

**[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Deuda LP,Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No cuenta con aval u otra garantía
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



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

Torre Anseli, Avenida Revolución No 1267 Piso 11 Colonia Los alpes, Alcaldia Alvaro Obregón C.P  
01010 Ciudad de México, México.



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

Monte Pelvoux No. 220, Piso 7, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

**Clave de cotización:**

DANHOS

**Nombre de las bolsas donde están registrados:**

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

Concepto	Periodo Actual 2018-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	1,437,570,053
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	10,000

**Número de fideicomiso:**

17416-3

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, (ii) el 9 de octubre de 2014; y (iii) el 17 de marzo de 2017.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

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

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.

**Otros Fideicomisarios:**

No aplica

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Administradora Fibra Danhos, S.C.

---

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

DSD1, S.C.

---

---

**Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

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

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

Administrador: Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor: DSD1, S.C.

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

---

---

**Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:**

---

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

---

---

**Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:**

---

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 las 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.

---

---

**Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:**

---

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.

---

**Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:**

---

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

---

**Lugar y forma de pago de las distribuciones:**

---

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

---

**Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:**

---

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

---

**Depositario:**

---

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

---

**Régimen fiscal:**

---

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.

## En su caso, dictamen valuatorio:

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

## La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

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

## Periodo que se presenta:

Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2018

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
Serie de deuda	DANHOS16	DANHOS16-2	DANHOS17
Fecha de emisión	2016-07-11	2016-07-11	2017-07-10
Fecha de vencimiento	2026-06-29	2019-12-23	2017-06-28
Plazo de la emisión en años	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días	1,260 (mil doscientos sesenta) días	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión de los Certificados de Deuda 16. El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.	En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, sobre su valor nominal, a una tasa anual igual a la tasa a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará 2 (dos) Días Hábiles anteriores al inicio de cada Periodo de Intereses (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual" computado a partir de la Fecha de Emisión conforme al Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2 y registrá precisamente durante el Periodo de Intereses correspondiente, sujetándose a lo siguiente: La Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 se calculará mediante la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE" o "Tasa de Interés de Referencia") a un plazo de 28 (veintiocho) días (o la que la sustituya), dada a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste	En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión. El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
		<p>determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto precisamente por Banco de México, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2 que corresponda o, en su defecto, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base la tasa comunicada en el Día Hábil más próximo a dicha Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2. En caso de que la TIIE deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16-2, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 (veintiocho) días. Una vez hecha la adición de 0.65% (cero punto sesenta y cinco por ciento) a la TIIE, dicha Tasa de Interés de Referencia se deberá hacer equivalente al número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses.</p>	
<p>Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos</p>	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017. PERIODO DE INTERESES FECHA DE INICIO FECHA DE PAGO DE INTERESES DÍAS CUPÓN 1 lunes, 11 de julio de 2016 lunes, 09 de enero de 2017 182 2 lunes, 09 de enero de 2017 lunes, 10 de julio de 2017 182 3 lunes, 10 de julio de 2017 lunes, 08 de enero de 2018 182 4 lunes, 08 de enero de 2018 lunes, 09 de julio de 2018 182 5 lunes, 09 de julio de 2018 lunes, 07 de enero de 2019 182 6 lunes, 07 de enero de 2019 lunes, 08 de julio de 2019 182 7 lunes, 08 de julio de 2019 lunes, 06 de enero de 2020 182 8 lunes, 06 de enero de 2020 lunes, 06 de julio de 2020 182 9 lunes, 06 de julio de 2020 lunes, 04 de enero de 2021 182 10 lunes, 04 de enero de 2021 lunes, 05 de julio de 2021 182 11 lunes, 05 de julio de 2021 lunes, 03 de enero de 2022 182 12 lunes, 03 de enero de 2022 lunes, 04 de julio de 2022 182 13 lunes, 04 de julio de 2022 lunes, 02 de enero de 2023 182 14 lunes, 02 de enero de 2023 lunes, 03 de julio de 2023 182 15 lunes, 03 de julio de 2023 lunes, 01 de enero de 2024 182 16 lunes, 01 de enero de 2024 lunes, 01 de junio de 2024 182 17 lunes, 01 de junio de 2024 lunes, 30 de diciembre de 2024 182 18 lunes, 30 de diciembre de 2024 lunes, 30 de junio de 2025 182 19 lunes, 30 de junio de 2025 lunes, 29 de diciembre de 2025 182 20 lunes, 29 de diciembre de 2025 lunes, 29 de junio de 2026 182</p>	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16-2 se liquidarán cada 28 (veintiocho) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16-2 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de agosto de 2016. PERIODO DE INTERESES FECHA DE INICIO FECHA DE PAGO DE INTERESES DÍAS CUPÓN 1 lunes, 11 de julio de 2016 lunes, 08 de agosto de 2016 28 2 lunes, 08 de agosto de 2016 lunes, 05 de septiembre de 2016 28 3 lunes, 05 de septiembre de 2016 lunes, 03 de octubre de 2016 28 4 lunes, 03 de octubre de 2016 lunes, 31 de octubre de 2016 28 5 lunes, 31 de octubre de 2016 lunes, 28 de noviembre de 2016 28 6 lunes, 28 de noviembre de 2016 lunes, 26 de diciembre de 2016 28 7 lunes, 26 de diciembre de 2016 lunes, 23 de enero de 2017 28 8 lunes, 23 de enero de 2017 lunes, 20 de febrero de 2017 28 9 lunes, 20 de febrero de 2017 lunes, 20 de marzo de 2017 28 10 lunes, 20 de marzo de 2017 lunes, 17 de abril de 2017 28 11 lunes, 17 de abril de 2017 lunes, 15 de mayo de 2017 28 12 lunes, 15 de mayo de 2017 lunes, 12 de junio de 2017 28 13 lunes, 12 de junio de 2017 lunes, 10 de julio de 2017 28 14 lunes, 10 de julio de 2017 lunes, 07 de agosto de 2017 28 15 lunes, 07 de agosto de 2017 lunes, 04 de septiembre de 2017 28 16 lunes, 04 de septiembre de 2017 lunes, 02 de octubre de 2017 28 17 lunes, 02 de octubre de 2017 lunes, 30 de octubre de 2017 28 18 lunes, 30 de octubre de 2017 lunes, 27 de noviembre de 2017 28 19 lunes, 27 de noviembre de 2017 lunes, 25 de diciembre de 2017 28 20 lunes, 25 de diciembre de 2017 lunes, 22 de enero de 2018 28 21 lunes, 22 de enero de 2018 lunes, 19 de febrero de 2018 28 22 lunes, 19 de febrero de 2018 lunes, 19 de marzo de 2018 28 23 lunes, 19 de marzo de 2018 lunes, 16 de abril de 2018 28 24 lunes, 16 de abril de 2018 lunes, 14 de mayo de 2018 28 25 lunes, 14 de mayo de 2018 lunes, 11 de junio de 2018 28 26 lunes, 11 de junio de 2018 lunes, 09 de julio de 2018 28 27 lunes, 09 de julio de 2018 lunes, 06 de agosto de</p>	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 17 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 17 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos. El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de enero de 2018. PERIODO DE INTERESES FECHA DE INICIO FECHA DE PAGO DE INTERESES DÍAS CUPÓN 1 lunes, 11 de julio de 2016 lunes, 08 de agosto de 2016 28 2 lunes, 08 de agosto de 2016 28 3 lunes, 05 de septiembre de 2016 28 3 lunes, 05 de septiembre de 2016 lunes, 03 de octubre de 2016 28 4 lunes, 03 de octubre de 2016 lunes, 03 de octubre de 2016 31 de octubre de 2016 28 5 lunes, 31 de octubre de 2016 28 5 lunes, 31 de octubre de 2016 28 6 lunes, 28 de noviembre de 2016 28 6 lunes, 28 de noviembre de 2016 26 de diciembre de 2016 28 7 lunes, 26 de diciembre de 2016 28 7 lunes, 23 de enero de 2017 28 8 lunes, 23 de enero de 2017 lunes, 20 de febrero de 2017 28 9 lunes, 20 de febrero de 2017 lunes, 20 de marzo de 2017 28 10 lunes, 20 de marzo de 2017 lunes, 17 de abril de 2017 28 11 lunes, 17 de abril de 2017 lunes, 15 de mayo de 2017 28 12 lunes, 15 de mayo de 2017 lunes, 12 de junio de 2017 28 13 lunes, 12 de junio de 2017 lunes, 10 de julio de 2017 28 14 lunes, 10 de julio de 2017 lunes, 07 de agosto de 2017 28 15 lunes, 07 de agosto de 2017 lunes, 04 de septiembre de 2017 28 16 lunes, 04 de septiembre de 2017 lunes, 02 de octubre de 2017 28 17 lunes, 02 de octubre de 2017 28 17 lunes, 02 de octubre de 2017 30 de octubre de 2017 28 18 lunes, 30 de octubre de 2017 28 18 lunes, 30 de octubre de 2017 27 de noviembre de 2017 28 19 lunes, 27 de noviembre de 2017 28 19 lunes, 27 de noviembre de 2017 25 de diciembre de 2017 28 20 lunes, 25 de diciembre de 2017 28 20 lunes, 25 de diciembre de 2017 22 de enero de 2018 28 21 lunes, 22 de enero de 2018 28 21 lunes, 22 de enero de 2018 19 de febrero de 2018 28 22 lunes, 19 de febrero de 2018 28 22 lunes, 19 de febrero de 2018 19 de marzo de 2018 28 23 lunes, 19 de marzo de 2018 16 de abril de 2018 28 24 lunes, 16 de abril de 2018 14 de mayo de 2018 28 25 lunes, 14 de mayo de 2018 11 de junio de 2018 28 26 lunes, 11 de junio de 2018 09 de julio de 2018 28 27 lunes, 09 de julio de 2018 06 de agosto de</p>

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
		2018 28 28 lunes, 06 de agosto de 2018 lunes, 03 de septiembre de 2018 28 29 lunes, 03 de septiembre de 2018 lunes, 01 de octubre de 2018 28 30 lunes, 01 de octubre de 2018 lunes, 29 de octubre de 2018 28 31 lunes, 29 de octubre de 2018 lunes, 26 de noviembre de 2018 28 32 lunes, 26 de noviembre de 2018 lunes, 24 de diciembre de 2018 28 33 lunes, 24 de diciembre de 2018 lunes, 21 de enero de 2019 28 34 lunes, 21 de enero de 2019 lunes, 18 de febrero de 2019 28 35 lunes, 18 de febrero de 2019 lunes, 18 de marzo de 2019 28 36 lunes, 18 de marzo de 2019 lunes, 15 de abril de 2019 28 37 lunes, 15 de abril de 2019 lunes, 13 de mayo de 2019 28 38 lunes, 13 de mayo de 2019 lunes, 10 de junio de 2019 28 39 lunes, 10 de junio de 2019 lunes, 08 de julio de 2019 28 40 lunes, 08 de julio de 2019 lunes, 05 de agosto de 2019 28 41 lunes, 05 de agosto de 2019 lunes, 02 de septiembre de 2019 28 42 lunes, 02 de septiembre de 2019 lunes, 30 de septiembre de 2019 28 43 lunes, 30 de septiembre de 2019 lunes, 28 de octubre de 2019 28 44 lunes, 28 de octubre de 2019 lunes, 25 de noviembre de 2019 28 45 lunes, 25 de noviembre de 2019 lunes, 23 de diciembre de 2019 28	agosto de 2018 28 28 lunes, 06 de agosto de 2018 lunes, 03 de septiembre de 2018 28 29 lunes, 03 de septiembre de 2018 lunes, 01 de octubre de 2018 28 30 lunes, 01 de octubre de 2018 lunes, 29 de octubre de 2018 28 31 lunes, 29 de octubre de 2018 lunes, 26 de noviembre de 2018 28 32 lunes, 26 de noviembre de 2018 lunes, 24 de diciembre de 2018 28 33 lunes, 24 de diciembre de 2018 lunes, 21 de enero de 2019 28 34 lunes, 21 de enero de 2019 lunes, 18 de febrero de 2019 28 35 lunes, 18 de febrero de 2019 lunes, 18 de marzo de 2019 28 36 lunes, 18 de marzo de 2019 lunes, 15 de abril de 2019 28 37 lunes, 15 de abril de 2019 lunes, 13 de mayo de 2019 28 38 lunes, 13 de mayo de 2019 lunes, 10 de junio de 2019 28 39 lunes, 10 de junio de 2019 lunes, 08 de julio de 2019 28 40 lunes, 08 de julio de 2019 lunes, 05 de agosto de 2019 28 41 lunes, 05 de agosto de 2019 lunes, 02 de septiembre de 2019 28 42 lunes, 02 de septiembre de 2019 lunes, 30 de septiembre de 2019 28 43 lunes, 30 de septiembre de 2019 lunes, 28 de octubre de 2019 28 44 lunes, 28 de octubre de 2019 lunes, 25 de noviembre de 2019 28 45 lunes, 25 de noviembre de 2019 lunes, 23 de diciembre de 2019 28
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16-2 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16-2 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16-2, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.	El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 17 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 17 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.
Subordinación de los títulos, en su caso	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá	Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, a partir del mes veinticuatro contado a partir de la Fecha de Emisión, es decir, a partir de julio de 2018, a un precio igual a lo que sea mayor entre (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el precio limpio calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) Días Hábiles previos a la fecha que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha propuesta para la amortización anticipada, proporcionado por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). La amortización anticipada se llevará a cabo al precio determinado en los términos establecidos en el párrafo anterior, más los intereses ordinarios devengados y no pagados sobre el Principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Emisor publicará, con cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados	Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor le fuere instruida la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]	<p>presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos.</p> <p>La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 30 de diciembre de 2024, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 30 de diciembre de 2024, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluto y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada. El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada. Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título.</p>	<p>Bursátiles, el aviso respectivo a través del EMISNETb (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV) en la sección "Empresas Emisoras" en el apartado "Eventos Relevantes". Dicho aviso contendrá la fecha en que se llevará a cabo la amortización, el monto del precio que deberá pagarse y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles, presentando de igual manera este aviso, además, con la misma anticipación a la CNBV y a Indeval, por escrito o a través de los medios que, en su caso, determinen La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título</p>	<p>presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al [29 de diciembre de 2025], el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del [29 de diciembre de 2025], los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluto y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada. El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada. Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título.</p>
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son	Los Certificados Bursátiles son	Los Certificados Bursátiles son

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
	quiérogafarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	quiérogafarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	quiérogafarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Fiduciario, en su caso	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>			
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
<b>Otro [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
Nombre			
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	"HR AAA"	"HR AAA"	"HR AAA"
Significado de la calificación	"HR AAA" con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.	"HR AAA" con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.	"HR AAA" con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
Representante común	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	Indeval.	Indeval.	Indeval.
Régimen fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2017, es decir, la tasa del 0.58% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la Federación, los Estados, el Distrito

Serie [Eje]	serie	serie2	serie3
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
	Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.	Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.	Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.
Observaciones			

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	30
Factores de riesgo:.....	72
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	84
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	86
Destino de los fondos, en su caso: .....	86
Documentos de carácter público:.....	89
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	90
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	90
Descripción del negocio: .....	91
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	92
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	92
Principales clientes:.....	93
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	93
Recursos humanos: .....	94
Desempeño ambiental:.....	94
Información de mercado:.....	94
Estructura de administración: .....	99
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	99
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	100
Distribuciones:.....	102
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	105
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	105

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	106
Contratos y acuerdos relevantes: .....	108
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	142
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	146
Audidores externos del fideicomiso: .....	147
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	147
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	147
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	155
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	155
Actividad Principal: .....	156
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	157
Estructura corporativa:.....	157
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	158
Administradores y tenedores de los certificados: .....	158
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	170
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	170
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	173
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	177
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	180
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	181
Control Interno del fideicomiso:.....	182
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	183
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	185
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	185
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	186

Resultados de la operación de la administración interna: .....	187
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	188
[432000-NBIS3] Anexos .....	197

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

#### Términos

#### *Adjusted Funds From Operations (AFFO)*

#### Definiciones

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

#### **ARB**

Significa Área Rentable Bruta.

#### **Administrador**

Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro

**Términos****Definiciones**

	<p>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.</p>
<b>Agente Estructurador</b>	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
<b>Asesor</b>	Significa DSD1, S.C.
<b>Asesor Contable</b>	Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.
<b>Asesor Fiscal</b>	González Luna, Moreno y Armida, S.C.
<b>Auditor Externo</b>	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
<b>Bienes Inmuebles</b>	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.
<b>Bienes Inmuebles Adquiridos</b>	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

**Términos****Definiciones**

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.

**Certificados Bursátiles****Fiduciarios Inmobiliarios****o CBFIs**

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

**Certificados de Deuda 16**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo

**Términos****Definiciones**

identificados con la clave de pizarra DANHOS 16, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda  
16-2**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 16-2, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda 17**

Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 17, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.

**Certificados de Deuda**

Significa conjuntamente los Certificados de Deuda 16, los Certificados de Deuda 16-2 y los Certificados de Deuda 17.

**CNBV**

Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

**Circular Única de  
Emisoras**

Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores.

**Colocación**

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

**Comité de Auditoría**

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

**Comité de Prácticas**

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

**Comité de Nominaciones**

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

**Términos****Definiciones****Comité Técnico**

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

**Conducta de Destitución**

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

**Contraprestación Única  
(o Guante)**

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

**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

**Términos****Definiciones**

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 modificadorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

**Contrato de Asesoría en Planeación**

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

**Contratos de Operación**

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

**Contrato de Servicios de Representación**

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

**Términos****Definiciones**

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

**Convenio de Adhesión**

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

**Costo de Ocupación**

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

**Criterios de Elegibilidad**

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

**Derechos de Arrendamiento**

Significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el

**Términos****Definiciones**

	Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Derechos Económicos</b>	Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Global.
<b>Derechos de Operación</b>	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.
<b>Desinversión</b>	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.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	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.
<b>Distribución</b>	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.
<b>Distribución de Efectivo</b>	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.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de

**Términos****Definiciones**

	América.
<b>EBITDA</b>	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.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs, o bien certificados bursátiles fiduciarios de deuda, que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Daniel</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomiso o Fibra Danhos</b>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero

**Términos****Definiciones**

	<p>Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado <b>(i)</b> el 3 de octubre de 2013, <b>(ii)</b> el 9 de octubre de 2014, y <b>(iii)</b> el 17 de marzo de 2017, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.</p>
<b>Fideicomiso de Control</b>	<p>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.</p>
<b>Fideicomitente</b>	<p>Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.</p>
<b>Fideicomitente Adherente</b>	<p>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.</p>
<b>Fideicomitente Adherente Relevante</b>	<p>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.</p>
<b>Fiduciario o Emisor</b>	<p>Significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo</p>

**Términos****Definiciones**

	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.
<b><i>Funds From Operations (FFO)</i></b>	Significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.
<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
<b>Grupo Danhos</b>	Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.
<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.
<b>Índice de Cobertura de Deuda</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
<b>Ingresos por Arrendamiento</b>	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.
<b>Ingresos por Servicios</b>	Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa mas no limitativa, eventos, mantenimiento, trasposos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades

**Términos****Definiciones**

(excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.

**Intermediarios  
Colocadores**

Significa los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales en la Oferta Global.

**Intermediarios  
Colocadores en México**

Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. en la Oferta Global.

**Intermediarios  
Internacionales**

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

**Inversiones en Bienes  
Inmuebles**

Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Bienes Inmuebles que sean adquiridos o construidos con los recursos obtenidos de las Colocaciones o de cualquier otra forma.

**Inversiones Permitidas**

Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable, que sean autorizadas para las Fibras.

**IVA**

Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

***Lease Spread***

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

**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

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
	México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
<b>Límite de Apalancamiento</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	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.
<b>Oferta en México u Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	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.
<b>Operaciones Iniciales</b>	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

**Términos****Definiciones****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.

**Portafolio en Desarrollo Actual**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva (Parque Tepeyac).

**Portafolio en Desarrollo Inicial**

Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central, Torre Virreyes y los proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta).

**Portafolio en Operación Actual**

Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que se encuentran en operación, es decir, Parque Alameda, Parque Delta (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Puebla, Toreo Parque Central (centro comercial, oficinas A, B y C y hotel), Torre Virreyes, Vía Vallejo, Urbitec, Parque Virreyes y Parque Antenas.

**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).

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Portafolio Actual</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.
<b>Portafolio Inicial</b>	Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.
<b>Programa</b>	Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y autorizado por CNBV el 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.
<b>Propietarios</b>	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.
<b>Propietarios Adicionales</b>	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.
<b>Prospecto</b>	Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
<b>Renta Fija</b>	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
<b>Renta Variable</b>	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.
<b>Utilidad Neta</b>	Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones

**Términos****Definiciones**

Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

**Valor Promedio**

Significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo.

---

**Resumen ejecutivo:**

---

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2018, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

**a)Fibra Danhos**

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (“**ZMCM**”). Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión iconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro

Portafolio Actual consiste de quince inmuebles (de los cuales uno se encuentra en desarrollo) que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección “4) INFORMACIÓN FINANCIERA” del presente Reporte.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades con un ARB de 882,077 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades 98.3% y 90.6% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo con fechas de apertura el primer semestre de 2021

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 421,924 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 52.4% (cuarenta y cinco punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2018 estaban rentados aproximadamente en un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento) mismas propiedades y 90.6% (noventa punto seis por ciento) propiedades totales en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 13.9 % (quince punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2018 estaban rentados al 98.8% (noventa y ocho punto ocho por ciento) en términos de ARB;
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 297,484 m<sup>2</sup> de ARB, que se integran por 122,238 m<sup>2</sup> comerciales, 147,434 m<sup>2</sup> de oficina y 27,812 m<sup>2</sup> de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 33.7% (treinta y tres punto siete por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2018, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 98.3% (noventa y ocho punto 3 por ciento) mismas propiedades 90.6% (noventa punto tres por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos (aproximadamente E.U.A.\$17,500 en 2016 de acuerdo a datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>(a)</sup>), en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.5% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>(a)</sup>. Nuestros edificios de oficinas se ubican en

algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“**ICEI**”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Doce de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

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

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI<sup>(a)</sup>), siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2018, 2017 y 2016 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

### Portafolio Actual

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.5%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,932	7.7%	99.8%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,219	1.8%	96.1%	968
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa Ciudad de México	108,834	11.9%	82.9%	3,300
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.5%	99.6%	2,299
6.1 Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,295	2.6%	99.0%	690
(Comercial)						
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,368	7.8%	77.3%	3,496
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,423	7.5%	99.3%	2,993
9.1 Toreo Parque Central	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.1%	99.1%	3,400
(Comercial)						
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,533	9.2%	95.1%	4,721
<b>Sub total Comercial</b>			<b>594,620</b>	<b>64.8%</b>	<b>93.0%</b>	<b>25,144</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.2%	92.3%	690
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.2%	1,500
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	56.4%	1,500
9.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,879	7.4%	100.0%	2,258
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	88.6%	501
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	100.0%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>287,457</b>	<b>31.3%</b>	<b>85.5%</b>	<b>8,736</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>882,077</b>	<b>96.2%</b>	<b>90.6%</b>	<b>33,880</b>
<b>Actual</b>						
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2019e	Nororiental, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Actual</b>						
<b>Total, Portafolio</b>			<b>917,077</b>	<b>100.0%</b>	<b>90.5%</b>	<b>35,380</b>

Subtotal/ Prom. Pond.								
Comercial					629,620	68.7%	93.0%	27,144
Sub total/ Prom. Pond.								
Oficinas					287,457	31.3%	85.5%	8,736

## NOI, Renta Fija y Variable por propiedad

Fibra Danhos Portafolio en Operación Actual	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2018	2017	2016	Var.%	2018	2017	2016	Var.%
<b>Comercial</b>								
1. Parque Delta	666,330,922	623,040,518	394,545,409	6.9%	416,401,796	391,323,221	267,971,728	6.4%
2. Parque Duraznos	86,852,174	81,634,297	72,494,956	6.4%	65,119,939	65,591,717	57,925,141	-0.7%
3. Parque Lindavista	359,662,716	329,503,427	304,370,019	9.2%	263,505,123	248,953,453	228,490,955	5.8%
4. Parque Tezontle	505,178,328	452,559,526	381,709,078	11.6%	364,853,204	328,683,544	285,395,631	11.0%
5. Parque Vía Vallejo	240,347,396	205,015,371	68,074,425	17.2%	255,195,780	235,125,600	99,391,767	8.5%
6. Parque Puebla	236,579,993	25,945,659	-	NA	190,600,378	33,700,071	-	NA
7. Parque Las Antenas	135,905,268	-	-	NA	119,607,254	-	-	NA
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,230,856,796</b>	<b>1,717,698,798</b>	<b>1,221,193,886</b>	<b>29.9%</b>	<b>1,675,283,474</b>	<b>1,303,377,606</b>	<b>939,175,222</b>	<b>28.5%</b>
<b>Oficinas</b>								
8. Parque Esmeralda	118,158,782	109,926,715	97,746,036	7.5%	128,933,553	115,743,858	104,672,810	11.4%
9. Urbitec	49,840,413	44,779,166	40,098,011	11.3%	53,789,723	48,730,928	44,070,504	10.4%
10. Parque Virreyes	41,632,979	35,211,866	27,364,982	18.2%	44,383,357	38,302,659	30,687,698	15.9%
11. Torre Virreyes	586,588,137	470,534,734	331,486,619	24.7%	585,401,060	483,792,308	367,133,862	21.0%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>796,220,311</b>	<b>660,452,481</b>	<b>496,695,648</b>	<b>20.6%</b>	<b>812,507,694</b>	<b>686,569,752</b>	<b>546,564,874</b>	<b>18.3%</b>
<b>Uso Mixo</b>								
12. Parque Alameda	42,563,698	37,190,212	37,226,905	14.4%	44,150,840	40,122,607	39,187,623	10.0%
13.1. Reforma 222 (Centro Comercial)	160,514,807	139,471,196	128,692,199	15.1%	131,986,032	116,351,721	113,293,317	13.4%
13.2. Reforma 222 (Oficinas)	124,178,664	122,492,642	130,686,868	1.4%	129,976,365	131,407,743	124,724,897	-1.1%
14.1. Toreo (Centro Comercial)	408,463,230	359,448,587	332,188,887	13.6%	355,668,440	314,959,467	304,440,604	12.9%
14.2. Toreo (Oficina A)	116,226,773	1,130,087	-	NA	126,296,833	3,115,416	-	NA
14.3. Toreo (Oficinas B y C)	225,318,590	183,342,571	52,278,757	22.9%	244,145,953	197,394,881	71,088,846	23.7%
14.4. Toreo (Hotel)	54,370,691	49,918,965	6,790,115	8.9%	55,406,333	50,982,303	6,828,360	8.7%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,131,636,453</b>	<b>892,994,260</b>	<b>687,863,731</b>	<b>26.7%</b>	<b>1,087,630,798</b>	<b>854,334,136</b>	<b>659,563,647</b>	<b>27.3%</b>
<b>Total</b>	<b>4,158,713,561</b>	<b>3,271,145,539</b>	<b>2,405,753,266</b>	<b>27.1%</b>	<b>3,575,421,966</b>	<b>2,844,281,494</b>	<b>2,145,303,743</b>	<b>25.7%</b>

## Principales Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	2018	2017	2016	Cambio %
Ingresos Totales	5,152,971,813	4,136,664,164	3,106,148,666	24.6%
Ingreso Neto Operativo	4,152,300,948	3,324,039,219	2,393,032,968	24.9%
EBITDA	3,426,031,863	2,681,914,161	1,916,061,188	27.7%
Utilidad Neta	3,891,797,290	5,166,261,356	5,872,748,276	-24.7%
FFO	3,170,877,173	2,649,533,685	1,983,010,470	19.7%
AFFO	3,710,327,975	3,339,320,049	3,018,855,055	11.1%
AFFO por CBFi con derechos económicos	2.68	2.52	2.48	6.1%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>3,322,529,464</b>	<b>3,015,422,488</b>	<b>2,585,548,025</b>	<b>10.2%</b>
<i>CBFIs (promedio) con derechos económicos</i>	<i>1,384,387,277</i>	<i>1,322,146,046</i>	<i>1,213,398,432</i>	<i>4.7%</i>
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>2.40</b>	<b>2.28</b>	<b>2.13</b>	<b>5.3%</b>

Cifras Relevantes Balance General	2018	2017	2016	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo, y efectivo restringido	1,808,607,828	3,088,324,660	2,445,656,408	-41.4%
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	37,599,750	2,304,907	126,727,178	1531.3%
Propiedades de inversión	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556	3.9%
<b>Total activo</b>	<b>65,048,955,871</b>	<b>\$63,985,768,434</b>	<b>\$58,254,149,888</b>	<b>1.7%</b>
Total deuda	6,500,000,000	6,500,000,000	4,000,000,000	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>\$8,840,851,982</b>	<b>\$9,035,500,497</b>	<b>\$6,519,809,072</b>	<b>-2.2%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$56,208,103,890</b>	<b>\$54,950,267,937</b>	<b>\$51,734,340,816</b>	<b>2.3%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activos)	10.0%	10.2%	6.9%	-16.6

## Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2018	2017	2016	Cambio %/pb
Área Rentable Bruta (000' m)	882.1	771.7	694.6	14.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	90.6%	89.0%	85.8%	157.8
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	98.3%	97.9%	97.6%	38.8

Renta Fija Promedio Mensual por m-	\$388.5	\$386.1	\$370.0	6%
Costo de Ocupación	8.7%	8.7%	8.1%	1.4
Tasa de Renovación	98.1%	95.6%	99.55%	249.6.0
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales	\$11,800,196,604	\$10,256,669,048	\$8,119,060,494	15.0%
Ventas por m.(anuales) - Propiedades Totales	\$40,788	\$35,452	\$36,767	15.0%
Afluencia - Propiedades Totales	110,167,072	93,784,020	77,420,526	17.5%
Afluencia - Mismas Propiedades	80,865,697	78,107,504	42,612,589	3.5%
Cartera Vencida	0.26%	0.53%	0.29%	26.8
Pérdida en Renta	0.63%	0.85%	0.24%	21.9
Lease Spread	5.8%	13.5%	7.1%	769.0

### Sucesos clave

- El ingreso total operativo sumó 5,153 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) del 2018 sumó 4,152.3 millones de pesos, registrando un crecimiento de 24.6% y 24.9% respectivamente, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- El NOI exc. CU alcanzó 3,786.4 millones de pesos, que representa 2.74 pesos por CBFi con derechos económicos. Esta cifra se compara con 2.968.5 millones de pesos del mismo periodo del año anterior, que representa 2.25 pesos con derechos económicos, un crecimiento de 27.5% y 21.8% respectivamente. El crecimiento en NOI mismas propiedades durante el año fue de 7.8%.
- Las Contraprestaciones Únicas (flujo) del 2018 sumaron un total de 305.1 millones de pesos lo cual es un decremento de aproximadamente un 30% con respecto al 2017 que sumaron un total de 436.6 millones de pesos, esto se debe principalmente a la consolidación de los activos y consecuentemente una generación de flujo constante por medio de la operación
- Durante el 2018 generamos 3,710.3 millones de pesos de AFFO que representan 2.68 pesos por CBFi con derechos económicos, considerando que durante el año se liberaron derechos económicos a 62.2 millones de CBFIs. Esta cifra se compara con 3,339.3 millones de pesos generados en el 2017, lo cual significa un crecimiento de 11.1% en AFFO, y de 6.1% en AFFO por CBFi con derechos económicos.
- Como hemos venido mostrando, el flujo de efectivo del portafolio depende más de la operación recurrente y menos de la generación de Contraprestaciones Únicas (guantes), y por tanto se vuelve más estable y predecible.
- Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución acumulada durante el 2018 de 2.40 pesos por CBFi, un incremento de 5.3% con respecto a las distribuciones acumuladas de 2.28 pesos durante el 2017. Se distribuyó el 89.5% del AFFO anual y reservamos 387.8 millones de pesos en caja para constituir una reserva destinada a liquidar vencimientos de deuda de corto plazo.
- Durante la sesión de Comité Técnico del 21 de febrero de 2019, nuestro Administrador informo a los miembros del Comité Técnico que el periodo de medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo se concluyó el 31 de diciembre de 2018. Durante la sesión del Comité Técnico del 25 de Abril 2019 nuestro administrador les entrego la información correspondiente. Nuestro Comité Técnico tendrá 30 días para determinar en cada caso si el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo fueron alcanzados.

- Durante el 2018 nuestro portafolio comercial registro' una afluencia anual de visitantes de 110 millones, un incremento de 22.2% respecto a los 90 millones de visitantes registrados en el 2017. La ocupación a mismas propiedades registro' un nivel estable de 98.3% y la ocupación propiedades totales alcanzo' 90.6%.
- Durante el 2018 se llevo' acabo la exitosa apertura de Parque Las Antenas que a finales del año alcanzo' un avance de comercialización de 83%. Durante el 4T18 comenzo' a operar el parque de diversiones y reporto' altos niveles de afluencia. Considerando contratos firmados, cartas de intención y contratos en proceso de firma alcanzamos un avance de 93%. En sus primeros meses de operación, recibimos 6.8 millones de visitantes y 1 millón de vehículos.
- En Parque Puebla se termino' la construcción del hotel de negocios que iniciara' operaciones durante 1Q19. También se reportaron avances en la construcción del Acuario en base a su programa de obra. En relación al ARB, reportamos un avance de comercialización de 77.3% considerando contratos firmados y cerca de 83% incluyendo cartas de intención y contratos en proceso de firma. Durante 2018 recibimos 7 millones de visitantes y 1.5 millones de vehículos.
- Se concluyo' el proceso para la obtención de los tramites y permisos necesarios para la construcción de Parque Tepeyac. Reanudaremos la obra durante el primer trimestre del año y tendra' una duración aproximada de 24 meses. Estimamos que el proyecto tendra' una inversión total de 3,600 millones de pesos de los cuales Fibra Danhos participa con el 50%.

### Ocupación histórica y afluencia en nuestro Portafolio en Operación

Indicadores	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Afluencia (millones)	49.9	54.4	59.4	60.5	61.0	61.1	67.0	77.4	93.2	110.2
Ocupación (MP)	98.3%	97.1%	96.8%	98.5%	98.2%	97.2%	97.2%	97.6%	97.9%	98.3%
Ocupación (PT)	98.3%	97.1%	96.8%	98.5%	98.2%	97.7%	91.8%	88.1%	89.0%	90.6%

Al 31 de diciembre de 2018, teníamos aproximadamente 1,786 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México.

Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 38.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5% de la Renta Fija o más de 6.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Es importante destacar la disminución en la concentración de nuestros arrendatarios conforme se ha materializado el Portafolio en Desarrollo. La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios

más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2018:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Tienda departamental, moda y ropa	49,436	6.2%	7,783,734	2.5%
Moda y ropa	48,680	6.1%	13,993,831	4.5%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	48,255	6.0%	11,421,843	3.7%
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,151	4.3%	10,728,495	3.5%
Hotelería	27,812	3.5%	4,232,215	1.4%
Oficina	22,798	2.9%	9,253,867	3.0%
Entretenimiento	22,417	2.8%	4,944,976	1.6%
Telecomunicaciones	18,238	2.3%	6,946,412	2.2%
Entretenimiento	19,378	2.4%	3,961,670	1.3%
Restaurantes	17,671	2.2%	8,966,756	2.9%
<b>Total</b>	<b>308,837</b>	<b>38.7%</b>	<b>82,233,799</b>	<b>26.5%</b>

\*Las ventas mostradas en la tabla anterior son las contractuales, más no las facturadas durante diciembre 2018

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2018:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(3)</sup>	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2019	537	56,649	7.1%	445,193,891	12.0%	654.9
2020	309	132,501	16.6%	759,644,503	20.4%	477.8
2021	313	110,723	13.9%	607,678,641	16.3%	457.4
2022	203	104,699	13.1%	542,583,204	14.6%	431.9
2023	260	97,757	12.2%	533,270,561	14.3%	454.6
Posterior	152	292,575	36.6%	824,307,408	22.1%	234.8
Indefinido <sup>(4)</sup>	13	4,063	0.5%	11,853,467	0.3%	243.1
<b>Total</b>	<b>1,787</b>	<b>798,967</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,724,531,676</b>	<b>100.0%</b>	<b>388.5</b>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2018.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2018 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2018, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

## (ii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual

### A. Parque Tepeyac

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó, entre otros, la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con

alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%.

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. Asimismo, firmamos con Liverpool un convenio de inversión para que participe como tienda ancla en el centro comercial, y hemos firmado un contrato de arrendamiento con una cadena de cines para su participación en el proyecto. Estamos en pláticas con sub-anclas y otros conceptos para su participación.

Reiniciada la actividad de las autoridades en ventanillas de la CDMX después de un periodo de cierre parcial, hemos concluido el proceso para la obtención de las licencias y permisos necesarios para Parque Tepeyac, esperamos reanudar la obra durante el 1er Trimestre del año. Se generarán alrededor de 3,000 plazas temporales de trabajo y una vez concluido, se crearán 4,000 plazas permanentes.

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m<sup>2</sup> aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de Pesos, incluyendo terreno. Parque Tepeyac cuenta con estudios de impacto urbano ambiental y derecho.

### (iii) Propiedades de Inversión

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

#### 1. Propiedades de inversión

	2018	2017	2016
<i>Valor razonable</i>			
Inversión inicial en operación	\$56,425,948,000	\$52,872,486,000	\$37,520,007,002
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	4,784,136,000	3,800,630,000	14,055,001,711
Terrenos en construcción (3)	1,506,065,554	3,698,549,765	3,469,262,843
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$62,716,149,554</u>	<u>\$60,371,665,765</u>	<u>\$55,044,271,556</u>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo al inicio del año	\$60,371,665,765	\$55,044,271,556	\$46,521,679,058
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación (4)	260,010,466	247,267,058	43,007,468
Inversión aportada en construcción (1a)	829,126,162	532,159,781	2,430,258,063
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2) (3a)	527,599,074	2,027,833,327	2,259,947,102
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>727,748,087</u>	<u>2,520,134,043</u>	<u>3,789,379,865</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$62,716,149,554</u>	<u>\$60,371,665,765</u>	<u>\$55,044,271,556</u>

Para más información consultar la nota 7 de los estados financieros consolidados del Anexo A del presente Reporte.

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 43 (cuarenta y tres) 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 27 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Global, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

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

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el *U.S. Green Building Council*; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014, respectivamente. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en la Ciudad de México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

A partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participan en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos provee y proveerá con ventajas competitivas significativas comparado con otras FIBRAS y grupos mexicanos inmobiliarios en términos de identificación de oportunidades de inversión, evaluación, desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración con respecto a inmuebles de calidad premier que consolidarán nuestra posición como líder en inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos de calidad premier en México.

Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen acceso a una plataforma inmobiliaria integrada verticalmente, sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992.

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

A continuación, se incluyen eventos relevantes publicados durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2018, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos relevantes publicados anteriormente, favor de referirse a los Reportes Anuales correspondiente a los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017:

Los eventos relevantes se encuentran en la sección de ANEXOS – INFORMACION ADICIONAL.

### d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Reporte Anual nos congratulamos en informar que, Fibra Danhos no tiene ningún proceso judicial, administrativo o arbitral relevante que reportar.

### e) Cumplimiento del Plan de Negocios

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de catorce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de un proyecto que está en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.3 veces y hemos añadido más de 615,143 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

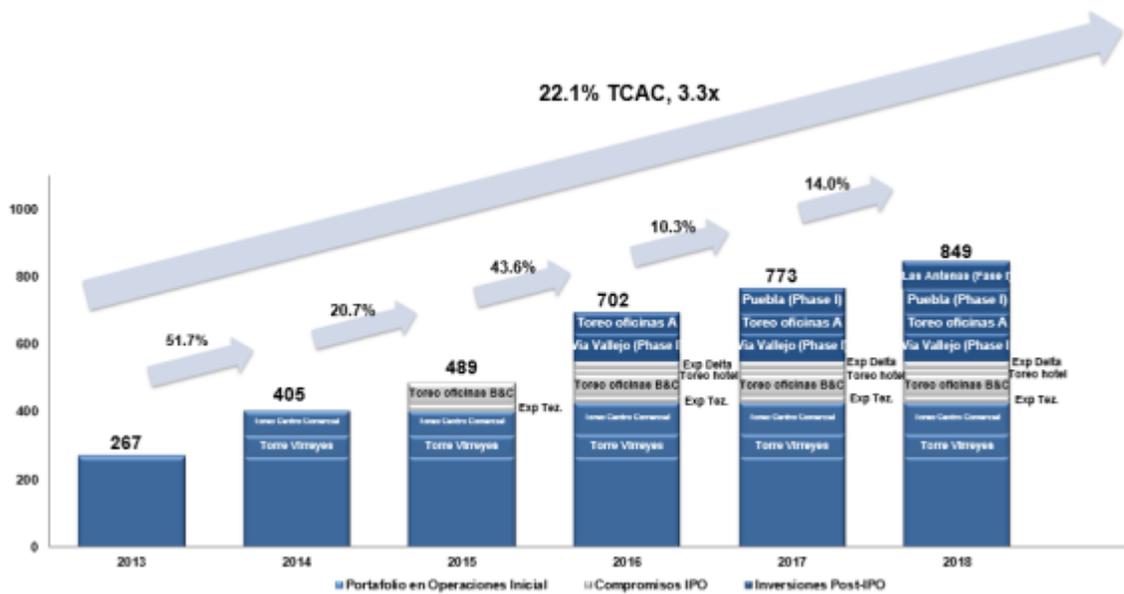
El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2018, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 96% de nuestra ARB mientras el proyecto en desarrollo representa el 4%.

#### Evolución esperada del ARB (operación vs. Desarrollo)

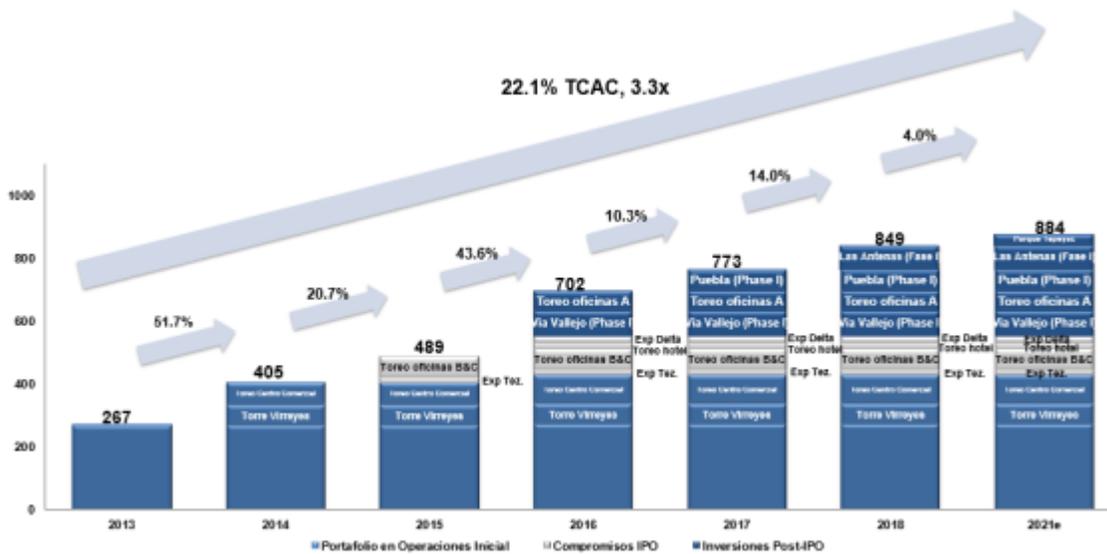
Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

### Trayectoria desde nuestra Oferta Global

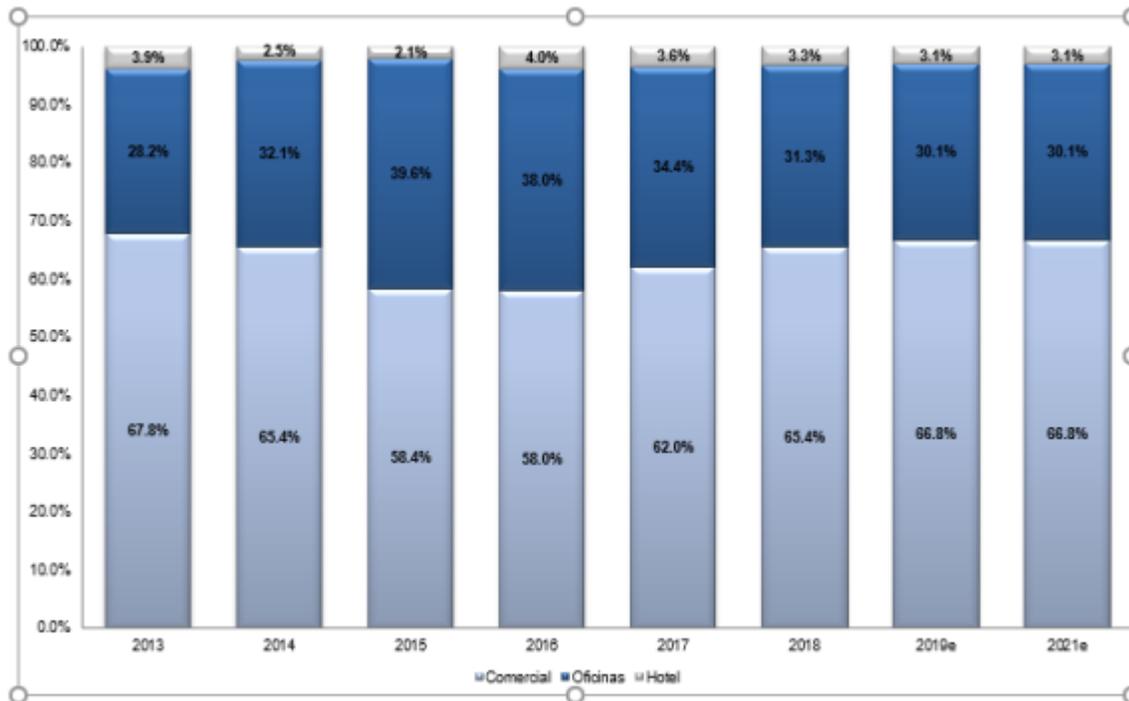


### Evolución esperada del ARB (000) m²



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

### Distribución de ARB por sector en el tiempo



#### f) Acontecimientos Recientes

##### *Asamblea de Tenedores del 15 de marzo de 2018*

El 15 de marzo del 2018 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros **(i)** La aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2017 **(ii)** Se resolvió ratificar el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico, así como la calidad de independiente de los miembros independientes del mismo, y **(iii)** La aprobación de llevar a cabo recompras de CBFIs, sujeto a la Legislación Aplicable (el “**Plan de Recompras**”) por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2018 y hasta el 30 de marzo de 2019.

##### *Cancelación de CBFIs no utilizados para el pago de la contraprestación de Vía Vallejo*

Como consecuencia del cierre de la adquisición de Parque Vía Vallejo y la determinación de la contraprestación definitiva pagada por dicho proyecto reportada en nuestro Reporte Anual 2017, con fecha 24 de septiembre de 2018 se cancelaron 52,095,398 CBFIs que fueron emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Vía Vallejo, más no utilizados para dicho fin. Lo anterior de conformidad con el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 emitido por la CNBV y con fundamento en lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

##### *Asamblea de Tenedores del 29 de marzo de 2019*

El 29 de marzo del 2019 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

**(i)** La aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2018.

**(ii)** Se tomó nota de las renunciaciones de Elvira Daniel Kabbaz Zaga, Miguel Sánchez Navarro Madero, Juan Sánchez Navarro Redo, José Daniel Kabbaz Chiver y Carlos Daniel Kabbaz Chiver como Miembros del Comité Técnico.

**(iii)** Se tomó nota y se ratificó la designación de Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico; y los señores Carlos Daniel Kabbaz Chiver como Miembro y Salvador Daniel Kabbaz Sitton como Miembro Suplente del Comité Técnico.

**(iv)** Se resolvió ratificar el nombramiento de **(x)** los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampedro, Adolfo Kalach Romano, Francisco Gil Díaz, José Antonio Chedraui Obeso, y Pilar Aguilar Pariente como Miembros Propietarios del Comité Técnico; **(y)** a los señores Elías Mizrahi Daniel, Eduardo Moussali Stern, Gastón Becherano Maya, Salomón Zaga Hop, María José de Prado Freyre y Rafael Kalach Romano como Miembros Suplentes del Comité Técnico; y **(z)** al señor Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro y a Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.

Adicionalmente, se ratificó la calidad de independiente de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

**(v)** Se resolvió aprobar aumentar la contraprestación anual de los Miembros Independientes del Comité Técnico para que a partir del primer trimestre de 2018 sea de hasta \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) trimestrales.

**(vi)** Se resolvió aprobar que la comisión a ser pagada al Administrador sea de \$75,000.00 (setenta y cinco mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA mensuales aumentados anualmente conforme al porcentaje de inflación que arroje el INPC por el periodo de doce meses inmediato anterior y la consecuente modificación correspondiente al Contrato de Administración.

**(vii)** Se resolvió aprobar y ordenó la emisión de hasta 85'050,000 (ochenta y cinco millones cincuenta mil) CBFIs, los cuales se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso Fibra Danhos y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs Adicionales no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

**(viii)** La aprobación de llevar el Plan de Recompras por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2019 y hasta el 30 de marzo de 2020 en los siguientes términos:

#### Características de las Recompras:

- Número máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras, equivalente al 5% de la totalidad de los CBFIs en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2019 y hasta el 30 de marzo de 2020.
- Monto Máximo que podrá ser destinado a recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de recursos que podrá ser destinado a recompras durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2019 y hasta el 30 de marzo de 2020 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de CBFIs emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de

cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier recompra.

- Destino de los CBFIs objetos de recompras: Cualquier CBFi que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto **(a)** el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o **(b)** sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado.

Hasta el momento, ninguna Recompra ha sido llevada a cabo por Fibra Danhos.

### *Aperturas*

Parque las Antenas llevo a cabo su exitosa apertura en junio de 2018. Kataplum la feria que es parte de este mismo complejo abrió sus puertas en octubre del mismo año.

### **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 208 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el

Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago.

No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2018, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100 M.N.) por los primeros diez meses del año y \$58,918.48 (Cincuenta y ocho mil novecientos dieciocho Pesos 48/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

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

**David Daniel Kabbaz Chiver** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 41 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 26 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Duraznos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Carlos Daniel Kabbaz Chiver** Estudió en diferentes Colegios de la ciudad de México; Participo en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá. El Señor Daniel laboro en la Fábrica de Ropa íntima Festival como Socio y Director del Departamento de Producción así como también en la Fábrica de Corsetería Vel- Form de Mexico. Fue Socio fundador y Director de La Fábrica de Lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente Participa como Socio en diferentes Boutiques de Retail.

**Blanca Canela Talancón** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 36 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionadas con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logísticos y 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 47 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 (hoy Ciudad de México). Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Carlos Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros

CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

## h) Oportunidades de Mercado

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

### ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

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

**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.

### NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

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

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

**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 exceden la inflación.

<b>Factores favorables</b>	<b>demográficos</b>	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.	<b>Oportunidades de Desarrollo Identificadas</b>	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.
<b>Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM</b>		Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM a mediano plazo.	<b>Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución</b>	Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
<b>Competencia</b>		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.	<b>Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad</b>	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.
			<b>Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier</b>	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 siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual están localizados en áreas dentro de la ZMCM, salvo uno de nuestros desarrollos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de Puebla, que comparte similitudes demográficas con la Ciudad de México, que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Once de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas

privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle y Parque Las Antenas, 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, C. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y

después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro proyecto, mediante la compra de lotes separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

### ***Fuerte potencial de crecimiento.***

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

A través de nuestra relación con Grupo Danhos, tendremos acceso a una línea extensa de potenciales proyectos de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a través del Fideicomiso de Control tengan el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión

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

### ***Sólido alineamiento con inversionistas.***

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

- *Gestión de los conflictos de interés. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.*
- *Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores. De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los*

*componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>u</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.*

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

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (pari-passu) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar al alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles.*
- *Adquisición de Vía Vallejo. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Vía Vallejo y el Convenio Modificatorio de Vía Vallejo, los respectivos Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos*

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

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

- *La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;*
- *Nuestro acceso a ciertos inmuebles desarrollados y no desarrollados propiedad de Grupo Danhos y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;*
- *Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de Representación, que están sujetas a controles significativos;*
- *La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial; y*
- *Nuestra forma de pago de la Contraprestación Anual al Asesor que se realiza con CBFIs del Fideicomiso.*

### ***Atractiva estructura de capital.***

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente con deuda equivalente al 10.0% del valor de nuestros activos, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo M del Fideicomiso y no podrá ser menor a 1.0 (uno) y con el Índice de Apalancamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Fideicomiso y la Legislación Aplicable no podrá ser mayor a 50% (cincuenta por ciento) al valor de nuestros activos.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Hemos llevado a cabo 3 emisiones al amparo del Programa:

**1. “DANHOS 16”**

Monto colocado: \$3,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.

Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

**2. “DANHOS 16-2”**

Monto colocado: \$1,000'000,000.00

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16-2: 1,260 días.

Tasa de interés (variable): TIE más 0.65%.

Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses (tasa variable):5.23%

Fecha de vencimiento: 23 de diciembre de 2019.

**3. “DANHOS 17”**

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

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

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

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

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2021. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac (anteriormente denominado Proyecto Nororiente de la CDMX).

***Sistemas de cómputo avanzados y capacidades tecnológicas.***

Usamos sistemas de cómputo avanzados y tecnologías para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles, incluyendo SAP S4/Hana, Park Help, Federal APD, SkiData, Traffic Pro y Shopper Track. Durante 2018 llevamos a cabo la implementación del sistema de planificación de recursos empresariales (ERP) SAP S/4 HANA Enterprise Management 1709, la nueva y más avanzada base tecnológica de SAP, con lo nos mantenemos a la vanguardia tecnológica, convirtiéndonos en la primera empresa en México y la primera empresa del sector inmobiliario en Latinoamérica en implementar esta versión de la plataforma de planificación de recursos empresariales. Utilizamos SAP S/4 HANA para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas, al mismo tiempo se llevó a cabo la actualización de SAP-Fiori la cual es utilizada como herramienta de reporte a y nos ayudará a ser más eficaces en nuestra operación. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos SkiData y Federal APD, que coordinan operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores y bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico, actualmente estamos migrando al sistema de control de tráfico Shopper Track que nos permite conocer el tráfico de consumidores en tiempo real, por puerta de acceso, así como su tránsito por el track comercial. Juntos, el reporte de flujo vehicular de SkiData y Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual, tomar decisiones rápidas conforme se presentan las oportunidades y mantener una estructura de costo competitiva, que nos permita maximizar el desempeño de cada uno de nuestros inmuebles.

### **j)Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento**

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones (AFFO), lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables a partir de nuestro flujo de efectivo, según determine nuestro Comité Técnico y consolidar el portafolio de propiedades icónicas y de calidad premier más importante de México.

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

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

- *Desarrollando áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien

por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Durante 2018 no se realizó ni una expansión adicional a nuestro portafolio.

- *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio fue de aproximadamente 8.7% durante el cuarto trimestre de 2018 y se compara favorablemente con el mismo indicador en ciudades similares en EUA y países sudamericanos como Brasil, en donde puede llegar a ser entre 12% y 15%.
- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante el cuarto trimestre del 2018, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 5.8%, lo cual se traduce a un aumento por arriba de la inflación del 2018.
- *Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto.* Durante 2018 recibimos 110.2 millones de visitantes que significa 3.6 veces más que los visitantes que recibió el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2018. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.
- *Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales y oficinas icónicas y de calidad premier de forma selectiva.* Nuestro Portafolio Actual consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicada en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos atemporales y pioneras innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro Asesor y nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión

de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.

- ***Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos.*** Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos relaciones cercanas con los arrendatarios al ofrecer nuestro compromiso de brindar servicios de calidad, una de nuestras prioridades. Mantenemos abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permite obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscamos medir la necesidad o los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, sino que también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

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

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

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustará a la alza o a la baja, con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo (el “**Objetivo Torre Virreyes**” y el “**Objetivo Toreo**”, respectivamente), calculado sobre una base anual, a partir del primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta. El pasado 22 de febrero de 2018 se les notificó a los miembros del Comité Técnico acerca del inicio del periodo para la medición y comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo. El 21 de febrero de 2019, nuestro Administrador

informo a los miembros del Comité Técnico que el periodo de medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo se concluyó el 31 de diciembre de 2018 y entregó la información correspondiente. Nuestro Comité Técnico tendrá 30 días para determinar en cada caso si el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo fueron alcanzados.

La resolución del Comité Técnico deberá ser aprobada por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus Miembros Independientes, y se evaluará a lo siguiente:

(a) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo, respectivamente, presentan una variación a la alza o a la baja respecto del Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo igual o menor al 10% (diez por ciento) no se efectuará ajuste alguno en el número de CBFIs definitivos.

(b) Si el ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes o el ingreso operativo neto observado del componente comercial del Toreo presentan una variación a la alza o a la baja respecto del Objetivo Torre Virreyes o el Objetivo Toreo, respectivamente, mayor a 10% (diez por ciento), el número de CBFIs será ajustado a la alza o a la baja, respectivamente. Un ajuste a la alza en el número de CBFIs implicará una nueva emisión de CBFIs, mientras que un ajuste a la baja en el número de CBFIs implicará una cancelación de CBFIs.

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

Durante 2018, nuestro Comité Técnico le otorgó derechos económicos a los CBFIs de Toreo y Torre Virreyes, *Pari-Passu*, conforme a su generación de ingresos:

	1T18	2T18	3T18	4T18
<b>Toreo (centro comercial)</b>				
Ingreso Neto Operativo	\$ 97,496,582	\$ 101,260,937	\$ 98,855,074	\$ 102,770,720
Certificados con Derechos Económicos	240,011,841	240,011,841	240,011,841	249,407,738
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	83.4%	83.4%	83.4%	87.2%
<b>Torre Virreyes</b>				
Ingreso Neto Operativo	\$ 143,972,620	\$ 143,453,278	\$ 150,454,801	\$148,004,181
Certificados con Derechos Económicos	211,092,131	211,092,131	211,092,131	211,092,131
Porcentaje de avance sobre CBFIs emitidos por la propiedad	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

#### a) Nuestrs CBFIs

##### *CBFIs de las Operaciones Iniciales*

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,399,185,438 (mil trescientos noventa y nueve millones ciento ochenta y cinco mil cuatrocientos treinta y ocho pesos) CBFIs, por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 29,099,321 (veinte nueve millones noventa y nueve mil trescientos veintiún pesos) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes.

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera.

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

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 21 de febrero de 2019, se aprobó la liberación de los derechos económicos de 9'395,897 CBFIs que previamente fueron entregados a los aportantes de Tereo Parque Central para llegar a un total de 249,407,738 CBFIs con derechos económicos liberados respecto a los CBFIs emitidos por la aportación de Tereo Parque Central.

### ***Cancelación de CBFIs no utilizados para el pago de la contraprestación de Vía Vallejo***

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

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 24 de septiembre de 2018 se cancelaron 52,095,398 CBFIs que fueron emitidos para el pago de la contraprestación de Parque Vía Vallejo, más no utilizados para dicho fin. Lo anterior de conformidad con el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 emitido por la CNBV y con fundamento en lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

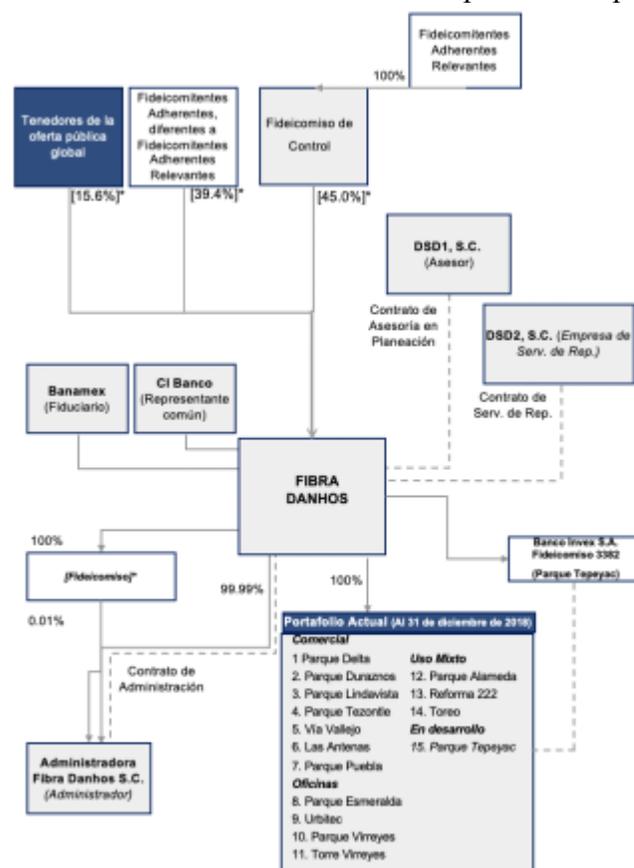
### ***CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación Anual de Asesoría en Planeación***

El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que se han utilizado para pagar la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor, 65,950,679 CBFIs.

El número de certificados emitidos a la fecha del presente reporte asciende a 1,466,669,374 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,399,185,438 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 38,384,615 CBFIs se encuentran en circulación y no cuentan con derechos económicos **(iii)** 1,437,570,053 CBFIs se encuentran en circulación, mas no todos cuentan con derechos económicos; y **(iv)** 29,099,321 CBFIs se encuentran fuera de circulación.

### **D) Nuestra Estructura**

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



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

Con fecha 3 de octubre de 2013 celebramos (i) el Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, (ii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría y Planeación, el

Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebraron en español, bajo leyes mexicanas y sujetos a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de México (antes Distrito Federal).

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

Nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, entre otros, acordó modificar el Contrato de Administración para aumentar la contraprestación mensual del Administrador. Esperamos celebrar dicho Segundo Convenio Modificadorio al Contrato de Administración en los próximos meses.

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

### ***Contrato de Asesoría en Planeación***

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el

Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

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

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

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 Días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Habiéndose concluido la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 44.0% (cuarenta y cuatro por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitieron a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros, excluyendo cualesquiera CBFIs adquiridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en la Oferta Global e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

### ***Contrato de Administración***

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

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2018, nuestro Administrador recibió una

contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100) por los primeros diez meses del año y \$58,918.48 (Cincuenta y ocho mil novecientos dieciocho Pesos 48/100) por los últimos dos meses del año. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

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

### ***Contrato de Servicios de Representación***

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable de (i) negociar y definir términos generales para la celebración de arrendamientos y su renovación en nuestros inmuebles en operación, conforme las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planear y contratar y supervisar todas las actividades de desarrollo de marketing y para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) en su caso, contratar, supervisar y dar seguimiento a corredores de bienes raíces externos, (iv) mantener una diversificación de arrendatarios en términos de negocio y calidad, (v) mantener altas tasas de ocupación en las rentas, a niveles de renta del mercado, (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. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

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

correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 M.N.).

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

#### **o) Gobierno Corporativo**

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

A la fecha del presente Reporte Anual, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han afectado al Fideicomiso de Control los CBFIs de su propiedad, los cuales representan aproximadamente el 39.4% de nuestros CBFIs en circulación. El Fideicomiso de Control tiene la facultad de influir en nosotros considerablemente.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, pueden nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertos actos nuestros que requieren la aprobación de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor sin existir una Conducta de Destitución, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la BMV, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses.

#### **p) Política de Distribución**

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

Durante el ejercicio 2018 y hasta la fecha del presente reporte anual, realizamos distribuciones trimestrales a nuestros tenedores de CBFIs:

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

El 26 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$797.3 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2018, que fue pagada el 10 de mayo de 2018. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$394.7 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$402.5 millones de pesos correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,374,735,578 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (144,029,194).

El 26 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$827.5 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2018, que fue pagada el 9 de agosto de 2018. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$409.6 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$417.9 millones de pesos correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,379,235,578 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (139,529,194).

El 25 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$844.1 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2018, que fue pagada el 8 de noviembre de 2018. Esta distribución equivale a 61.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$347.1 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$496.9 millones de pesos correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,383,833,385 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,466,669,374) los CBFIs sin Derechos Económicos (82,835,989).

El 21 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$853.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2018, que será pagada el 11 de marzo de 2019. Esta distribución equivale a 61.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$693.9 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$159.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,399,185,438 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,466,669,374) los CBFIs sin Derechos Económicos (67,483,936).

Cualquier distribución superior al 95% de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

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

## q) Resumen de Información Financiera Seleccionada

### Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos)

Activos	2018	2017	2016
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$1,808,607,828	\$3,088,324,660	\$2,445,656,408
Rentas por cobrar y otras	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	793,288	5,389,558	64,729,516
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	37,599,750	2,304,907	121,053,178
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>27,156,964</u>	<u>24,197,582</u>	<u>11,592,029</u>
Total de activo circulante	\$2,276,398,422	3,568,604,473	3,176,640,448
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556
Adquisición de plataforma tecnológica	13,287,101	14,016,090	13,943,542
Otros activos	10,000,000	10,000,000	7,500,000
Maquinaria y equipo	22,911,806	14,465,805	6,120,342
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	<u>10,208,989</u>	<u>7,016,301</u>	<u>5,674,000</u>
Total de activo no circulante	<u>\$62,772,557,449</u>	<u>\$60,417,163,961</u>	<u>\$55,077,509,440</u>
Total de activo	<u>\$65,048,955,871</u>	<u>\$63,985,768,434</u>	<u>\$58,254,149,888</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Intereses por pagar del pasivo financiero	\$1,217,875,405	\$218,913,060	\$114,038,889
Contraprestación única	360,136,899	310,499,229	190,326,018
Cuentas por pagar y gastos acumulados	56,230,830	192,928,447	90,155,840
Rentas cobradas por anticipado	39,174,502	39,108,432	60,719,173
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	184,942,223	518,239,633
Impuestos por pagar	<u>69,533,984</u>	<u>57,585,850</u>	<u>5,571,309</u>
Total de pasivo circulante	<u>\$1,933,368,136</u>	<u>\$1,003,977,241</u>	<u>\$979,050,862</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	5,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Contraprestación única	1,034,433,630	1,202,608,816	1,249,238,492
Depósitos en garantía de los arrendatarios	397,290,015	366,234,292	315,323,934
Obligaciones laborales	<u>13,259,369</u>	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>
Total de pasivo	<u>\$8,840,851,982</u>	<u>\$9,035,500,497</u>	<u>\$6,519,809,072</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	42,383,005,320	43,610,750,525	44,608,464,372
Utilidades retenidas	13,072,255,847	10,878,899,354	7,126,970,274
Otras partidas de pérdida integral	<u>(2,154,136)</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>(1,093,830)</u>
Participación controladora	<u>55,453,107,031</u>	54,488,574,668	51,734,340,816
Participación no controladora	<u>754,996,858</u>	<u>461,693,269</u>	-
Total de patrimonio	<u>\$6,208,103,890</u>	<u>\$4,950,267,937</u>	<u>\$51,734,340,816</u>

Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes \$65,048,955,871 \$63,985,768,434 \$58,254,149,888

**Estados consolidados de utilidades integrales**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016**  
**(En pesos)**

	2018	2017	2016
Ingreso por renta fija	\$ 3,346,441,358	\$2,603,591,802	\$1,989,336,678
Ingreso por renta variable	228,967,634	240,689,801	155,967,064
Ingreso por contraprestación única	365,925,798	285,231,182	161,290,583
Ingreso por estacionamientos	421,461,742	367,305,390	300,990,879
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>790,175,281</u>	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>
	<u>5,152,971,813</u>	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>
Comisión por asesoría	609,094,198	552,475,415	463,892,046
Comisión por servicios de representación	100,285,549	84,697,987	81,956,062
Honorarios profesionales	23,224,701	19,258,564	13,079,734
Gastos de operación y mantenimiento	833,641,083.49	639,919,739	514,475,811
Impuesto predial	127,108,282	128,171,406	88,936,994
Seguros	33,586,136	30,226,896	27,746,831
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros - Neto	332,969,621	130,441,513	21,526,292
Fluctuación cambiaria - Neta	(6,560,786)	18,406,362	(110,340,363)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>727,748,087</u>	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>
Utilidad neta del año consolidada	\$ <u>3,891,797,290</u>	\$ <u>5,166,261,356</u>	\$ <u>5,872,748,276</u>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:			
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	<u>(1,078,925)</u>	<u>18,619</u>	<u>(580,605)</u>
Utilidad integral consolidada	\$ <u>3,890,718,365</u>	\$ <u>5,166,279,975</u>	\$ <u>5,872,167,671</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	\$ <u>3,890,718,365</u>	\$ <u>5,166,279,975</u>	\$ <u>5,872,167,671</u>
Utilidad integral por CBF1 básica (pesos)	\$ <u>2,7221</u>	\$ <u>3,6590</u>	\$ <u>4,1670</u>
Utilidad integral por CBF1 diluida (pesos)	\$ <u>2,5854</u>	\$ <u>3,4016</u>	\$ <u>3,8198</u>

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016**  
**(En pesos)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 45,122,110,237	\$2,882,288,245	\$(513,225)	\$48,003,885,257	\$ -	\$48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795	-	483,417,795

Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	-	5,872,748,276	(580,605)	5,872,167,671	-	5,872,167,671
Saldos al 31 de diciembre de 2017	44,608,464,372	7,126,970,274	(1,093,830)	51,734,340,816	-	51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	-	5,166,261,356	18,619	5,166,279,975	-	5,166,279,975
Participación no controladoras	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
	43,610,750,525	10,878,899,354	(1,075,211)	54,488,574,668	461,693,269	54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFT's Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	3,889,865,680	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 42,383,005,320</b>	<b>\$13,072,255,847</b>	<b>\$(2,154,136)</b>	<b>\$55,453,107,031</b>	<b>\$754,996,858</b>	<b>\$56,208,103,889</b>

## Estados consolidados de flujos de efectivo

### Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016

(En pesos)

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$3,891,797,290	\$5,166,261,356	\$5,872,748,276
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(727,748,087)	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Obligaciones laborales	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Depreciación de maquinaria y equipo	2,909,347	706,508	478,570
Amortización plataforma tecnológica	5,986,376	4,672,030	-
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros – Neto	332,969,621	130,441,514	21,526,292
Total	4,010,186,384	3,156,764,922	2,372,243,828
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	43,187,791	72,615,999	(264,464,477)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	4,596,270	59,339,958	(60,891,255)
Impuestos por recuperar	(35,294,843)	118,748,271	3,092,004
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(135,956,300)	101,422,326	49,044,963
Rentas cobradas por anticipado	66,070	(21,610,741)	11,861,411
Contraprestación única	(118,537,516)	73,543,533	740,648,773
Depósitos de los arrendatarios	31,055,723	50,910,358	103,485,220
Impuestos a la utilidad pagados	5,355,945	51,781,595	(2,393,382)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,474,293	(333,297,410)	131,407,817
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	3,810,133,817	3,330,218,811	3,084,034,902
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)
Adquisición de plataforma tecnológica	(5,257,387)	(4,744,578)	(13,943,542)
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,355,349)	(9,051,971)	(5,102,884)
Ingreso por venta de terrenos	-	62,953,798	74,394,746
Intereses recibidos	80,173,400	113,293,979	80,614,944

Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,578,255,234)	(1,950,068,629)	(3,167,753,095)
	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	2,500,000,000	4,000,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	(20,928,176)	(41,848,695)
Comisiones por apertura de deuda	-	(2,500,000)	-
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3381 (Parque Tepeyac)	291,371,976		
Intereses pagados del pasivo financiero	(539,420,277)	(315,666,538)	(4,526,441)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(3,511,595,415)	(737,481,930)	275,203,220
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,279,716,832)	642,668,252	191,485,027
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	3,088,324,660	2,445,656,408	2,254,171,381
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$1,808,607,828	\$3,088,324,660	\$2,445,656,408
Partidas que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ -	\$1,053,291,737
Cancelación de CBFIs Via Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	(240,768,514)	-	-
Total de Partidas que no requieren flujo	<u>\$ 339,292,722</u>	<u>\$ 486,341,092</u>	<u>\$ 1,397,437,918</u>

## r) Fondos y Cuentas del Fideicomiso

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

<sup>(1)</sup> <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

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

<sup>(3)</sup> <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/pue/poblacion/default.aspx?tema=me&e=21>

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> 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.

<sup>(7)</sup> Cifra post la cancelación de los 52,095,398 CBFIs sobrantes de Vía Vallejo llevada a cabo el 24 de septiembre de 2018.

## Factores de riesgo:

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

**(i) Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso**

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

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

*En términos del artículo 7, fracción VII, numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado.*

*En cumplimiento del artículo 7, fracción VII, numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, estamos obligados a mantener un índice de cobertura de servicio de la deuda mayor o igual a 1.0; en caso de que dicho índice sea menor a 1.0 no podremos asumir pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso adicionales, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de nuestro endeudamiento, debidamente fundamentado por nuestro Comité Técnico; el resultado de dicho refinanciamiento no podrá disminuir el índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de dicha operación de refinanciamiento.*

*En caso de que (i) asumamos pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado; o (ii) nuestro índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, de conformidad con la Circular Única y con el Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo estableciendo forma, término y, en su caso, plazo para cumplir con los límites antes señalados. El incumplimiento a dicho plan correctivo, podría traer como consecuencia, entre otras cosas, que:*

- podría quedar limitada nuestra capacidad para hacer distribuciones a titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos;

- podamos estar obligados a destinar una parte sustancial de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital, oportunidades de negocios futuras u otros fines; y
- nuestro apalancamiento pueda aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversa.

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

### **(ii) Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones**

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 26.5% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 38.7% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5% de la Renta Fija o más de 6.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2018, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 6.2% (seis punto dos por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 2.5% (dos punto cinco por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual

de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

Nuestro Portafolio Actual se compone de quince inmuebles (de los cuales uno se encuentra en desarrollo), incluyendo siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales, de oficina y hotel. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 53.6% (cincuenta y tres punto seis por ciento), 19.2% (diecinueve punto dos por ciento) y 27.2% (veintisiete punto uno por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2018. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieran más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

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

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

El precio inicial de la Oferta Global fue determinado con base en negociaciones entre los Intermediarios Colocadores y nosotros. Adicionalmente a las condiciones del mercado prevalecientes, los factores que consideramos para la determinación del precio inicial de la oferta fueron: los múltiplos de valuación de terceros que nosotros, y los Intermediarios Colocadores consideran son comparables con nosotros; nuestra información financiera; la historia y la perspectiva futura de la industria en la cual operamos; una evaluación de nuestra administración y sus operaciones actuales; las perspectivas y la periodicidad de

nuestros ingresos futuros y el estado actual de nuestro desarrollo. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs no necesariamente tiene relación alguna con el valor en libros de nuestros activos o de los activos que se adquirieron en las Operaciones Iniciales, nuestra situación financiera o cualesquier otros criterios de valor establecidos, por lo que pueden no ser indicativos del precio de mercado para nuestros CBFIs. El precio que pagamos y la contraprestación recibida por los propietarios, incluyendo a algunos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador por la aportación de nuestro Portafolio Inicial pudo haber excedido el valor del mercado de estos activos.

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

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual reportaron una ocupación (mismas propiedades) de aproximadamente 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento) y 90.6% (noventa punto seis por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 31 de diciembre de 2018. El 7.1% (diez punto ocho por ciento) y 16.6% (ocho punto cero por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2019 y 2020, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. Adicionalmente, tenemos proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo Actual que se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección *“Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.”*

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

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios. Para información más detallada consulte la sección *1. INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales* del presente Reporte.

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos periodos 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, podrían afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

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

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

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

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

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, podemos adquirir inmuebles y derechos gravados, lo cual limita nuestra capacidad de efectuar Distribuciones de Efectivo. También podemos adquirir dichos inmuebles con la intención de pagar la deuda de dichos inmuebles, incurrir en nuevos créditos o refinanciar

deuda relacionada con dichos inmuebles. Podríamos no contar con los recursos necesarios para cumplir las obligaciones de dicha deuda y ser incapaces de pagar la deuda relacionada con dichos inmuebles y derechos, lo cual puede resultar en un efecto adverso importante para nosotros.

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

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

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

***Somos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual con un tercero no relacionado y podemos, en el futuro, celebrar convenios de copropiedad o coinversiones en relación a inmuebles que podríamos adquirir y/o desarrollar, y actualmente dichos convenios limitan y podrían limitar aún más en un futuro nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles.***

Somos copropietarios de ciertos lugares de estacionamiento y locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. En un futuro podemos adquirir o desarrollar otros inmuebles a través de co-inversiones, como es el caso del Proyecto en el Nororiente de la CDMX, en donde participaremos en co-inversión con terceros no relacionados en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento, o que ya se encuentren en copropiedad, y dichos inmuebles y futuras adquisiciones limitan o podrían limitar nuestra capacidad de gravar, arrendar o vender dichos inmuebles. Particularmente, conforme al Código Civil del Distrito Federal, el copropietario de ciertas partes de Parque Delta puede, bajo ciertas circunstancias, estar facultado para ejercer el derecho de preferencia con respecto a la transferencia de nuestros derechos de copropiedad y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercido. Adicionalmente, los convenios que podemos celebrar sobre copropiedades futuras pueden debilitar nuestra autoridad para tomar decisiones, incluyendo nuestra capacidad de liquidar cualquiera de nuestros activos, lo que pudiera afectar negativamente la disposición de efectivo para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La copropiedad puede además debilitar nuestra capacidad de tomar otras acciones que de otra manera estarían dentro de los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs, incluyendo llevar a cabo inversiones de capital, negociando contratos de arrendamiento y buscando oportunidades de expansión y, por lo tanto, puede tener un efecto material adverso

en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2018, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 76.5% (setenta y cinco punto cinco por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y regulaciones gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. Una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

**(iii) Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo**

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

Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual consiste en un proyecto comercial, que en su primera fase, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 35,000 m<sup>2</sup> de ARB que representará aproximadamente un incremento de 4% (cuatro por ciento) del total de la ARB del Portafolio en Operación Actual. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y otros inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- Podemos arrendar estos inmuebles a tarifas de renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que decidamos llevar a cabo el desarrollo;
- Los gastos de operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada;
- La ocupación y rentas de los inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que nuestra inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable; y
- Nuestros competidores pueden desarrollar o adquirir inmuebles que compitan con nuestros inmuebles.

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

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

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

Por lo tanto no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Fibra Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo, de una manera aceptable o en lo absoluto, lo que podría tener un efecto

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

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

Nuestras actividades de desarrollo y construcción presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

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

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

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

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

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

**(v) Riesgos relacionados con México**

*La situación política relevante en México y nueva administración a partir de las elecciones presidenciales de 2018.*

No podemos predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales en México de 2018 tuvieron como consecuencia un cambio de administración, efectivo a partir del 1 de diciembre de 2018. La nueva administración federal mexicana fue elegida por una mayoría significativa del electorado, obteniendo la coalición “Juntos Haremos Historia” la mayoría en ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido político del presidente Andrés Manuel López Obrador) un poder significativo para promulgar, modificar o abrogar leyes, incluyendo reformas constitucionales. Los miembros de la nueva administración, incluyendo al presidente, Andrés Manuel López Obrador, han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o derogar ciertas reformas estructurales. Algunos cambios importantes en política pública y legislación promovidos por la nueva administración ya han sido promulgados y/o implementados, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. No tenemos certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

***Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.***

Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente 84.6% (ochenta y cuatro punto seis por ciento) de nuestro ARB ocupada fue arrendada con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 77.0% (setenta y siete por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 15.4% (quince punto cuatro por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 23.0% (veintitrés por ciento) de nuestras rentas fijas. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) por el periodo de doce meses terminando el 31 de diciembre de 2018, fue de 7.63% (siete punto sesenta y tres por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas. Adicionalmente, dado que DANHOS16-2 se emitió a tasa variable, el servicio de la deuda pudiera

aumentar nuestro costo financiero, lo que podría impactar negativamente nuestros resultados de operación y las Distribuciones a nuestros Tenedores.

**(vi) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

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

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

En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes. Con relación a la enajenación de los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Adherentes respectivos, cuando dichos Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión.

**EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS DISTRIBUCIONES DE 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 emitidos por el fideicomiso:**

---

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

El 8 de mayo de 2015 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/5308/2015 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 85'050,000 de CBFIs el 15 de mayo de 2015.

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó la implementación del Programa de certificados bursátiles fiduciarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo las siguientes emisiones al amparo del Programa:

**1. DANHOS 16**

Monto colocado: \$3,000'000,000.00  
Valor nominal: \$100.00  
Precio de colocación: \$100.00  
Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16: 3,640 días.  
Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 7.80%  
Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

**2. DANHOS 16-2**

Monto colocado: \$1,000'000,000.00  
Valor nominal: \$100.00  
Precio de colocación: \$100.00  
Plazo de vigencia de la emisión Danhos 16-2: 1,260 días.  
Tasa de interés (variable): TIIE más 0.65%.  
Tasa de interés bruto anual aplicable al primer periodo de intereses (tasa variable): 5.23%  
Fecha de vencimiento: 23 de diciembre de 2019.

**3. DANHOS 17**

Monto colocado: \$2, 500, 000,000.00  
Valor nominal: \$100.00  
Precio de colocación: \$100.00  
Plazo de vigencia de la emisión Danhos 17: 3,640 días.  
Tasa de interés bruto anual (tasa fija): 8.54%  
Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 16 de diciembre de 2016 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria

y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 10'000,000 CBFIs, así como la cancelación de 32'480,252 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 27 de diciembre de 2016.

El 18 de mayo de 2017 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

El 10 de septiembre de 2018 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12159/2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una cancelación de 52, 095,398 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 24 de septiembre de 2018.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, incluyendo reportes trimestrales y anuales, así como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

El Fiduciario ha presentado de manera completa y oportuna la información periódica, y ha divulgado de manera completa y oportuna cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, en ambos de conformidad con la LMV y la regulación aplicable, durante los últimos 3 ejercicios.

---

## **Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:**

---

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:**

---

### **1. Oferta Pública Inicial**

El 8 de octubre de 2013 llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, en la cual emitimos 1,103,256,882 CBFIs para adquirir nuestro Portafolio en Operación Inicial y nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial y emitimos 209,802,520 CBFIs con los cuales obtuvimos recursos netos por \$5,158.6 millones de pesos, mismo que han sido utilizados para el desarrollo de las torres de oficinas y el hotel de Toreo parque Central, las expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta y usos corporativos varios.

## **2. Primera Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Primera Emisión Subsecuente de fecha 15 de octubre de 2014, fueron destinados exclusivamente para el pago de adquisiciones y/o aportaciones de inmuebles y/o proyectos inmobiliarios.

A la fecha del presente reporte, de los 143,135,622 CBFIs emitidos el 15 de octubre de 2014, se han entregado 110,655,370, de los cuales se han liberado 50,047,487 por el proyecto de Vía Vallejo y se entregaron 14,712,290 CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla. El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, la cancelación de 1,579,177 CBFIs sobrantes que actualmente están en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que fueron emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el pasado 27 de diciembre de 2016, se tramitó la cancelación de 30,901,075 CBFIs del proyecto Vía Vallejo por el pago en efectivo por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100). La Contraprestación Definitiva por el proyecto Parque Vía Vallejo ascendió a \$2,902,755,569.90 de Pesos de los cuales \$2,752,755,569.90 corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de 2016. Con fecha 24 de septiembre de 2018 cancelamos 52,095,398 CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

## **3. Segunda Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Segunda Emisión Subsecuente de fecha 15 de mayo de 2015, fueron destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha, se han entregado 65,950,679 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación. A la fecha, se mantienen 19,099,321 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

## **4. Programa de colocación de CBs (deuda)**

Hemos colocado CBs (deuda) por \$6,500 millones de pesos (recursos brutos). El destino de los recursos que han sido, y sean obtenidos a través del Programa será principalmente, para la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos descritos en el prospecto del Programa, fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, las principales inversiones siguientes: **(i)** usos corporativos (pago efectivo a aportantes del Proyecto Vía Vallejo), **(ii)** desarrollo del Proyecto Las Antenas, **(iii)** desarrollo del Proyecto Parque Puebla, **(iv)** desarrollo del proyecto Parque Tepeyac; así como en general, la adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos que forman parte de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual.

## 5. Tercera Emisión Subsecuente

Los 10,000,000 (diez millones) de CBFIs emitidos en la Tercera Emisión Subsecuente de fecha 27 de diciembre de 2016 fueron emitidos con la finalidad de ser mantenidos en la tesorería del Fideicomiso para ser utilizados para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, mismos cuya entrega y liberación deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos de lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

## 6. Cuarta Emisión Subsecuente (Futura)

Se pretende, en los próximos meses, tal y como fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, llevar a cabo una Cuarta Emisión Subsecuente para contar con CBFIs que serán destinados para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor.

## 7. Resumen de usos de emisiones

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Recursos remanentes al 1 de enero</b>	-	<b>1,559.80</b>	<b>3,486.20</b>	<b>2,254.20</b>	<b>2,445.70</b>	<b>3,088.30</b>
(+) Recursos netos recibidos oferta global (incluye sobre asignación)	5,159	-	-	-	-	-
(+) Recursos netos de la Emisión de deuda	-	-	-	3,967.70	2,479.10	-
(-) Intereses y comisiones financieras pagadas	-	-	-	33.2	316.2	539.4
(-) Pago de deuda	686.3	-	-	-	-	-
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	-	194.5	562.6	609	-	-
(-) Construcción Toreo (Torres de Oficina y Hotel)	-	577.6	921.5	710.5	77.5	138.5
(-) Antenas (Incluye Terreno)	-	455	204.7	1,023.10	698.6	713.7
(-) Puebla	-	-	101.1	1,213.50	424	509.6
(-) Tepeyac	-	-	-	-	609.4	398.2
(-) Duraznos	-	-	-	-	-	0.6
(-) Esmeralda	-	-	-	-	-	11.7
(-) Montes Urales	-	29.2	-	-	73	-
(-) Via Vallejo	-	-	-	1,200.00	-	-235.5
(-) Plataforma Tecnológica	-	-	-	-	-	5.3
(-) Otros desarrollos del Pipeline	-	-	-	-	-	1.4
(-) Comisiones y Capex	-	-	104.5	100.5	185.2	103.6
(-) Maquinaria y equipo	-	-	-	-	-	11.4
(+) Venta de terreno	-	-	-	-	-	-
(+) Aportaciones de capital a Tepeyac	-	-	-	-	-	291.4
(-) Distribución de dividendos	-	1,384.10	1,833.50	2,478.40	2,898.40	3,263.50
(+) Intereses recibidos	11.1	194.5	84.1	80.6	113.3	80.2
(-) Recompra de CBFIs	-	-	-	-	-	-
(-) Pagos de arrendatarios	-	-	-	-	-	-
(-) Intereses pagados por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-	-
(+ -) Capital de trabajo	2,923.60	4,372.30	2,411.80	3,511.40	3,332.50	3,810.10

---

Recursos remanentes al 31 de diciembre	1,559.8	3,486.20	2,254.20	2,445.70	3,088.30	1,808.60
--	---------	----------	----------	----------	----------	----------

---

## Documentos de carácter público:

---

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) o en la página de Internet de la CNBV en [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas del Representante Común ubicadas en Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Lomas de Chapultepec. 11000, Ciudad de México, Tel. 52.55.50633978, en atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia ([mjimenezlabora@cibanco.com](mailto:mjimenezlabora@cibanco.com)).

---

## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

Fibra Danhos se constituyó en la Ciudad de México, mediante 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, (iii) el 17 de marzo de 2017. El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, sin que su vigencia pueda ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México, particularmente en la ZMCM. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes y ventas de arrendatarios.

Fibra Danhos crea, opera e innova con conocimiento, experiencia y pasión iconos inmobiliarios premier que destacan en identidad y calidad de vida. Buscamos transformar áreas urbanas selectas en zonas metropolitanas del país a través de la adquisición, desarrollo, renovación y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos, expandiendo nuestro portafolio y generando valor a nuestros clientes e inversionistas. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades, así como cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a los tenedores de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles (de los cuales dos se encuentran en desarrollo) que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección “4) INFORMACIÓN FINANCIERA” del presente Reporte.

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Torre Anseli, Avenida Revolución No. 1267, Piso 11, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México. Durante los últimos 3 ejercicios, Fibra Danhos ha realizado las siguientes inversiones:

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

conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,089 millones de pesos a la fecha. La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 58%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contara con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

El proyecto Parque Las Antenas reforzó el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el segundo piso del Periférico hasta los límites de la delegación Iztapalapa con el municipio de Nezahualcóyotl en el Estado de México. Llevamos a cabo la apertura al público de Parque Las Antenas el 7 de junio de 2018, cuenta con una superficie aproximadamente de 82,400m<sup>2</sup> con una inversión estimada de 3,600 millones de pesos incluyendo terreno. Con un éxito rotundo se apertura al público el 6 de noviembre 2018 el parque de diversiones Kataplum con un ARB de 26,430 m<sup>2</sup>.

El martes 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 71,360 m<sup>2</sup> de área rentable bruta al Portafolio en Operación con una inversión aproximada de 2,600 millones de pesos. La apertura del centro comercial se llevó a cabo junto con Liverpool, Cinépolis, tiendas sub-ancla, boutiques, restaurantes, conceptos de entretenimiento y otros servicios. Con este proyecto, Fibra Danhos mantiene su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier y se diversifica en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de Puebla y su zona conurbada que tiene una población de 3 millones de habitantes y es la cuarta más poblada del país.

---

## **Descripción del negocio:**

---

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para mayor información respecto a nuestro negocio y

estrategias, favor de referirse a la Sección 1. INFORMACIÓN GENERAL. a) Fibra Danhos" del presente Reporte.

---

## **Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:**

---

El Fideicomiso está enfocado principalmente al desarrollo, adquisición, arrendamiento y operación de activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México, incluyendo sin limitar, los segmentos de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el ZMCM.

---

## **Patentes, licencias, marcas y otros contratos:**

---

Fibra Danhos, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes Marcas y a la fecha del presente Reporte Anual no cuenta con ninguna patente.

Las marcas permiten diferenciar y distinguir productos y servicios, en nuestro caso, los Centros Comerciales y edificios de oficinas que opera Fibra Danhos. Cabe mencionar que es importante contar con los registros de las marcas ante el IMPI, debidamente actualizados, ya que otra persona podría registrar nuestras marcas y aprovecharse del reconocimiento y prestigio que ya tienen, las cuales cuentan con una duración de protección de 10 años

“PARQUE ALAMEDA” en las Clases 35 y 43.

“PARQUE ALAMEDA” y diseño, en la Clase 41.

“PARQUE LAS ANTENAS” en las Clases 35,41 y 43.

“PARQUE DELTA” y diseño en las clases 35, 36, 38, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

“PARQUE DURAZNOS” en la Clase 41.

“PARQUE DURAZNOS” en las Clases 35 y 43.

“TOREO PARQUE CENTRAL” en las Clases 35, 36 y 37.

“TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL” en las Clases 35, 36 y 43.

“PARQUE LINDAVISTA” en las Clases 35, 41 y 43.

“PARQUE TEZONTLE” en las Clases 35, 41 y 43.

“REFORMA 222” en la Clase 41.

“PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.

“PARQUE PUEBLA” y diseño, en las Clases 35,41 y 43.

“TORRE PEDREGAL” en las Clases 35, 36 y 37.

“TORRE PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.

“TORRE VERDE” en las Clases 35, 36 y 37.

“VIRREYES” y diseño, en las Clases 35 y 36.

A la presente fecha, no existen otros contratos relevantes diferentes a los que tengan que ver con el giro normal del negocio, que haya celebrado Fibra Danhos en los últimos 3 ejercicios

---

### **Principales clientes:**

---

A la fecha de preparación del presente Reporte (i) no existe dependencia de Fibra Danhos con ninguno de sus clientes, asimismo (ii) no existe cliente alguno cuyo ingreso represente el 10% o más de los ingresos consolidadas de Fibra Danhos.

---

### **Legislación aplicable y régimen fiscal:**

---

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

### **Legislación ambiental: Ley de Transición Energética**

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que en diciembre de 2017 se firmó un contrato de abastecimiento de energía eléctrica y potencia a partir de una fuente de energía renovable que nos permitirá cubrir cerca del 90% del suministro en áreas comunes y estacionamientos a precios competitivos. Nos encontramos trabajando en la implementación técnica del proyecto, incluyendo la instalación de equipos, subestaciones y medidores que den viabilidad a dicho contrato. Adicionalmente se analizan alternativas de participación en el sector eléctrico previstas en la Ley de la Industria Eléctrica, particularmente la figura de Usuario Calificado, que puede generar beneficios y eficiencias al portafolio de Fibra Danhos, al tiempo que se alinean con los requerimientos previstos en la Ley de Transición Energética.

---

## Recursos humanos:

---

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 208 empleados.

---

## Desempeño ambiental:

---

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que en diciembre de 2017 se firmó un contrato de abastecimiento de energía eléctrica y potencia a partir de una fuente de energía renovable que nos permitirá cubrir cerca del 90% del suministro en áreas comunes y estacionamientos a precios competitivos. Nos encontramos trabajando en la implementación técnica del proyecto, incluyendo la instalación de equipos, subestaciones y medidores que den viabilidad a dicho contrato. Adicionalmente se analizan alternativas de participación en el sector eléctrico previstas en la Ley de la Industria Eléctrica, particularmente la figura de Usuario Calificado, que puede generar beneficios y eficiencias al portafolio de Fibra Danhos, al tiempo que se alinean con los requerimientos previstos en la Ley de Transición Energética.

---

## Información de mercado:

---

Reporte Softec – Resumen ejecutivo (actualizado al 28 de marzo de 2019)

Contexto económico para el crecimiento inmobiliario

El desempeño económico en México, para 2019 se verá impactado por los acontecimientos políticos que detonaron cambios en la estrategia de inversión pública y en la política económica del país, desde julio de 2018, a raíz de los resultados de las elecciones para Presidente, para renovar las cámaras de Diputados y Senadores, y las elecciones para diversas gubernaturas estatales, alcaldías y municipios. Dado que el período de transición (julio a noviembre de 2018), entre los gobiernos saliente y entrante, fue sumamente dinámico, el sector productivo tuvo la oportunidad de conocer la postura del nuevo gobierno hacia los proyectos transexenales y actuar en consecuencia, muchas veces con alta cautela.

Algunos de los proyectos de inversión en infraestructura pública fueron cancelados y otros detenidos para revisión. Otros más fueron anunciados para continuar o iniciar en el sexenio, no exentos, sin embargo, de

polémica económica, logística y social, ocasionando en todos los casos, incertidumbre y cautela en las inversiones en el resto de los sectores productivos del país. Aunado a esto, existen también inconformidades y discusiones por los recortes planeados a los gastos administrativos y corrientes de la burocracia federal, debido a la instrucción y posterior legislación, de acotar los sueldos y percepciones de funcionarios públicos. Adicionalmente, el actual gobierno federal, apoyado por los poderes legislativos de ambas cámaras, han efectuado modificaciones constitucionales para derogar las reformas educativa y energética.

A pesar de que la nueva administración ha realizado múltiples cambios a los programas gubernamentales existente y en operación, además de realizar múltiples señalamientos a la inoperancia y corrupción de diversos programas y proyectos instaurados en sexenios pasados, los principales indicadores macro económicos han mostrado estabilidad y el cambio sexenal no presenta riesgos económicos.

El tamaño de la economía, en cuanto a la variación anual del Producto Interno Bruto Trimestral, sigue una tendencia positiva aunque con menor dinamismo. Al cuarto trimestre de 2018 se estima un crecimiento de 1.7% respecto al mismo trimestre del año anterior. De acuerdo a las expectativas que el jefe del ejecutivo tiene, el desempeño de la producción en el país podría ser mayor en los meses por venir, de tal forma que el crecimiento anual del PIB en 2019 podría alcanzar al menos 2%. Sin embargo el resto de los analistas, incluidos los especialistas encuestados por el Banco de México pronostican un desempeño menor al 1.56% en 2019 y de menos del 1.9% para 2020.

El desempeño de la actividad económica en México a enero de 2018, medido por el Indicador Global de la Actividad Económica (IGAE) total, presenta un comportamiento positivo, aunque moderado, ya que aumentó 0.2% en términos reales en el primer mes del presente año respecto al mes previo. Por grandes grupos de actividades, las Secundarias avanzaron 0.6%, y las actividades Primarias y Terciarias lo hicieron en 0.3% de manera individual, durante enero de 2019 frente al mes precedente. Este indicador, para el total de los sectores económicos, en enero de 2019, creció en términos reales en 1.2% respecto a lo reportado en enero de 2018. En términos anuales, el IGAE registró un crecimiento real de 1.2% en el mes de referencia con relación a enero de 2018. Las tasas de desocupación nacional también se cuentan entre las variables con comportamiento positivo al mostrar en febrero de 2019 un nivel muy similar (3.4), al observado en febrero de 2018 (3.3). Destaca la estabilidad del indicador de desempleo en los últimos tres años, que ha permitido que el nivel de desempleo sea de los más bajos de los últimos 13 años. Asimismo, en su comparación anual, el Indicador Mensual del Consumo Privado en el Mercado Interior (IMCPMI) mostró un incremento real de 2.2% en el mes de enero de 2019. A su interior, los gastos en Bienes de origen importado crecieron 6.4%, y en Bienes y Servicios nacionales se elevaron 1.8% (los gastos en Servicios tuvieron un alza de 2.1% y en Bienes fueron mayores en 1.5%), con relación a los de igual mes de 2018.

El control de la inflación, como principal objetivo del Banco de México, ha sido efectivo, mejorando las condiciones del nivel de precios durante 2018 y lo que va de 2019. Aunque todavía se está fuera de la meta del 3% anual, la tendencia descendente de este indicador durante 2018 ha sido patente. La cifra de inflación anual en marzo del 4%, es 1.04 puntos porcentuales inferior a la observada en marzo del 2018 (5.04% inflación anual). Las expectativas de los expertos consultados por el Banco de México en su Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, apuntan a una inflación general anual en

2019 del 3.65%, mientras que para 2020, se espera de 3.57%. Cabe señalar que conforme avanza el programa económico del nuevo gobierno, los elementos para el pronóstico derivan en un desempeño ligeramente mejor.

Ligado al desempeño de la inflación, la evolución de los niveles de tasa de interés interbancaria de equilibrio a 28 días, presentó en 2018, niveles superiores a los observados en 2017. De hecho, la tasa de referencia sufrió un ajuste importante a finales de diciembre de 2018 y durante el primer mes de 2019. Lo anterior, al pasar de 7.6% en enero de 2018 a 8.6% a finales de enero de 2019. Durante febrero, marzo y principios de abril, se aprecia una ligera desaceleración que podría mantenerse durante el resto del año. En lo referente a la tasa de Cetes a 28 días, se aprecia un comportamiento similar, que aunque mantiene los niveles de rendimiento actual por encima de los niveles de 2018, recientemente se cuenta con niveles a la baja. El valor de Cetes a 28 días pasó de una tasa de 7.25% en enero de 2018 a 8.06% en enero de 2019. Para mediados de abril, este nivel se ubicó en 7.81%. De acuerdo a la encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado, difundida en abril de 2019 por el Banco de México, se espera que a finales de 2019, el nivel de los Cetes a 28 días alcance 8.1%, para 2020, 7.5% y para 2021, 7%. El ajuste a la baja de estos indicadores beneficiaría las condiciones de contratación de financiamiento hipotecario, crédito puente y la comparativa de la compra y renta de inmuebles como instrumentos de inversión respecto a instrumentos financieros tradicionales.

En balance del contexto económico arriba analizado, los índices de confianza del consumidor y del sector empresarial muestran recuperación respecto al comportamiento observado para estos indicadores durante 2018. Destaca la importante recuperación del indicador de confianza del consumidor en 2018, especialmente durante la segunda mitad del año y lo que va de 2019. En diciembre de 2017 el indicador alcanzó los 36.3 puntos, retrocediendo en el primer trimestre de 2018 hasta niveles de 34.3 puntos. De abril en adelante las mediciones mensuales arrojaron crecimientos continuos hasta febrero de 2019. De hecho, el indicador de este mes es el más alto registrado en los últimos 19 años con 47.8 puntos. En marzo de 2019 se aprecia un pequeño retroceso, sin embargo el indicador sigue en máximos históricos. Hoy, el aspecto mejor evaluado por el consumidor, es su percepción acerca de cómo será la condición económica del país dentro de 12 meses respecto de la actual situación. Por su parte, la evaluación de la confianza del sector empresarial también presenta una mejora significativa, específicamente del sector manufacturero, en lo que va de 2019 respecto a 2018. El indicador del sector construcción, aunque comparte la tendencia ascendente del resto de los sectores, a partir de septiembre de 2018 y a la fecha es el que se ha rezagado más. Respectivamente, el indicador del sector manufacturero pasó de 50 puntos en marzo de 2018 a 51.5 puntos en marzo de 2019. El indicador del sector comercio pasó de 47.1 a 50.3 y el del sector construcción, pasó de 46.1 a 48.3. Asimismo, de acuerdo a la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, el clima de los negocios en los próximos 6 meses ha mejorado desde noviembre de 2018 la proporción de opiniones positivas y disminuido considerablemente la proporción de opiniones negativas. Así, en noviembre de 2018 sólo 7% pensaba que en los próximos 6 meses el clima de negocios mejoraría en los próximos 6 meses y 63% pensaba que empeoraría. Para marzo de 2019, 24% de los expertos opinó que el clima de negocios mejoraría y 41% opinó que empeoraría.

Inversión y desarrollo inmobiliario

Softec estima que en 2019, la inversión total en el sector inmobiliario (a valor venta en vivienda y a valor inversión en los sectores comerciales) de México será de \$562 mil millones de pesos. Esto significaría un decremento de 1.6% respecto al valor de la inversión al cierre de 2018, estimada por Softec en \$571 mil millones de pesos.

Para inmuebles comerciales, específicamente espacios en centros comerciales, se estima que a pesar del incremento registrado en el 2018, el cual alcanzó 1.9 millones de m<sup>2</sup>, se estima que en 2019 podría tener un menor desarrollo, creciendo en niveles similares a lo registrado en el 2016 y 2017, es decir alrededor de 1.1 millones de m<sup>2</sup> con poca presión a rentas.

En México hay tres tipos principales de inmuebles comerciales: los independientes minoristas que representaron en 2018 el 68.1% del total de piso de ventas estimado, las cadenas afiliadas a ANTAD que representaron en 2018 el 12.7% del piso de ventas y el comercio al mayoreo con un 19.2%. Dentro de la ANTAD existen las tiendas departamentales (21.8% del espacio ANTAD estimado en 2018), especializadas (26.9%) y de autoservicio (51.3%), las cuales representan la mayor proporción del piso de ventas. Aunque el piso de venta de tiendas afiliadas a ANTAD ha crecido continuamente, la tasa de crecimiento estimada en 2018 respecto al año anterior, ha decrecido. Al cierre de 2018 se estima que los m<sup>2</sup> de piso de venta de los establecimientos de la ANTAD alcanzaron poco más de 29 millones de m<sup>2</sup>. Esto significó un crecimiento de 1.2% de 2017 a 2018, mientras que la tasa de crecimiento de 2016 a 2017 se estima en 4.6%.

La superficie de tiendas especializadas al término de 2018 se incrementó en 6.9% con respecto al año anterior. Los formatos de autoservicio y departamental, por el contrario, presentan una ligera contracción estimada en 0.4% y 1.6% respectivamente. Así, solo el segmento de tiendas especialidades incrementó en poco más de 505 mil m<sup>2</sup> su área de piso de ventas en 2018.

Los precios de renta en tiendas especializadas han mantenido su tendencia creciente desde el 2014. En 2010, el promedio de renta por m<sup>2</sup> para tiendas especializadas se estima en \$399/m<sup>2</sup>, mientras que, en 2018, este valor ascendió a \$582/m<sup>2</sup>. Para el caso del precio de renta por m<sup>2</sup> de tiendas departamentales, se aprecia un incremento moderado ya que, en 2010, el precio de renta se estimó en \$232/m<sup>2</sup> y en 2018 ascendió a \$344/m<sup>2</sup>. Las rentas por m<sup>2</sup> promedio pagadas por las tiendas de autoservicio presentan un cambio acotado, al pasar de un estimado de \$121/m<sup>2</sup> a \$156/m<sup>2</sup> en el mismo período bajo estudio.

Al término de 2018 la superficie en centros comerciales y establecimientos de la ANTAD representó el 11.7% del total del comercio a nivel nacional, de dicho inventario la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) cuenta con el 29%. En cuanto a número de centros comerciales la ZMCM cuenta con el 30% de los inmuebles, seguido por Monterrey (8%) y Guadalajara (6%). De 2017 a 2018 el mayor crecimiento se ha dado en la ZMCM, esto significó una incorporación al mercado de 364,450 m<sup>2</sup>. Monterrey incrementó 9.5% su inventario en el último año. Guadalajara también alcanzó un crecimiento de 9% en el volumen de piso de venta en 2018 respecto al año anterior.

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

Softec estima una colocación en 2019 por debajo de los 600 mil m<sup>2</sup>. La gran oferta e inventario actual hace atractivo a empresas que buscan espacios de mayor calidad, especialmente entre empresas que han incrementado sus operaciones y su plantilla, requiriendo mayor espacio y formalidad.

Este mercado típicamente se ha cotizado en dólares. Los nuevos usuarios corporativos son nacionales y de retail, por lo que hay presión a regresar a cotizaciones en pesos al mercado.

Para el mercado de la Ciudad de México, el inventario total muestra un incremento de 7.2% al cierre de 2018, respecto al último trimestre de 2017. Para el primer trimestre de 2019, el inventario total del mercado A y A+ se calcula en 6.55 millones de m<sup>2</sup> de área rentable. Asimismo, la tasa de desocupación promedio de la ciudad pasó de un 15.7% a finales de 2017 a 15.1% a finales de 2018. Durante el primer trimestre de 2019 la tasa de desocupación para el segmento A y A+ asciende a 15.25%. Aunque algunas ubicaciones privilegiadas han contado con precios de colocación superiores, el promedio de precios por m<sup>2</sup> para el total de las categorías, el precio promedio de renta por m<sup>2</sup> general pasó de USD\$23.36/m<sup>2</sup> en 2017, a USD\$23.25/m<sup>2</sup> a finales de 2018. Para el segmento de mayores especificaciones (A), los precios de renta por m<sup>2</sup> son prácticamente iguales en USD\$24.6/m<sup>2</sup>. Durante el primer trimestre de 2019 el precio promedio por m<sup>2</sup> USD\$24.26/m<sup>2</sup>. Los corredores de mayor volumen, en general tienen desocupaciones sanas (menores al 15%). Algunos corredores en consolidación que aumentaron su inventario recientemente, durante el primer trimestre de 2019, cuentan con desocupaciones altas: Interlomas (28.35%), Lomas Altas (23.24%) Reforma Centro (16.56%). Para el caso de Perinorte, la tasa de desocupación alcanza 48.86% con 238.4 mil m<sup>2</sup> desocupados. Durante el 2018 los corredores con mayor crecimiento en inventario fueron Insurgentes (156.7 mil m<sup>2</sup>), Periférico Sur (51.9 mil m<sup>2</sup>), Perinorte (48.3 mil m<sup>2</sup>) y Santa Fe (44.4 mil m<sup>2</sup>). Estos cuatro corredores incorporaron más de 301 mil m<sup>2</sup> en el año 2018.

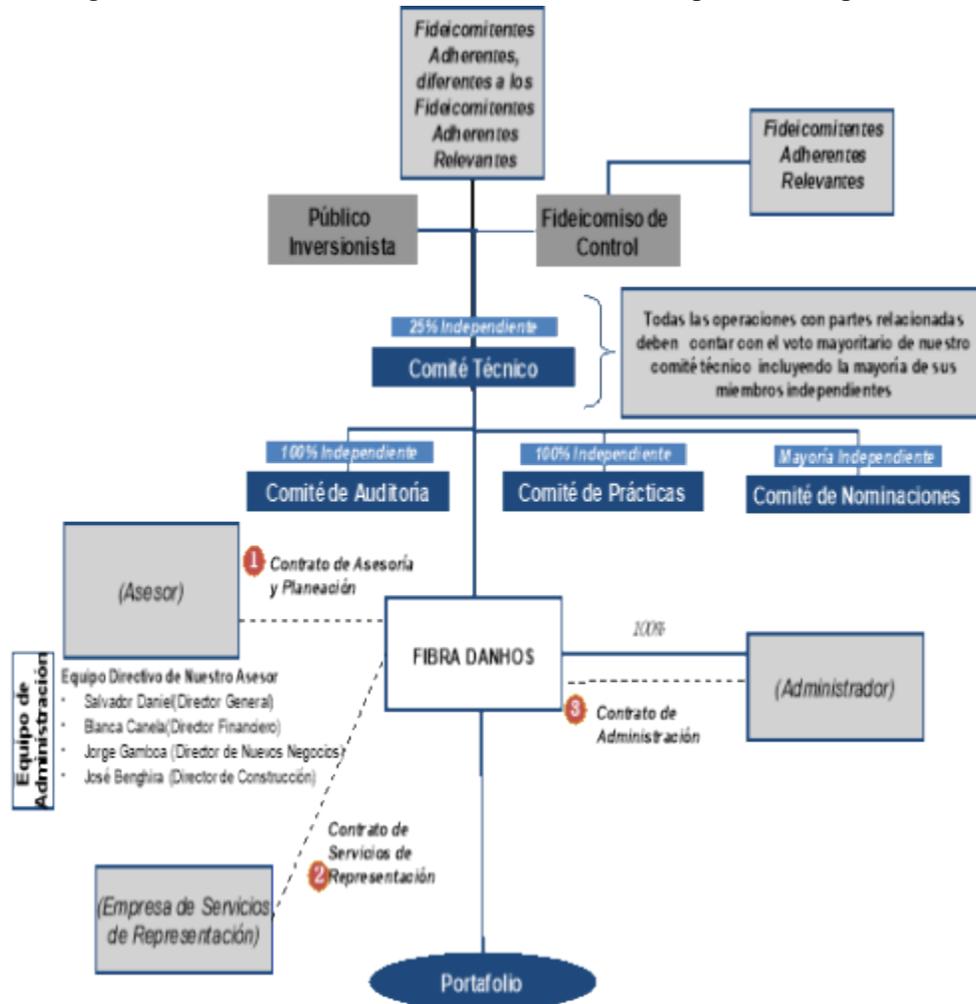
Monterrey contó a finales de 2018 con un área neta rentable de 1.17 millones de m<sup>2</sup> para espacios de clase A y A+. Al término del primer trimestre de 2019, este inventario ascendió a 1.22 millones de m<sup>2</sup>, con lo que el crecimiento estimado es de 3.8%. Las tasas de desocupación a finales de 2018 promediaron en la plaza 20.9%. Para el primer trimestre del 2019, esta cifra cayó a 15.5%. Los precios promedio de la plaza han tenido una muy baja variación al pasar de USD\$19.57/m<sup>2</sup> a finales de 2017 a USD\$19.82 /m<sup>2</sup> a finales de 2018. Para el término de 2019, se estima que el promedio alcance USD\$21.48/m<sup>2</sup> para los segmentos A y A+. Valle Oriente (440 mil m<sup>2</sup>), Margain-Gómez Morín (270 mil m<sup>2</sup>), Monterrey Centro (160 mil m<sup>2</sup>) y Santa María (150 mil m<sup>2</sup>), son los corredores con mayor cantidad de espacios de oficinas A y A+. Los corredores Monterrey Centro (7.9%) y San Jerónimo Constitución (6.6) son los que muestran los mejores índices de ocupación. Destaca la introducción en 2018 del corredor Valle Poniente con poco más de 12,300 m<sup>2</sup> rentables. Para el primer trimestre de 2019, la tasa de desocupación en este corredor se estima en 71.5%.

El inventario total A y A+ de Guadalajara, estimado en el primer trimestre de 2019 en 624 mil m<sup>2</sup>, ha crecido en un 2.21% de finales de 2018 al primer trimestre de 2019. El crecimiento anual durante 2018 se estima en 6.13%, al pasar de 575.2 mil m<sup>2</sup> a finales de 2017 a 610.5 mil m<sup>2</sup> a finales de 2018. La desocupación en el primer trimestre de 2019 se estima 21.71%. Esta cifra es 6.5 puntos porcentuales menor al 28.2% de tasa de desocupación promedio observada a finales de 2018. El volumen de precios promedio de la plaza en 2019 alcanza los USD\$20.92/m<sup>2</sup>, mientras que esta cifra para finales de 2018 ascendió a USD\$20.8/m<sup>2</sup>. Los corredores de mayor tamaño en la plaza Puerta de Hierro (210.5 mil m<sup>2</sup>), Zona Financiera

(119.1 mil m2) y López Mateos – Américas (101.8 mil m2). Los corredores con una proporción mayor de desocupación son Providencia (60.1%), Centro (56.7%) y López Mateos – Américas (34.5%).

## Estructura de administración:

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



## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Consulte la sección “1.INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

## **Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:**

---

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

Adicionalmente, los CBFIs otorgan a sus Tenedores, entre otros, los siguientes derechos:

A. Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;

B. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán (i) el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y (ii) el derecho a solicitar que se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;

C. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;

1. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;

2. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;

D. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el

incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

E. Los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de CBFIs en circulación, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación;

El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador;

F. Derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares;

G. Derecho para ejercer acciones en lo individual en los siguientes casos:

1. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: (i) se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o (ii) incumpla con los requisitos de convocatoria; o (iii) incumpla con los requisitos de la sesión;

2. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;

3. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y

4. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la Legislación Aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

Estas acciones no procederán si el Representante Común las ha ejercido con anterioridad, o si su ejercicio se opone a cualquier resolución válidamente adoptada por la Asamblea de Tenedores;

H. Derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;

I. Derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores; y

J. Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el presente Contrato, o en el Título.

En adición a los CBFIs que actualmente se encuentran en circulación, la Fibra Danhos ha emitido CBFIs que: (i) permanecen en la tesorería del Fideicomiso; o (ii) cuyos derechos económicos se encuentran suspendidos de conformidad con los contratos de aportación respectivos.

Los derechos corporativos y económicos antes descritos que corresponden a los CBFIs en tesorería no son ejercibles a la fecha. Mientras que los CBFIs emitidos con derechos económicos restringidos, cuentan con los derechos corporativos antes mencionados, mismos que son ejercidos de conformidad con lo que resuelva el Comité Técnico del Fideicomiso.

---

## **Distribuciones:**

---

Operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR a partir de nuestro ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos acumulables nuestras deducciones permitidas por ley. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría.

---

## **Inmuebles propiedad del fideicomiso**

---

### **Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso**

#### **Revisión por un tercero independiente.**

La información presentada en esta sección no fue revisada por ningún tercero independiente.

#### **Inmuebles propiedad del Fideicomiso**

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, así como un proyecto en desarrollo. Nuestros inmuebles incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce de ellos localizados en la ZMCM y uno en la

ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Nuestro más reciente proyecto en desarrollo es Parque Tepeyac en el cual ya se empezaron los trabajos preparativos de pre-construcción y se estima que la obra quedará concluida durante el primer semestre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2018, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades con un ARB de 882,077 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 98.3% y 90.6% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 421,924 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 52.4% cincuenta y dos punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2018 estaban rentados aproximadamente en un 98.3% (noventa y ocho por ciento) mismas propiedades y 90.6% (noventa y uno punto cuatro por ciento) propiedades totales en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,725 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 13.9% (trece punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2018 estaban rentados al 98.8% (noventa y ocho punto ocho por ciento) en términos de ARB;
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 297,484 m<sup>2</sup> de ARB, que se integran por 122,238 m<sup>2</sup> comerciales, 147,434 m<sup>2</sup> de oficina y 27,812 m<sup>2</sup> de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 33.7% (treinta y tres punto siete por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2018, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento) mismas propiedades y 90.6 % (noventa punto seis por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos (aproximadamente E.U.A.\$17,500 en 2016 de acuerdo a datos publicados por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>®</sup>), en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.5% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>®</sup>. Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el ICEI, más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Once de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas

accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

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

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI), siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	Nororiente, Ciudad de México	35,000	3.4%	NA	1,500
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.4%</b>	<b>NA</b>	<b>1,500</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.4%</b>	<b>NA</b>	<b>1,500</b>

### A. Parque Tepeyac

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

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. Asimismo, firmamos con Liverpool un convenio de inversión para que participe como tienda ancla en el centro comercial. Estamos en pláticas con cines, sub-ancas y otros conceptos para su incorporación al proyecto. Arrancamos la etapa de pre-construcción en febrero y esperamos tener el proyecto listo durante el primer semestre de 2021.

El área comercial total estimada del proyecto es de 108,000 m<sup>2</sup> aproximadamente, incluyendo tiendas ancla y el área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

## Evolución de los activos del fideicomiso:

### (i)Evolución de los activos del Fideicomiso:

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Ciudad de México	15,755	1.7%	98.5%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, Ciudad de México	70,932	7.7%	99.8%	2,969
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	16,219	1.8%	96.1%	968
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa Ciudad de México	108,834	11.9%	82.9%	3,300
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Ciudad de México	41,558	4.5%	99.6%	2,299
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	24,295	2.6%	99.0%	690
7. Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,368	7.8%	77.3%	3,496
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Ciudad de México	68,423	7.5%	99.3%	2,993
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.1%	99.1%	3,400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, Ciudad de México	84,533	9.2%	95.1%	4,721
<b>Sub total Comercial</b>			<b>594,620</b>	<b>64.8%</b>	<b>93.0%</b>	<b>25,144</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, Ciudad de México	20,398	2.2%	92.3%	690
9.2 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.2%	1,500
9.3 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	56.4%	1,500
9.4 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Ciudad de México	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	67,879	7.4%	100.0%	2,258
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	12,912	1.4%	88.6%	501
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Ciudad de México	7,783	0.8%	100.0%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>287,457</b>	<b>31.3%</b>	<b>85.5%</b>	<b>8,736</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>882,077</b>	<b>96.2%</b>	<b>90.6%</b>	<b>33,880</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2021e	Nororiente, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>917,077</b>	<b>100.0%</b>	<b>90.5%</b>	<b>35,380</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			<i>629,620</i>	<i>68.7%</i>	<i>93.0%</i>	<i>27,144</i>
<i>ub total/ Prom. Pond. Oficinas</i>			<i>287,457</i>	<i>31.3%</i>	<i>85.5%</i>	<i>8,736</i>

Ninguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados de Fibra Danhos se encuentran sujetos a algún gravamen, limitación, o carga.

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

Fibra Danhos	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2018	2017	2016	Var.%	2018	2017	2016	Var.%
<b>Portafolio en Operación Actual</b>								
<b>Comercial</b>								
1. Parque Delta	666,330,922	623,040,518	394,545,409	6.9%	416,401,796	391,323,221	267,971,728	6.4%

2. Parque Duraznos	86,852,174	81,634,297	72,494,956	6.4%	65,119,939	65,591,717	57,925,141	-0.7%
3. Parque Lindavista	359,662,716	329,503,427	304,370,019	9.2%	263,505,123	248,953,453	228,490,955	5.8%
4. Parque Tezontle	505,178,328	452,559,526	381,709,078	11.6%	364,853,204	328,683,544	285,395,631	11.0%
5. Parque Vía Vallejo	240,347,396	205,015,371	68,074,425	17.2%	255,195,780	235,125,600	99,391,767	8.5%
6. Parque Puebla	236,579,993	25,945,659	-	NA	190,600,378	33,700,071	-	NA
7. Parque Las Antenas	135,905,268	-	-	NA	119,607,254	-	-	NA
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,230,856,796</b>	<b>1,717,698,798</b>	<b>1,221,193,886</b>	<b>29.9%</b>	<b>1,675,283,474</b>	<b>1,303,377,606</b>	<b>939,175,222</b>	<b>28.5%</b>
<b>Oficinas</b>								
8. Parque Esmeralda	118,158,782	109,926,715	97,746,036	7.5%	128,933,553	115,743,858	104,672,810	11.4%
9. Urbitec	49,840,413	44,779,166	40,098,011	11.3%	53,789,723	48,730,928	44,070,504	10.4%
10. Parque Virreyes	41,632,979	35,211,866	27,364,982	18.2%	44,383,357	38,302,659	30,687,698	15.9%
11. Torre Virreyes	586,588,137	470,534,734	331,486,619	24.7%	585,401,060	483,792,308	367,133,862	21.0%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>796,220,311</b>	<b>660,452,481</b>	<b>496,695,648</b>	<b>20.6%</b>	<b>812,507,694</b>	<b>686,569,752</b>	<b>546,564,874</b>	<b>18.3%</b>
<b>Uso Mixto</b>								
12. Parque Alameda	42,563,698	37,190,212	37,226,905	14.4%	44,150,840	40,122,607	39,187,623	10.0%
13.1. Reforma 222 (Centro Comercial)	160,514,807	139,471,196	128,692,199	15.1%	131,986,032	116,351,721	113,293,317	13.4%
13.2. Reforma 222 (Oficinas)	124,178,664	122,492,642	130,686,868	1.4%	129,976,365	131,407,743	124,724,897	-1.1%
14.1. Toreo (Centro Comercial)	408,463,230	359,448,587	332,188,887	13.6%	355,668,440	314,959,467	304,440,604	12.9%
14.2. Toreo (Oficina A)	116,226,773	1,130,087	-	NA	126,296,833	3,115,416	-	NA
14.3. Toreo (Oficinas B y C)	225,318,590	183,342,571	52,278,757	22.9%	244,145,953	197,394,881	71,088,846	23.7%
14.4. Toreo (Hotel)	54,370,691	49,918,965	6,790,115	8.9%	55,406,333	50,982,303	6,828,360	8.7%
<b>Sub total Uso Mixto</b>	<b>1,131,636,453</b>	<b>892,994,260</b>	<b>687,863,731</b>	<b>26.7%</b>	<b>1,087,630,798</b>	<b>854,334,136</b>	<b>659,563,647</b>	<b>27.3%</b>
<b>Total</b>	<b>4,158,713,561</b>	<b>3,271,145,539</b>	<b>2,405,753,266</b>	<b>27.1%</b>	<b>3,575,421,966</b>	<b>2,844,281,494</b>	<b>2,145,303,743</b>	<b>25.7%</b>

## Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de catorce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de un proyecto que está en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.3 veces y hemos añadido más de 615,143 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

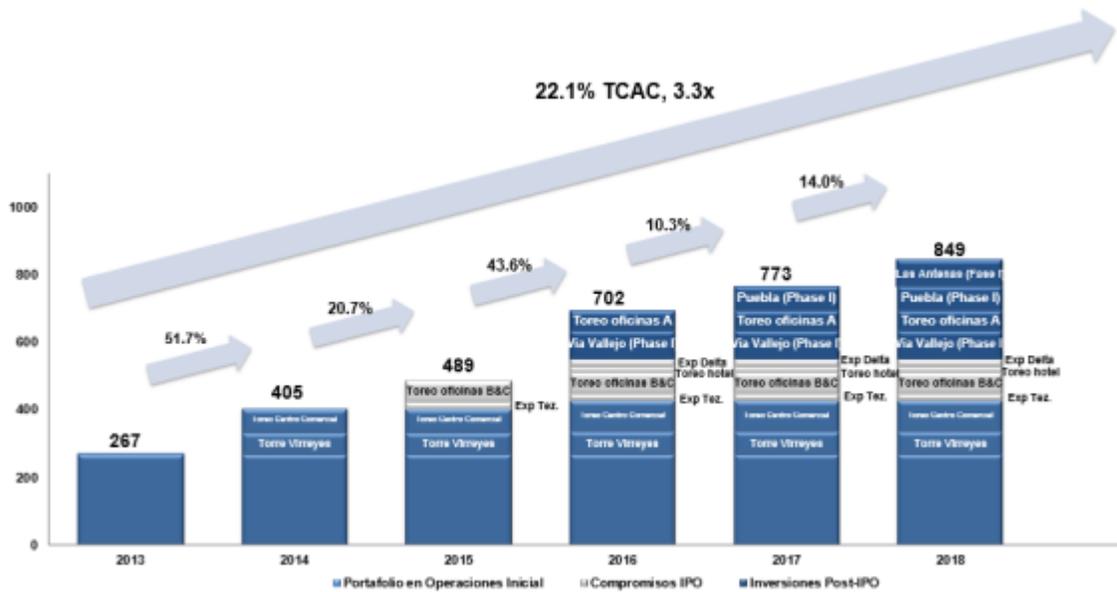
El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2018, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 96% de nuestra ARB mientras los proyectos en desarrollo representan el 4%

### Evolución esperada del ARB (operación vs. Desarrollo)

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

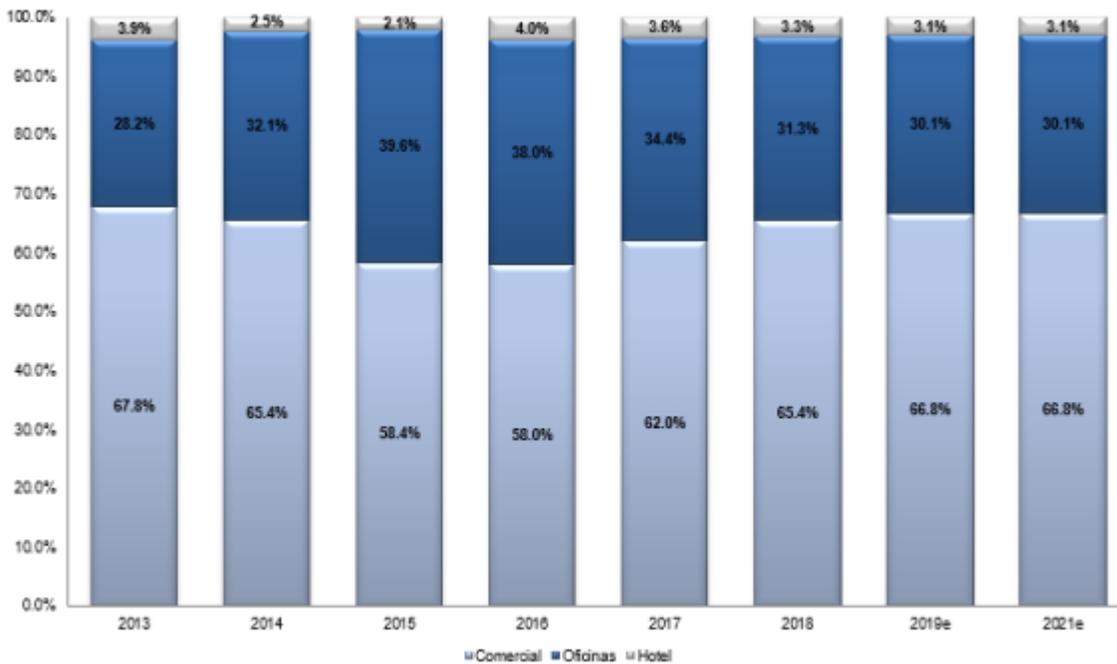
El ARB que se muestra en la tabla anterior es el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año

Trayectoria desde nuestra Oferta Global



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

Distribución de ARB por sector en el tiempo



**Informe de deudores relevantes**

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

---

## **Contratos y acuerdos relevantes:**

---

### **Fideicomiso Fibra Danhos**

Nos constituimos como un fideicomiso conforme a las leyes de la República Mexicana el 10 de junio de 2013. Nuestro domicilio principal está ubicado en Monte Pelvoux 220, Piso 7, Lomas de Chapultepec, 11000, Ciudad de México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido registrada ante CNBV y la BMV y está disponible para consulta en la BMV.

Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Primer Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos, por virtud del cual acordaron modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 9 de octubre de 2014, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Segundo Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Con fecha 17 de marzo de 2017, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Tercer Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contempla como nuestros fines principales la adquisición, desarrollo, construcción y arrendamiento de activos inmobiliarios consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, segmentos de departamentos, incluyendo bodegas y naves industriales, la adquisición de derechos respecto de ingresos derivados del arrendamiento de dichos activos y otorgar y recibir financiamientos para tales fines, los cuales podrán estar garantizados por los activos mencionados. Pretendemos adquirir selectivamente un portafolio de inmuebles de alta calidad, bien ubicados y que generen ingresos en México.

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii)

preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

El 9 de octubre de 2014 se celebró un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, modificar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, créditos o prestamos, de conformidad y, en cumplimiento con lo dispuesto en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y de otras disposiciones aplicables.

El 17 de marzo de 2017 se celebró un Tercer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificaron y adicionaron algunas cláusulas del Contrato de Fideicomiso, para entre otras cosas, establecer el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

## **CBFIs**

Nuestro contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario podrá emitir CBFIs de tiempo en tiempo, incluyendo los CBFIs que se emitieron en la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requerimientos aplicables de las leyes de México. Solicitamos cotizar nuestros CBFIs en la BMV. Actualmente operamos bajo la clave "DANHOS 13". Nuestros CBFIs no tienen valor nominal y han sido emitidos, y podrán ser emitidos a, ser pagados y detentados por, inversionistas mexicanos y extranjeros. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores derechos sobre los inmuebles que constituyen el patrimonio del fideicomiso.

El Macro título de fecha 24 de septiembre de 2018 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 1,466,669,374 CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice

nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

Nuestros CBFIs ofertados de acuerdo al Prospecto fueron emitidos por nosotros y no representan participación en u obligación alguna de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Representante Común o cualquiera de sus filiales. Asimismo, nuestros CBFIs constituyen una obligación no asegurada y tendrán un orden de prelación de acreedores menores a acreedores asegurados y nuestros acreedores de impuestos, entre otros, en caso de un procedimiento de insolvencia o reorganización. Nuestros CBFIs (i) no son depósitos sobre demanda, (ii) no son otra obligación de banco alguno, (iii) no son una póliza de seguro de aseguradora alguna, y (iv) no están garantizados por cualquier órgano de gobierno o compañía de seguros (estadounidense o mexicana). Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de asociación de garantía de seguros o protección similar alguna.

### **Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización**

Podremos emitir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores y nuestro Contrato de Fideicomiso, de acuerdo con la aprobación de los Tenedores, conforme a la cual, de conformidad con las leyes aplicables en México, se emitirán nuestros CBFIs. También estaremos obligados a cumplir con ciertas formalidades conforme a las leyes mexicanas, incluyendo obtener cualquier autorización gubernamental necesaria. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite en el número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, podremos emitir CBFIs con distintos derechos, otros tipos de valores, incluyendo los contemplados en la Ley del Mercado de Valores, tales como valores de deuda, sujeto al cumplimiento con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso y las leyes de México.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derechos preferentes para adquirir los CBFIs adicionales que podamos emitir. Nuestros CBFIs no están sujetos a amortización por nosotros.

### **Fondo de Recompra**

El 17 de marzo de 2017 fue celebrado el tercer convenio modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos, de conformidad con el cual, entre otras cosas, se estableció el marco aplicable para efectuar la compra de Certificados propios en circulación, ya sea para su cancelación o para mantenerlos en la tesorería del Fideicomiso.

A continuación se describe el funcionamiento del Fondo de Recompra:

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá adquirir CBFIs en circulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea

Ordinaria de Tenedores, incluyendo sin limitar mantener dichos CBFIs adquiridos en tesorería del Fideicomiso, la cancelación de los mismos y/o la recolocación de los mismos entre el gran público inversionista. La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario deberá sujetarse a lo siguiente:

- a. La adquisición deberá efectuarse a través de la BMV o cualquier otra bolsa de valores nacional.
- b. La adquisición deberá realizarse a precio de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas de adquisición o de subastas autorizadas por la CNBV.
- c. La adquisición deberá realizarse con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o bien, con recursos obtenidos mediante financiamientos. En caso de que se utilicen recursos obtenidos mediante financiamientos, en este último caso, dichos financiamientos deberán ajustarse al Límite de Apalancamiento y demás disposiciones relativas del Fideicomiso, así como al régimen de apalancamiento previsto en la Circular Única de Emisoras.
- d. Sujeto a la Legislación Aplicable, será facultad de la Asamblea Ordinaria de Tenedores (i) determinar el monto máximo de recursos que podrán destinarse por el Fiduciario (conforme a las instrucciones del Administrador) para adquirir CBFIs en circulación cada año, en el entendido que dicha facultad estará limitada por la obligación del Fiduciario de llevar a cabo las Distribuciones, y (ii) las políticas, procedimientos y mecanismos de adquisición de CBFIs a los que deberá sujetarse el Administrador al instruir al Fiduciario que lleve a cabo dichas operaciones.
- e. El Fiduciario deberá estar al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de Valores representativos de deuda que en su caso haya emitido.

Las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación deberán sujetarse en todo momento, y cumplir con los requisitos, de la Legislación Aplicable, y en tanto no se prevean disposiciones específicas para la recompra de CBFIs en la Legislación Aplicable, las operaciones de adquisición de CBFIs deberán sujetarse a lo previsto en el artículo 56 de la LMV y las disposiciones contenidas en el Título Sexto de la Circular Única de Emisoras, para la recompra de acciones, en la medida que no contravengan la naturaleza de los CBFIs y/o el régimen fiscal aplicable a las Fibras.

Sujeto a las disposiciones anteriores, el Fiduciario únicamente podrá llevar a cabo recompras de CBFIs en la medida en que la Legislación Aplicable (incluyendo cualesquiera disposiciones de naturaleza fiscal) para las Fibras lo permita, y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquellas emitidas por la autoridad fiscal).

El Fiduciario deberá celebrar, a instrucción del Comité Técnico o de la Persona en quien éste delegue dicha facultad, uno o más contratos de intermediación bursátil no discrecional, mismos que se deberán enviar a la BMV a través del sistema de notificación identificado como SEDI y a la CNBV a través del sistema de transferencia de información sobre valores (STIV).

## **El Representante Común**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las obligaciones del Representante Común incluyen, entre otras cosas, las siguientes (además de cualesquier derechos y obligaciones que pueda tener conforme a la ley mexicana): (i) firmar los CBFIs después de verificar que cumplan con todos los requerimientos legales aplicables, (ii) verificar la existencia de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) verificar la existencia de nuestros activos, (iv) verificar nuestro cumplimiento con el uso del producto obtenido de esta Oferta Global, (v) verificar el cumplimiento del Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación con sus obligaciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y de cualquier otra persona de conformidad con contratos celebrados para lograr el objeto de nuestro Contrato de Fideicomiso, (vi) notificar a la CNBV, la BMV e Indeval de cualquier demora por el Fiduciario en el cumplimiento con sus obligaciones, (vii) convocar y presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, o cuando considere que es necesario o conveniente para recibir una ratificación de sus actos, (viii) verificar la suscripción, en representación de los Tenedores de nuestros CBFIs, de todos los documentos y convenios celebrados con el Fiduciario en relación con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, (ix) tomar todas las acciones necesarias para preservar los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs conjuntamente (incluyendo las acciones relacionadas con los pagos que los Tenedores tienen derecho a recibir), (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores de nuestros CBFIs para efectos de entregar a dichos Tenedores cualquier monto que les corresponda conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y para cualquier otro asunto que se requiera, (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros documentos de los que sea parte, (xii) solicitar al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación toda la información y documentación (incluyendo información relacionada con nuestra situación financiera) que requiera para cumplir con sus funciones como Representante Común establecidas en nuestro Contrato de Fideicomiso (en el entendido que el Fiduciario y nuestro Asesor proporcionarán toda la información y documentación razonablemente solicitada), (xiii) proporcionar a los Tenedores de nuestros CBFIs copias de informes entregados al Representante Común por el Fiduciario y nuestro Asesor, (xiv) publicar notificaciones de entregas de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores e informar a Indeval y la BMV, con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, sobre dichas Distribuciones de Efectivo, así como informar a Indeval y la BMV, con al menos 10 Días Hábiles de anticipación, del monto y la fecha de la distribución, (xv) llevar a cabo todos los actos necesarios para mantener la elegibilidad y validez de nuestro fideicomiso, (xvi) abstenerse de participar en actividades que sean contrarias a cualquiera de las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso o la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos necesarios para permitir a las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le

proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que todas las acciones que lleve a cabo el Representante Común en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros CBFIs y cualquier otro documento del que sea parte, o conforme a la ley aplicable, serán vinculantes para y se considerarán aceptadas por los Tenedores de nuestros CBFIs.

El Representante Común podrá ser destituido por los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial convocada para tal efecto (siempre y cuando esté presente un quórum equivalente a cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación), pero la destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Representante Común haya sido nombrado y aceptado el cargo. El Representante Común podrá renunciar a su cargo únicamente en las circunstancias calificadas por un juez, conforme a la ley aplicable.

### **Nuestros Activos Iniciales**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros activos iniciales están integrados, entre otros, por: (i) el Portafolio Actual, (ii) nuestros derechos en los arrendamientos respecto a los Inmuebles en el Portafolio Actual, (iii) nuestros derechos con respecto a todos los contratos celebrados por el Fiduciario para cumplir con los fines del Fideicomiso Fibra Danhos, (iv) nuestros derechos sobre los servicios en los Inmuebles en el Portafolio Actual, (v) el producto neto de la Oferta Global, (vi) el producto neto de ofertas futuras, y (vii) cualesquier derechos y/o montos adicionales que tenga el Fideicomiso Fibra Danhos bajo cualquier título legal.

### **El Fiduciario**

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá

resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que el Fiduciario y nuestro Administrador únicamente serán responsables con respecto a las cuentas que se hayan abierto conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso en casos de negligencia, fraude o mala fe (según se interpreten de conformidad con las normas jurídicas mexicanas), resuelto en sentencia definitiva por un tribunal competente.

El Fiduciario podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de nuestro Administrador o una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha destitución no surtirá efectos hasta que se haya nombrado a un nuevo Fiduciario. El Fiduciario podrá renunciar, pero únicamente por una "causa importante," según dicho término se define en la ley. En tal caso, el Fiduciario deberá informar a nuestro Comité Técnico y al Representante Común, y nuestro Comité Técnico, dentro de los 10 Días siguientes a dicha notificación, deberá informar al Fiduciario de la institución que lo sustituirá. La renuncia del Fiduciario no surtirá efectos hasta que el nuevo Fiduciario haya aceptado su designación.

En caso de que el Fiduciario sea destituido o renuncie, el nuevo Fiduciario será una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos similares, según determine nuestro Comité Técnico y que cumpla con nuestra política sobre conflictos de interés.

Cualquier pago de cualquier naturaleza o relacionado con el Prospecto o la Oferta Global, será realizado con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso 17416-3 y nunca con cargo al patrimonio propio de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.

### **Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualquier CBFIs detentado por una o más personas que

actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

### **Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto**

El Representante Común está obligado a convocar una asamblea general ordinaria cuando menos una vez al año (a más tardar en marzo) para, entre otras cosas, aprobar nuestros estados financieros para el ejercicio fiscal anterior. Las reuniones de los Tenedores de nuestros CBFIs también podrán ser convocadas por nuestro Comité Técnico y nuestro Comité de Auditoría. El Representante Común tendrá la obligación de presidir las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Asimismo, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores, que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a solicitar al Representante Común que convoque una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para discutir los asuntos indicados en la solicitud. Si el Representante Común no convoca la asamblea dentro de los 15 Días después de recibir la solicitud correspondiente, dicho(s) titular(es) podrá(n) solicitar a un tribunal competente del domicilio del Fiduciario, que actualmente es la Ciudad de México (anteriormente el Distrito Federal), que convoque la asamblea.

Las convocatorias de asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán publicarse en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio del Fiduciario, cuando menos 10 (diez) Días antes de la fecha de la asamblea respectiva. Las convocatorias de las asambleas de nuestros CBFIs deberán indicar el lugar, fecha y hora de la asamblea, así como el orden del día. Para asistir a una asamblea, los Tenedores deberán depositar los recibos de depósito emitidos por Indeval, así como la lista de Tenedores emitida por el corredor respectivo.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación tendrá el derecho, el cual sólo podrá ejercerse una sola vez con respecto a una asamblea, de posponer la asamblea por 3 (tres) Días con respecto a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual no se considere suficientemente informado.

Las actas de las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs deberán estar firmadas por el presidente y secretario de la asamblea, adjuntándose la lista de asistencia, la cual deberá estar firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por la persona designada como escrutador.

### **Votación**

Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, cada CBFI en circulación otorga a su tenedor un voto en todos los asuntos sometidos a la votación de los Tenedores, incluyendo la elección de los miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, tendrá derecho a designar a un miembro titular de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento). Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control tendrán derecho a designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán celebrar convenios de votación para votar en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs. Los Tenedores que sean parte de dichos convenios de votación deberán notificarlos al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles, y cualquier convenio de votación que implique el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs requerirá la previa aprobación de nuestro Comité Técnico. Los convenios de votación podrán incluir acuerdos para abstenerse de nombrar a un miembro en particular de nuestro Comité Técnico.

Excepto por las asambleas que se describen a continuación como asambleas especiales de Tenedores de nuestros CBFIs, todas las demás asambleas serán ordinarias.

El quórum de asistencia de una asamblea ordinaria de los Tenedores de nuestros CBFIs en respuesta a una primera convocatoria será la mayoría de los CBFIs en circulación y las resoluciones podrán adoptarse por los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs presentes. Si no se reúne el quórum en una primera convocatoria, podrá convocarse una asamblea subsecuente en la cual se podrán adoptar resoluciones por los Tenedores de una mayoría de nuestros CBFIs presentes, independientemente del porcentaje de CBFIs en circulación representados en dicha asamblea. El quórum de asistencia para una asamblea especial de los Tenedores de nuestros CBFIs convocada para (i) destituir al Representante Común, (ii) designar a un nuevo Representante Común, o (iii) otorgar una prórroga al Fiduciario será de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

La Asamblea de Tenedores de los CBFIs aprobará la emisión de CBFIs, ya sean públicos o privados, ya sea en México o en el extranjero y podrá instruir al Comité Técnico a que sea éste el que determine las características de los CBFIs a ser emitidos.

Las resoluciones podrán adoptarse en las asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs por mayoría de votos de los CBFIs representados, excepto que los votos requeridos deberán ser más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación para las asambleas especiales de los Tenedores de nuestros CBFIs convocadas para (i) terminar, sin que medie una Conducta de Destitución, el Contrato de Asesoría en Planeación o los Contratos de Servicios (ii) modificar ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) terminar nuestro Contrato de Fideicomiso (y nuestra existencia como fideicomiso), (iv) liquidar nuestros activos, (v) cancelar nuestros CBFIs de la lista del Registro Nacional de Valores de la CNBV, o (vi) cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV.

Los Tenedores de nuestros CBFIs podrán hacerse representar en una asamblea por un representante legal.

En virtud de modificaciones a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y, del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos de fecha 9 de octubre de 2014, la Asamblea General cuenta, adicionalmente, con las siguientes facultades:

- Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los cuales se contraten financiamientos; y
- con el voto favorable de los Tenedores que por lo menos representen el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, podrá remover y sustituir al Administrador, en términos de lo dispuesto por la Sección 10.8 del Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos.

### **Registro y Transmisión**

Nuestros CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores (1) bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, (2) bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; (3) bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016. Nuestros CBFIs constan en certificados globales; (4) bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; y (5) bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018.

Los Tenedores detentan sus CBFIs indirectamente, en forma de asientos contables a través de corredores, bancos, y otras instituciones financieras aprobadas por la BMV que mantienen cuentas con Indeval, u otros participantes de Indeval.

Indeval es el depositario registrado respecto de todos los CBFIs detentados como asientos contables. Indeval emitirá certificaciones a cualquier Participante de Indeval que las solicite. Únicamente las personas que tengan CBFIs como Tenedores registrados a través de cualquier Participante de Indeval relevante serán reconocidas como Tenedores de nuestros CBFIs, sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y ley mexicana.

Las transmisiones de CBFIs depositados con Indeval se registrarán como asientos contables de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. Las transmisiones de CBFIs no depositados con Indeval deberán registrarse con el Fiduciario.

## **Distribuciones**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, pretendemos distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, con la previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Las distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirán la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité Técnico ha determinado nuestra política de distribución, de tal manera que las Distribuciones se realizan trimestralmente, lo anterior, siempre y cuando existan fondos suficientes. Pretendemos pagar distribuciones trimestrales regulares equivalentes al menos al 95% (noventa y cinco por ciento) del total de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs.

## **Plazo y Terminación**

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nosotros, como un fideicomiso, contaremos con el plazo necesario para cumplir con nuestros fines y que nuestro fideicomiso podrá extinguirse en el caso de que el cumplimiento con dicho objeto se vuelva imposible. En particular, nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros como fideicomiso) se extinguirá, entre otros, (i) por una resolución judicial definitiva, (ii) el vencimiento del plazo del fideicomiso, el cual, conforme al artículo 394 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ocurrirá después de 50 (cincuenta) años, pudiendo renovarse después de este plazo previa solicitud, y (iii) en una Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs con el voto afirmativo de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

## **Liquidación**

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábilés después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador estará obligado a observar ciertos procedimientos descritos en, y llevar a cabo la liquidación de conformidad con, nuestro Contrato de Fideicomiso.

## Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas protecciones para las minorías. Estas protecciones a minorías incluyen disposiciones que permiten:

- A cualquier Tenedor o grupo de Tenedores designar a un miembro titular por 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación detentados y a su respectivo suplente en nuestro Comité Técnico;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, que representen el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación solicitar al Representante Común convocar una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs;
- A cualquier Tenedor, o grupo de Tenedores, representando el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación representados en una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs posponer la asamblea por tres Días con relación a la votación sobre cualquier asunto sobre el cual dicho(s) titular(es) considere(n) que no están suficientemente informado(s); y
- A los Tenedores de cuando menos el 20% (veinte por ciento) de nuestros CBFIs en circulación oponerse a y suspender cualquier resolución de Tenedores, sujeto a ciertos requerimientos establecidos en la ley.

Asimismo, nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertos requerimientos relativos al gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir miembros independientes (según dicho término se interprete conforme a los requerimientos de la ley mexicana) y mantener un Comité de Auditoría y un comité de prácticas para supervisar nuestra administración.

## Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control

Sujeto a ciertas excepciones, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier persona que individualmente o en conjunto con otras personas, desee adquirir la titularidad de nuestros CBFIs, directa o indirectamente, en una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, CBFIs que representen el 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, deberán obtener la previa aprobación de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, antes de llevar a cabo la operación.

La anterior limitación de titularidad será aplicable a nuestros CBFIs, así como a cualesquier valores o instrumentos que emitamos cuyos activos subyacentes sean CBFIs, y cualquier otro documento relacionado con derechos de nuestros CBFIs. Asimismo, la anterior limitación de titularidad será aplicable a (i) la compra o venta de cualesquier derechos que correspondan a nuestros CBFIs, (ii) cualquier contrato que limite o resulte en la transmisión de cualquiera de los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs, salvo por los establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, (iii) cualesquiera CBFIs detentados por una o más personas que actúen conjuntamente como un grupo y (iv) adquisiciones que pretendan hacer una o más partes interesadas, actuando como un grupo, asociación de personas o consorcio.

De igual manera, nuestro Contrato de Fideicomiso dispone que cualquier compra o venta de nuestros CBFIs que no cumpla con las anteriores limitaciones será nula, y que cualquier persona que nuestro Comité Técnico determine que ha adquirido nuestros CBFIs en violación de las Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control of nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno derivado de los mismos, excepto por los Derechos Económicos.

Un adquirente potencial deberá obtener la previa aprobación de nuestro Comité Técnico antes de llevar a cabo cualquiera de las operaciones anteriormente descritas. Para obtener dicha aprobación, el adquirente potencial deberá entregar a nuestro Administrador, con copia para nuestro Comité Técnico y el Fiduciario, una solicitud de autorización por escrito que contenga ciertos detalles sobre la operación. Después de recibir esta solicitud, nuestro Comité Técnico podrá presentar la solicitud del adquirente potencial a los Tenedores de nuestros CBFIs en una asamblea especial de Tenedores de nuestros CBFIs. Dicha solicitud deberá incluir, entre otra información: (i) el número de CBFIs que se pretenden adquirir, (ii) la identidad y nacionalidad del adquirente y de sus Tenedores, (iii) las características del adquirente potencial, tales como si es un competidor nuestro, así como su solvencia financiera y reputación, (iv) el origen de los fondos que se utilizarán para la adquisición, y (v) si dicho adquirente pretende o no intentar adquirir la titularidad o control del 30% (treinta por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea por adquisición, convenios de votación o de otra manera).

### **Ley Aplicable; Jurisdicción**

Nuestro Contrato de Fideicomiso está redactado en español y se rige por las leyes mexicanas. Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que las partes del mismo se han sometido a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación de o incumplimientos con nuestro Contrato de Fideicomiso.

### **Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestro Contrato de Fideicomiso únicamente podrá modificarse por medio de un acuerdo entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, y requerirá el consentimiento de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs presentes en la asamblea, excepto que las modificaciones de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso (en relación con las partes de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestros activos, nuestros fines, la emisión de nuestros CBFIs, las obligaciones del Representante Común, las asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría, nuestro comité de prácticas, nuestro Administrador, inversión en bienes inmuebles, distribuciones, derechos de reversión, liquidación de activos y transmisión de CBFIs) requerirán el voto de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

### **Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Sin embargo, nuestro Comité Técnico podrá designar a un Auditor Externo distinto en cualquier momento.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluyen, entre otras: (i) entregar un informe de auditoría anual al Fiduciario, nuestro Asesor, nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común, durante los primeros 20 Días Hábiles de cada año, y (ii) verificar la información del informe mensual del Fiduciario contra los montos recibidos en las cuentas, y notificar al Fiduciario, el Representante Común, nuestro Administrador, y nuestro Comité de Auditoría de cualquier discrepancia.

El Auditor Externo podrá ser destituido por nuestro Comité Técnico por recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha destitución no surtirá efectos hasta que un nuevo Auditor Externo haya sido designado.

A la fecha del presente Reporte, no existe opinión de tercero independiente alguno.

## 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 Cía. S.C.

## Administrador

### Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico <sup>99</sup>	Comité de Auditoría <sup>99</sup>	Comité de Prácticas <sup>99</sup>
Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.	Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones conforme a los Criterios de Elegibilidad. Llevar a cabo el proceso de liquidación al concluir nuestro Fideicomiso.	Administración de nuestro negocio Aprobar la emisión inicial de CBFIs. Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad <sup>99</sup> Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas <sup>99</sup> Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos <sup>100</sup> Designar Asesor Fiscal y Contable <sup>99</sup> Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad <sup>99</sup>	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	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.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>				
Llevar a cabo ciertos servicios de marketing, comercialización y desarrollo de negocio				
<b>Fideicomiso de Control</b>	Administrador Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.	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		
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.	<b>Asamblea de Tenedores de CBFIs</b> Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación <sup>99</sup> Destituir y nombrar el			<b>Comité de Nominaciones<sup>99</sup></b> Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros

<p>Representante Común<sup>(1)</sup> Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución<sup>(2)</sup> Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos<sup>(3)</sup> Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación)<sup>(4)</sup> Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso<sup>(5)</sup></p>	<p>Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal<sup>(6)</sup> Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de 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 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<sup>(7)</sup> Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(8)</sup> Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación.<sup>(9)</sup> Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión<sup>(10)</sup> Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra terminación como Fideicomiso.</p>	<p>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 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>Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos. Monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés.</p>
---	---	--	--

(1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 11 miembros propietarios (de los cuales 3 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.

(2) Nuestro comité de auditoría está integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un Miembro Independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.

(3) Nuestro comité de prácticas está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.

(4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.

(5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

(6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

(7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.

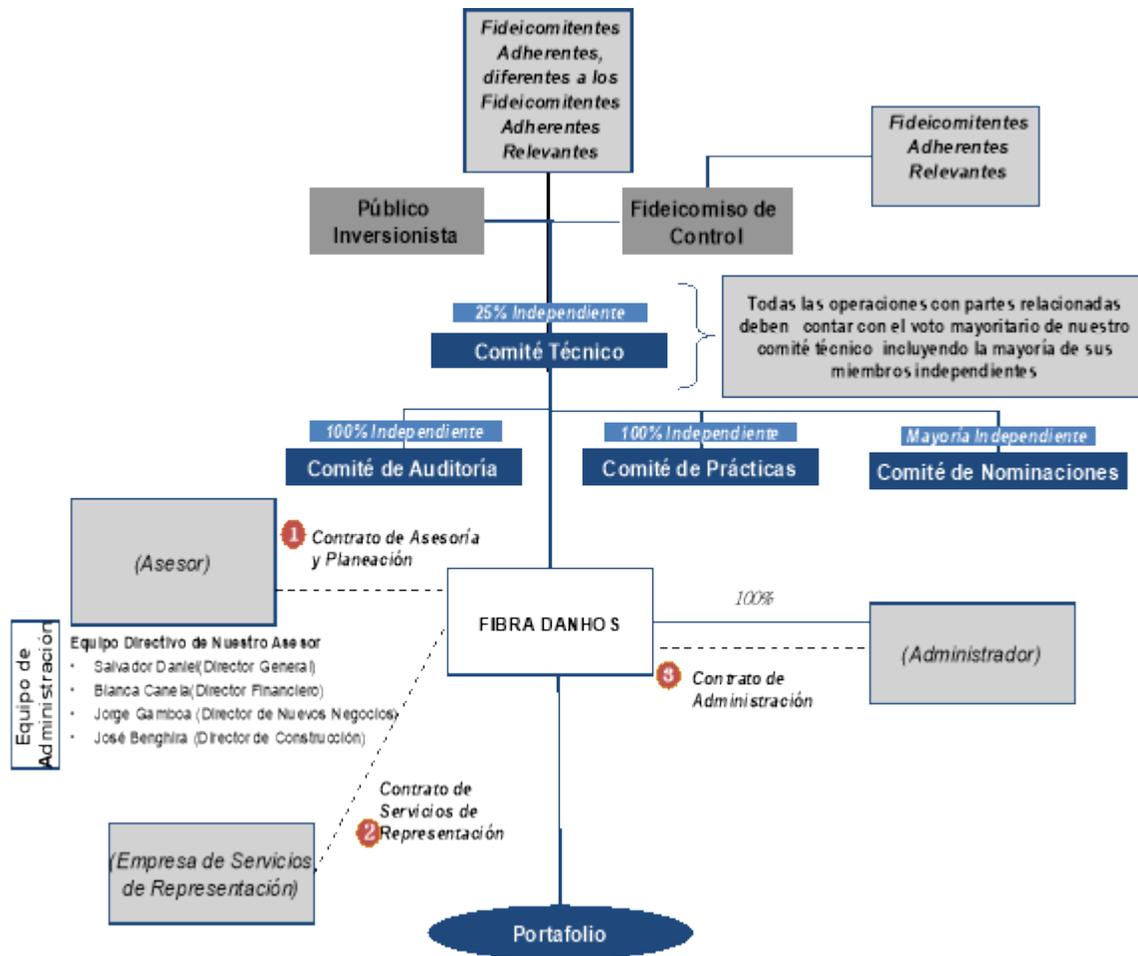
(8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.

(9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.

(10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.

(11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

La siguiente imagen muestra nuestro gobierno corporativo y estructura en forma gráfica:



## Fondos y Cuentas del Fideicomiso

El Fideicomiso Fibra Danhos cuenta con diversos fondos y cuentas para hacer frente a sus obligaciones y cumplir con sus fines. A continuación se listan las cuentas y fondos del Fideicomiso Fibra Danhos, conforme las mismas son incluidas en el Contrato de Fideicomiso.

**Cuenta Concentradora.** En esta cuenta se depositan la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs y Emisiones de CBs.

**Fondo de Gastos de Emisión.** En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registran los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.

**Fondo de Impuestos por Inversión.** En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

**Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles.** En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.

Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario es el Fiduciario, en la cual se depositan la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.

Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.

Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.

Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositan los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositan las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.

Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositan, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

El Fiduciario deberá otorgar los poderes suficientes al Administrador a efecto de que éste tenga firma en dicha Cuenta de Gastos de Operación y así disponer de los recursos para realizar dichos pagos. Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario podrá revocar estos poderes (sin necesidad de instrucción ulterior) en caso que el Administrador haga uso de los recursos en forma distinta a la prevista y permitida en este Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones de Efectivo. En esta cuenta bancaria se depositan con cargo a la Cuenta General los recursos que integrarán las Distribuciones de Efectivo.

Los recursos disponibles en esta cuenta serán distribuidos a los Tenedores conforme lo previsto por el Fideicomiso.

Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

Los recursos depositados en la Cuenta de Rentas deben de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Servicios. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Ingresos por Servicios recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Servicios deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuenta de Derechos de Operación. En esta cuenta se depositan la totalidad de los Derechos de Operación recibidos por conducto del Administrador.

Los recursos depositados en la Cuenta de Derechos de Operación deberán de depositarse íntegramente en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo para los efectos conducentes, según lo instruya el Comité Técnico y previa aplicación que de dichos recursos se haga, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, a efecto de cubrir cualesquiera de los montos y conceptos con cargo a las subcuentas de la Cuenta General, en el supuesto de que los recursos depositados sean insuficientes para dichos efectos.

Cuentas Adicionales. El Fiduciario, a propuesta del Administrador y previa aprobación del Comité Técnico, deberá abrir y mantener cualesquiera otras cuentas y/o subcuentas necesarias para la adecuada operación y funcionamiento del Fideicomiso Fibra Danhos.

## **Convenios de Voto**

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

A la fecha de publicación del presente Reporte Anual, no han sido celebrados convenios de voto entre los Tenedores de nuestros CBFIs.

### **(i) 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.

La totalidad de las restricciones de transferencia de CBFIs establecidas en el Fideicomiso de Control han caducado.

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.

## (ii) Contrato de Asesoría y Planeación

A la fecha del presente Reporte Anual hemos celebrado un Contrato de Asesoría y Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y un Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación, como se describen a continuación.

La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios ejecutivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad	Cargo
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	47	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	66	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	66	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	45	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, consulte la sección "*1. INFORMACIÓN GENERAL, h) Nuestra Administración*".

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable, entre otras cosas, de orientar y asesorar, tanto a nosotros como a nuestro Administrador, en la planeación estratégica y financiera a largo plazo, apoyarnos en nuestra relación con los inversionistas y estrategia, así como de asistirnos en la implementación de decisiones importantes, incluyendo, sin limitación, las siguientes:

(i) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles en operación, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o adquirir por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación de nuestro Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de oportunidad; incluyendo, sin limitar a: (a) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado, (b) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados, (c) la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los proyectos a los clientes, para ser aprobados por nuestro Comité Técnico, incluyendo la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la comercialización conjuntamente con la Empresa de Servicios de Representación, (d) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, (e) recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, y (f)

la creación de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

**(ii)** Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

**(iii)** Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;

**(iv)** Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

**(v)** Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador y la Empresa de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

**(vi)** Recomendar al Administrador el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;

**(vii)** Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (a) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (b) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Informes***

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

### ***Comisión de Asesoría***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>15</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

Durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, la comisión del Asesor podrá aumentarse solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de comisiones sugeridas, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

Además, durante el término inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, cualquier aumento a la comisión del Asesor deberá ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor. La notificación de la convocatoria a dicha Asamblea deberá ser proporcionada al menos 30 (treinta) Días antes de la misma.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Asesoría, dicha Comisión por Asesoría en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Asesoría.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la siguiente sección "Destitución del Asesor - Terminación".

### ***Destitución del Asesor; Terminación***

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. A la fecha del presente Reporte, aproximadamente 42% (cuarenta y dos por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encuentran en el Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, integrado por 3 (tres) miembros, mismos que también son miembros de nuestro Comité Técnico, y, en el caso de los señores David Daniel y Salvador Daniel, éstos tienen una participación en nuestro Asesor. Mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en

circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

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

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Asesoría en Planeación establece que nuestro Asesor no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Asesoría en Planeación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Asesoría en Planeación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### **(iii) 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:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Blanca Canela Talancón	66	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	66	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	49	Director de Finanzas del Administrador
Fernando de Corcuera Pérez	47	Director de Operaciones del Administrador
Susana Cann Llamosa	45	Director Legal del Administrador

**Blanca Canela Talancón** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 36 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 47 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Jorge Serrano Esponda** es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Con 28 años de experiencia en el sector financiero, ha desarrollado una Carrera profesional ascendente y exitosa. Previo a unirse a Danhos, ocupó diversos cargos en el sector bancario estructurando operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. También fue responsable de la Relación con Inversionistas de un reconocido conglomerado mexicano, donde acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. El señor Jorge Serrano es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

**Fernando de Corcuera Pérez** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con más de 26 años de experiencia en el área de operaciones y más de diez años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En los últimos años ha participado en empresas desarrolladoras como México Retail Properties (MRP) y Fibra Uno. Recientemente se unió a Fibra Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Fernando de Corcuera cuenta con curso de Centros Comerciales del ICSC. Es Licenciado en Administración y cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) de la Universidad Internacional de La Rioja España.

**Susana Cann Llamosa** la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Con más 22 años de experiencia, Susana trabajó 10 años en uno de los despachos más reconocidos del país, para después dirigir el área legal de empresas de los sectores bancario, energético y de telecomunicaciones. Previo a unirse a Danhos, dirigió una importante cadena de estaciones de radio a nivel nacional, y anteriormente, obtuvo la conversión a banco de una sociedad financiera de objeto limitado. Destaca su experiencia en asesoría y negociaciones de operaciones financieras como créditos y reestructuración de deuda, fusiones y adquisiciones, proyectos de infraestructura, incluyendo procesos de licitaciones públicas nacionales e internacionales, entre otras, además de contar con amplia experiencia en el sector inmobiliario, asesorando a desarrollos hoteleros, fideicomisos inmobiliarios, y tiempos compartidos, entre otros. Susana Cann es Licenciada en Derecho por la Universidad Iberoamericana.

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador en general es responsable de la administración y gestión diaria de nuestros negocios, incluyendo entre otras funciones, las siguientes:

(i) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico; (b) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (c) ejecutar las funciones de caja y tesorería del patrimonio del Fideicomiso; (d) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (e) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación de nuestro Comité Técnico;

**(ii)**Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (a) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (b) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

**(iii)**Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas 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 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 208 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González, su Director de Operaciones, Susana Cann Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

### ***Comisiones***

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante 2018 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100 M.N.) por los primeros diez meses del año y \$58,918.48 (Cincuenta y ocho mil novecientos dieciocho Pesos 48/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con

las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Administración expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución del Asesor - Terminación”.

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Administración y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Administración, dicha Comisión por Administración en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría del Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

### ***Terminación***

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser removido por una Conducta de Destitución o por una resolución de los Tenedores de más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado derivado de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resoluciones de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración, tendrá como consecuencia la terminación del Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una comisión de terminación durante el plazo inicial de 10 (diez) años derivado de dichos contratos según se describe anteriormente y a continuación.

### ***Responsabilidad Indemnización***

El Contrato de Administración dispone que nuestro Administrador no asumirá responsabilidad alguna excepto por la prestación de los servicios contemplados en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe o falta de honestidad.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Administración ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Administración han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

#### **(iv) Contrato de Servicios de Representación**

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación es responsable, incluyendo sin limitar los siguientes:

(i) Negociar los términos y condiciones de los Contratos de Arrendamiento en nuestros Bienes Inmuebles en operación y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación, así como la celebración y prórroga de los mismos conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

(ii) Con base en las políticas que establezca el Comité Técnico, realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles en operación, incluyendo sin limitar: (a) la celebración de cualesquier convenios y contratos en relación con la publicidad y comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

(iii) En caso de ser necesario, contratar, supervisar y asesorar a los corredores de bienes raíces externos que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles en operación, así como dar seguimiento a la gestión de dichos corredores de bienes raíces externos, con base en las políticas aprobadas por el Comité Técnico;

(iv) Realizar las actividades necesarias para mantener la calidad de los arrendatarios y la diversidad de los giros comerciales en los Bienes Inmuebles en operación;

(v) Realizar las actividades necesarias a fin de mantener altas tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles en operación, a niveles de renta de mercado, conforme a las condiciones de mercado en cada momento en el tiempo;

(vi) Realizar todas las gestiones de relaciones públicas con los arrendatarios presentes y futuros, incluyendo la coordinación con empresas que presten servicios y realicen actividades de publicidad y promoción, en los Bienes Inmuebles en operación;

(vii) Respecto de Bienes Inmuebles en desarrollo, supervisar y asesorar a aquellas empresas externas a las que les sea encargada la comercialización de los Bienes Inmuebles en desarrollo que sean contratadas por un desarrollador;

(viii) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la comercialización de nuestros Bienes Inmuebles en operación, la atención de nuestros arrendatarios y la negociación y renovación de los Contratos de Arrendamiento y cualesquier otros convenios y contratos en relación con servicios prestados en los Bienes Inmuebles en operación.

### ***Informes***

El Contrato de Servicios de Representación exige a nuestra Empresa de Servicios de Representación proporcionar al Fiduciario, a nuestro Comité Técnico y a nuestro Administrador informes mensuales, así como cualquier otra información que el Fiduciario o nuestro Comité Técnico razonablemente solicite.

### ***Comisiones***

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados sobre los Bienes Inmuebles, efectivamente depositados en la cuenta del Fideicomiso que corresponda en el mes inmediato anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Durante la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación, la comisión de la Empresa de Servicios de Representación podrá ser aumentada solo por recomendación de nuestro Comité de Auditoría. Se requerirá que nuestro Comité de Auditoría obtenga una opinión de un experto independiente respecto al aumento de la comisión sugerida, la cual debe ser entregada a nuestro Comité Técnico junto con la recomendación del Comité de Auditoría. Tras la recepción del reporte independiente y de la recomendación, nuestro Comité Técnico solo podrá aprobar un aumento con el voto de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

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

Al terminar la vigencia inicial del Contrato de Servicios de Representación y una vez renovado el mismo, en caso de que las partes deseen modificar la Comisión por Servicios de Representación, dicha comisión en ningún caso podrá ser menor a la que se encuentre en vigor en ese momento. Para tal efecto, se requerirá la aprobación de la mayoría de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la comisión por Servicios de Representación.

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Servicios de Representación expirará el 3 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la sección “Destitución de la Empresa de Servicios de Representación- Terminación”.

### ***Remoción de la Empresa de Servicios de Representación, Terminación, Comisión por Terminación***

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación también se podrá dar por terminado como consecuencia de la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración, en cada caso, por razón diferente a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente

será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

### ***Responsabilidad e Indemnización***

El Contrato de Servicios de Representación establece que nuestra Empresa de Servicios de Representación no asumirá ninguna responsabilidad distinta a prestar los servicios descritos en el mismo y no será responsable por cualesquiera errores de juicio hechos de buena fe a menos de que dichos errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones conforme al contrato en virtud de negligencia, dolo o mala fe.

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

El Contrato de Servicios de Representación ha sido celebrado en español y se rige conforme a las leyes mexicanas. Las partes del Contrato de Servicios de Representación han acordado someterse a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México (anteriormente Distrito Federal) en relación con cualquier controversia derivada de la interpretación o incumplimiento de dicho instrumento.

### ***Contrato de Arrendamiento con el 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 \$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 \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios publicitarios. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$1,500,000.00 (Un millón quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

La duración de estos contratos es de 10 años, más un período de prórroga a acordarse por las partes, ajustándose el monto de Renta Fija en su caso.

### **(v)Certificados de Deuda**

#### Asambleas de Tenedores de Certificados de Deuda

1.Las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los tenedores de Certificados de Deuda, aún respecto de los ausentes y disidentes.

2.Cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Fiduciario, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.

3.Cualquier tenedor o grupo de tenedores de Certificados de Deuda que representen, individual o conjuntamente, al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados de Deuda en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los tenedores de Certificados de Deuda solicitantes, deberá expedir la convocatoria correspondiente.

4.La convocatoria para las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda será publicada por el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.

5.Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, tenedores de Certificados de Deuda de por lo menos la mitad más uno de los Certificados de Deuda en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente inciso, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores Certificados de Deuda presentes. En caso de que una asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el inciso 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados de Deuda que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los tenedores de Certificados de Deuda presentes.

6.Se requerirá que esté representado en la asamblea de tenedores de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados de Deuda en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:

6.1 Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los tenedores de los Certificados de Deuda, solo podrán nombrar como tal a instituciones autorizadas para ejercer dichas funciones en términos de la Legislación Aplicable;

6.2 cuando se trate de consentir o autorizar que el Fiduciario dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, en los Suplementos Informativos y en el Título que documente cada emisión;

6.3 cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados de Deuda o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de una Causa de Vencimiento Anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados de Deuda; y

Si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella estén representados.

7. Para concurrir a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, los tenedores de Certificados de Deuda deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los tenedores de Certificados de Deuda podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.

8. En ningún caso podrán ser representados en la asamblea de tenedores de Certificados de Deuda los tenedores de Certificados de Deuda que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados de Deuda que el Fiduciario o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.

9. De cada asamblea de tenedores de Certificados de Deuda se levantará un acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los tenedores de Certificados de Deuda, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.

10. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, se tomará como base el número de certificados bursátiles en circulación. La asamblea de tenedores de Certificados de Deuda será presidida por el Representante Común y en ella los tenedores de Certificados de Deuda tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de Deuda que posean o que acrediten representar, computándose un voto por cada Certificados de Deuda en circulación.

11. Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores de Certificados de Deuda por unanimidad de los tenedores de Certificados de Deuda que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados de Deuda en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea de tenedores de Certificados de Deuda, siempre que se confirmen por escrito.

Ninguna de las disposiciones anteriores limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los tenedores de Certificados de Deuda de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC y las demás disposiciones aplicables.

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

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

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

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un tenedor o un grupo de Tenedores se ven favorecido, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros de nuestro Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

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

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

### **Asambleas Generales de Tenedores**

*Asamblea General de Tenedores del 15 de marzo de 2018*

El 15 de marzo del 2018 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

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

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

**Con un porcentaje de 98.49% votos presentes a favor, 0.10% en contra y 1.41% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:**

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

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

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

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

4. Cualquier CBFi que sea materia de la Recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (i) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (ii) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la legislación aplicable o cancelado.

5. En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como (a) a lo dispuesto por la Regla 3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2018 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (“**Fibras**”), es decir, entre otras, que (i) la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el

Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o (b) a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

6. De conformidad con la legislación aplicable, los Certificados propios que sean materia de la Recompra podrán cancelarse o recolocarse / venderse, según lo determine el Administrador, dentro de un periodo máximo a un año contado a partir de la fecha de la Recompra de dichos Certificados propios, respectivamente.

---

### **Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:**

---

Metodología del Cálculo: Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$75,000.00 (Setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA (según se aprobó por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, es importante mencionar que no se celebrará el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración si no después de la reafirmación de la próxima asamblea, el cual que se ajustará anualmente conforme a la inflación. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### **Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con DSD1 S.C.**

Metodología del Cálculo: De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación

anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo: entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

### **Contrato de Servicios de Representación celebrado con DSD2, S.C.**

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

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2018, 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 es importante mencionar que no se celebrará el Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración si no después de la reatificación de la próxima asamblea, el cual. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Durante 2018, nuestro Administrador recibió

una contraprestación por sus servicios, equivalente a \$56,166.33 (Cincuenta y seis mil ciento sesenta y seis Pesos 33/100) mensuales por los primeros diez meses del año y \$58,918.48 (Cincuenta y ocho mil novecientos dieciocho mil Pesos 48/100) mensuales por los últimos dos meses del año. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2018, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$679,500.26 (Seiscientos setenta y nueve mil quinientos Pesos 26/100 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 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, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>15</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

Durante el 2018, se entregaron 19,926,145 (Diecinueve millones novecientos veintiséis mil ciento cuarenta y cinco) CBFIs equivalentes a \$582,770,898 (Quinientos ochenta y dos mil millones setecientos

setenta mil ochocientos noventa y ocho Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de las contraprestaciones devengadas de los periodos 4T17, 1T18, 2T18 y 3T18 como se muestra a continuación:

<b>Periodo</b>	<b>Importe actualizado</b>	<b>Precio</b>	<b>Certificados</b>
Cuarto trimestre 2017	150,860,187	31.1254	4,846,851
Primer trimestre 2018	149,256,776	30.6345	4,872,182
Segundo trimestre 2018	150,768,800	30.5488	4,500,000
Tercer trimestre 2018	155,498,773	30.9875	4,597,807
Cuarto trimestre 2018	153,569,849	25.7833	5,956,156
	<b><u>759,954,385</u></b>		<b><u>24,772,156</u></b>

<sup>18</sup> 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.

En agosto 2018, se entregaron 4,500,000 (Cuatro millones quinientos mil) CBFIs y \$13,299,206 (trece millones doscientos noventa y nueve mil doscientos seis Pesos 00/100) que en conjunto suman la contraprestación correspondiente al 2T18 de nuestro Asesor por \$150,768,800 (Ciento diecinueve millones setecientos cuarenta y cinco mil ochocientos sesenta y cinco Pesos 00/100).

En noviembre 2018, se entregaron 4,597,807 (Cuatro millones quinientos noventa y siete mil ochocientos siete) CBFIs y \$13,024,095 (trece millones veinte cuatro mil noventa y cinco Pesos 00/100) que en conjunto suman la contraprestación correspondiente al 3T18 de nuestro Asesor por \$155,498,773 (Ciento cincuenta y cinco millones cuatrocientos noventa y ocho mil setecientos setenta y tres Pesos 00/100).

En febrero 2019, se entregaron 5,956,156 CBFIs por concepto de contraprestación correspondiente al 4T18 de nuestro Asesor por \$153,569,848.91

Para la contraprestación al Asesor durante el 2018 el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

### **Contrato de Servicios de Representación**

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, la Comisión por Representación ascendió a \$100,285,548.76 (Cien millones doscientos ochenta y cinco mil quinientos cuarenta y ocho Pesos 76/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

A la fecha del presente Reporte, no hemos llevado a cabo ningún crédito entre Partes Relacionadas.

Las operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por el Fideicomiso durante el 2018 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Comisión por asesoría (1)	\$ 609,094,198	\$ 552,475,415	\$ 463,892,046
Comisión por servicios de representación (2)	\$ 100,285,549	\$ 84,697,987	\$ 81,956,062

(1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2016, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.

(2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2018	2017	2016
Por cobrar:			
Constructora El Toreo, S.A de C.V	\$ -	\$3,202,432	\$6,404,864
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	-	1,298,597	4,500,000
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	749,404	462,411	49,742,000
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	43,884	-	963,825
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	426,118	1,314,293
Corporativo Pedregal	-	-	1,438,993
Otras partes relacionadas	-	-	365,541
	<u>\$793,288</u>	<u>\$5,389,558</u>	<u>\$64,729,516</u>
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$178,141,025	\$9,174,244	\$9,395,569
DSD1, S.C.	10,847,708	174,997,817	138,905,203
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,415,242	750,020	649,250
Ad Space & Comm Skills, S.C.	12,541	20,142	-
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	-	352,789,611
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	-	-	16,500,000
	<u>\$ 190,416,516</u>	<u>\$184,942,223</u>	<u>\$518,239,633</u>

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

---

**Audidores externos del fideicomiso:**

---

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

---

**Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:**

---

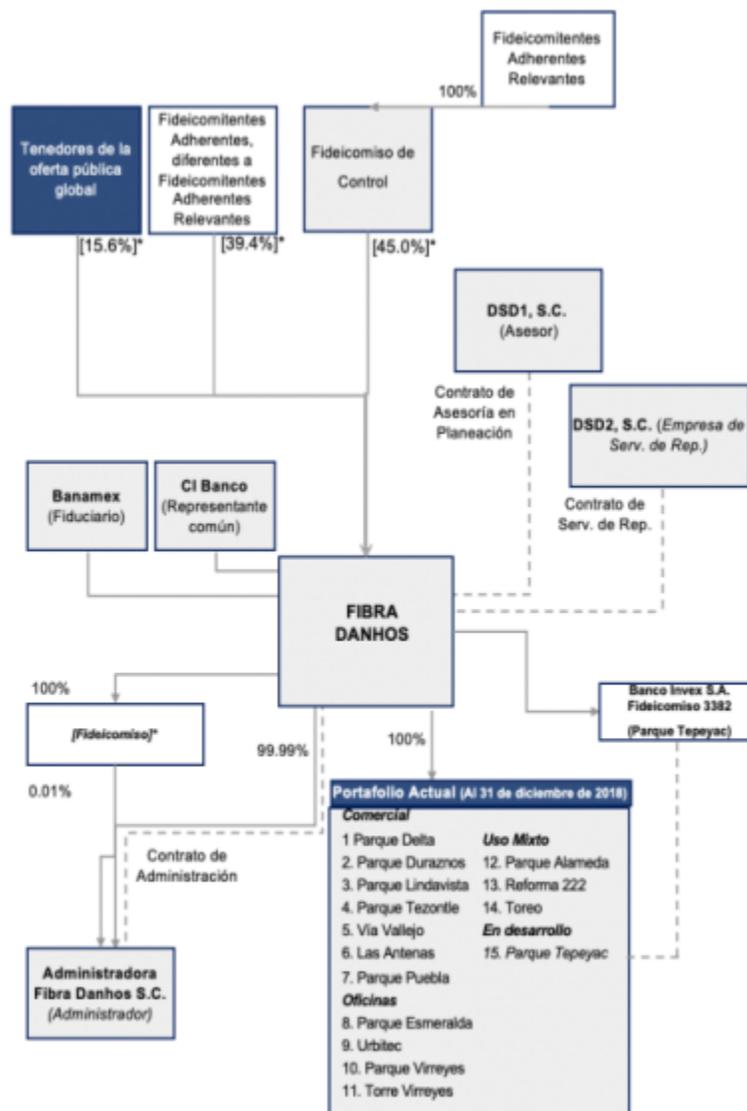
A la fecha del presente Reporte Anual no existen terceros obligados con Fibra Danhos, tales como avales o garantes, entre otros.

---

**Estructura del fideicomiso y principales tenedores:**

---

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



A continuación, se mencionan los integrantes de nuestro Comité Técnico:

**David Daniel Kabbaz Chiver** es Presidente de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 41 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel es miembro del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 27 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo la creación, el desarrollo y la administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos principalmente consistentes en edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Duraznos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Carlos Daniel Kabbaz Chiver** miembro de nuestro Comité Técnico desde inicios de 2019, Estudió en diferentes colegios de la Ciudad de México; participó en cursos de Ingeniería Industrial aplicada a la confección en México y Canadá. El señor Carlos Daniel laboró en la fábrica de ropa íntima Festival como Socio y director del departamento de producción, así como también en la fábrica de corsetería Vel- Form de México. Fue también socio fundador y director de la fábrica de lencería Grupo industrial Antinea. Actualmente participa como socio en diferentes *boutiques de retail*.

**Luis Moussali Mizrahi** miembro de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, es Vicepresidente del Grupo Vitraccoat, empresa líder en la fabricación de recubrimientos industriales en el continente americano con plantas productivas en México, Norte América y Sur América. El Sr. Luis Moussali tiene 15 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. El Sr. Luis Moussali es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

**Isaac Becherano Chiprut** miembro de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, es Socio Director de Grupo Inmobiliario Diana, empresa inmobiliaria en los segmentos comercial, de oficinas y residencial; Socio Fundador y Director General de Orotec Internacional, empresa líder en la fabricación de joyería fina en México; Socio Director de Becherano y Asociados S.C. firma de asesoría financiera y planeación de negocios; y Socio Fundador y Miembro del Consejo de Administración de Sunny Fields, empresa dedicada a la agroindustria protegida de alta Tecnología enfocada al mercado de exportación. El Sr. Isaac Becherano es Contador Público por la Universidad Anáhuac del Norte.

**Alberto Zaga Hop** es miembro de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial. El Sr. Alberto Zaga fue el fundador de Textiles Electrónicos, una de las empresas más grandes del ramo textil en México y de la cual es propietario actualmente. El Sr. Alberto Zaga es miembro tesorero de la Comunidad Judía Monte Sinaí de México, así como Consejero de la Cámara de la Industria Textil en México, Distrito Federal. Durante su trayectoria empresarial también ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, tales como Multibanco Mercantil de México y BBVA Bancomer. El Sr. Alberto Zaga cursó estudios superiores de Administración de Empresas.

**Lino de Prado Sampedro** miembro de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, ha participado en la promoción y desarrollo en México de exitosos proyectos en los ramos textil con el Grupo

Inditex (Zara) bajo sus diferentes marcas, presidiendo su Consejo de Administración; con Recórcholis, una empresa de entretenimiento familiar; y con El Bajío, una empresa de restaurantes. El Sr. Lino de Prado es Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial.

**Adolfo Kalach Romano** miembro de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, fue responsable de la producción textil en cuatro empresas en el Grupo Kaltex, una empresa dedicada a varios segmentos en el negocio textil durante 16 años; es Socio Fundador de Avante Textil, empresa textil, en la que desempeñó el cargo de Director de Tejido y Acabado durante 13 años; y también tiene amplia experiencia en el sector inmobiliario, en el que desde 1984 se ha dedicado a la promoción, construcción y administración de centros de distribución categoría “AAA” con aproximadamente 1,000,000 de metros cuadrados construidos y ha incursionado a partir del 2004 en el sector hotelero con la construcción de aproximadamente 62,000 metros cuadrados. El Sr. Adolfo Kalach es Contador Público egresado de la Universidad Iberoamericana

**Francisco Gil Díaz** miembro independiente de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, es Presidente de Telefónica México, empresa global de telecomunicaciones, y estuvo al frente de Avantel, una empresa mexicana de telecomunicaciones. El Sr. Francisco Gil ha desempeñado diversas funciones en el sector público mexicano, incluyendo la de Secretario de Hacienda y miembro de la Junta de Gobierno del Banco de México. En 2005 recibió de la revista The Banker (una publicación del Financial Times) un reconocimiento como el "Secretario de Finanzas del Año para las Américas". Asimismo, participa como consejero independiente en Bancomer, en la Bolsa Mexicana de Valores y es miembro del consejo de asesores de Chrysler de México y de SSA, empresa portuaria con diversas instalaciones en México. El Sr. Francisco Gil ha impartido cátedra en el Instituto Tecnológico de México (ITAM), institución que le otorgó el grado de Profesor Emérito y el Doctorado Honoris Causa; en la Universidad Iberoamericana; en Colegio de México y en la Universidad Nacional Autónoma de México. También ha impartido conferencias en diversas universidades y foros internacionales. Asimismo, ha publicado extensamente investigaciones sobre aspectos económicos en libros y revistas de circulación internacional. El Sr. Francisco Gil es Licenciado en Economía por el ITAM y tiene una Maestría y un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

**Antonio Chedraui Obeso** miembro independiente de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, es un empresario mexicano que desde el año de 1965 ocupó el cargo de Director General y a partir del año 1988 funge como Presidente del Consejo de Administración del Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su trayectoria empresarial ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco B.C.H., Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Es actualmente consejero de algunas compañías privadas. El Sr. Antonio Chedraui, cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo, destacando el de Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

**Pilar Aguilar Pariente** miembro independiente de nuestro Comité Técnico desde nuestra oferta pública inicial, es Directora General de Endeavor México, organización enfocada a impulsar el crecimiento de la economía Mexicana a través del apoyo a los emprendedores de alto impacto, desde 2011. Fue Directora de

Capital Humano en Bain and Company en México (2006-2011), Directora de Inteligencia Comercial en Telefónica Móviles (2006) y se desempeñó como Directora de Desarrollo Organizacional en Satmex (1998-2000). La Sra. Pilar Aguilar fue consultora para McKinsey & Company en México y Brasil (1991-1998). Posee una Licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Austin en Texas.

Para consultar la información relacionada con el equipo de nuestro Asesor, favor de referirse a las Secciones “1. RESUMEN EJECUTIVO, h) Nuestra administración” y “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación.”

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

---

## **Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores**

---

A la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

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

El 26 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$797.3 millones de pesos, correspondiente al periodo enero-marzo 2018, que fue pagada el 10 de mayo de 2018. Esta distribución equivale a 58.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$394.7 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$402.5 millones de pesos correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,374,735,578 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (144,029,194).

El 26 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$827.5 millones de pesos, correspondiente al periodo abril-junio 2018, que fue pagada el 9 de agosto de 2018. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFIs. Del total de la distribución, \$409.6 millones de pesos correspondieron al 95% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$417.9 millones de pesos

correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,379,235,578 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,518,764,772) los CBFIs sin Derechos Económicos (139,529,194).

El 25 de octubre de 2018, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$844.1 millones de pesos, correspondiente al periodo julio-septiembre 2018, que fue pagada el 8 de noviembre de 2018. Esta distribución equivale a 61.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$347.1 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$496.9 millones de pesos correspondieron a un reembolso de aportaciones. La distribución aprobada se calculó con base en 1,383,833,385 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,466,669,374<sup>16</sup>) los CBFIs sin Derechos Económicos (82,835,989).

El 21 de febrero de 2019, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$853.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2018, que será pagada el 11 de marzo de 2019. Esta distribución equivale a 61.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$693.9 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$159.5 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,399,185,438 CBFIs, que es el número de CBFIs resultante de restar a los CBFIs emitidos (1,466,669,374) los CBFIs sin Derechos Económicos (67,483,936).

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2018 con un precio de \$23.23 pesos/CBFI, lo cual representa un decremento del 11.92% con respecto al precio del IPO de \$26.00 por CBFI y una disminución de 31.77% con respecto al precio de cierre del 2017.

<sup>16</sup> Cifra post la cancelación de los 52,095,398 CBFIs sobrantes de Vía Vallejo llevada a cabo el 24 de septiembre de 2018.

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Últimos dos años (trimestral)			Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
		Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Precio de cierre promedio		
1T16	\$35.96	\$32.70	\$34.20	323,373	\$35.96	
2T16	\$38.84	\$32.81	\$35.55	855,561	\$33.26	
3T16	\$36.47	\$33.19	\$34.51	881,176	\$35.23	
4T16	\$35.02	\$29.90	\$32.91	617,873	\$31.39	
1T17	\$31.60	\$29.67	\$31.00	949,375	\$31.00	
2T17	\$33.46	\$31.16	\$32.68	762,437	\$32.67	
3T17	\$32.86	\$30.36	\$31.47	819,701	\$31.19	
4T17	\$32.48	\$30.03	\$31.29	641,677	\$30.61	
1T18	\$32.00	\$29.54	\$30.63	505,578	\$30.21	
2T18	\$33.26	\$29.51	\$30.69	1,314,428	\$29.51	
3T18	\$32.06	\$29.50	\$30.87	530,121	\$30.32	

4T18 \$30.40 \$22.95 \$26.14 509,813 \$23.23

#### Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
julio-18	30.87	29.50	30.15	462,534.05	30.65
agosto-18	32.06	30.80	31.48	699,117.35	31.60
septiembre-18	31.83	29.60	31.03	410,119.70	30.32
octubre-18	30.40	26.75	29.16	368,290.61	26.75
noviembre-18	27.47	22.95	25.14	755,104.75	24.02
diciembre-18	24.07	22.97	23.55	422,927.42	23.23

#### Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
2015	\$39.63	\$32.97	\$36.14	403,975	\$35.60
2016	\$38.84	\$29.90	\$34.31	676,978	\$31.39
2017	\$33.46	\$29.67	\$31.36	794,839	\$30.61
2018	\$33.26	\$22.95	\$29.58	714,985	\$23.23

#### Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2018



---

### **Denominación del formador de mercado**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

---

### **Duración del contrato con el formador de mercado**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

---

### **Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

---

### **Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

## **[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

#### 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 43 (cuarenta y tres) 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 26 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

#### Administradora Fibra Danhos, S.C.

Nuestro Administrador, es una sociedad civil mexicana constituida el 23 de julio de 2013, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de asesoría técnica, legal, administrativa y contable, entre otros. El Fideicomiso Fibra Danhos es el beneficiario único de las partes sociales del Administrador.

#### DSD1, S.C.

Nuestro asesor externo DSD1, S.C., es una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

Las oficinas de Grupo Danhos se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux No. 220, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México, Tel. 52840030.

---

## Actividad Principal:

---

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

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

Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. *EL FIDEICOMISO*, d) *Contratos y Acuerdos*, 3) *Contrato de Asesoría en Planeación*, 4) *Contrato de Administración* y 5) *Contrato de Servicios de Representación*.”

---

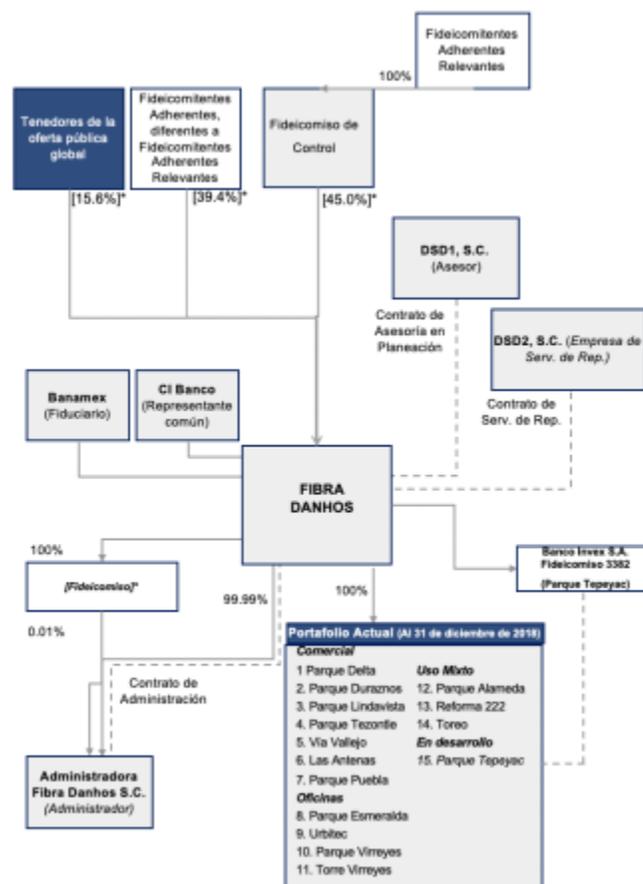
## Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 208 empleados.

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, 208 de los empleados del Administrador son de Confianza. Ninguno del resto de los empleados son sindicalizados. Consecuentemente, el Administrador no tiene relación con sindicato alguno.

## Estructura corporativa:

La participación del Administrador en nuestra estructura se encuentra descrita por el siguiente esquema:



## Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Consulte la sección “1.INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales” del presente Reporte Anual.

## Administradores y tenedores de los certificados:

Nuestro Administrador fue constituido mediante instrumento público número 35,863 de fecha 23 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México.

La estructura del capital social de nuestro Administrador a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra descrita en la siguiente tabla:

	Socio	Parte Social	Valor de la Parte Social
1.	Fideicomiso Fibra Danhos	1	\$9,999.00
2.	Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal.	1	\$1
<b>TOTAL</b>		<b>2</b>	<b>\$10,000.00</b>

Salvador Daniel fue nombrado administrador único del Administrador, al momento de su constitución, dicho nombramiento continúa vigente a la fecha del presente Reporte Anual. Para consultar el currículum de Salvador Daniel, favor de remitirse a la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, h) Nuestra administración”.

Respecto al Comité Técnico de Fibra Danhos, este se encuentra integrado como se indica a continuación. Todos los miembros propietarios fueron designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 31

de marzo de 2014, mientras que el señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver fue designado en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019.

**Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Luis Moussali Mizrahi

Isaac Becherano Chiprut

Alberto Zaga Hop

Lino de Prado Sampetro

Adolfo Kalach Romano

Francisco Gil Díaz (Independiente)

José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)

Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel

Salvador Daniel Kabbaz Sitton

Eduardo Moussali Stern

Gastón Becherano Maya

Salomón Zaga Hop

María José de Prado Freyre

Rafael Kalach Romano

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control tienen la facultad de Designar al Presidente del Comité Técnico, así como de 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. Tal y como se describe en la Sección “2. *EL FIDEICOMISO – Administradores – Nuestro Comité Técnico*” del presente Reporte, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico. Para una descripción de las facultades de nuestro Comité Técnico, favor de referirse a la Sección “2. *EL FIDEICOMISO – Administradores – Nuestro Comité Técnico*” del presente Reporte.

Fuera de lo descrito en el párrafo anterior, ninguna empresa, gobierno extranjero ni cualquier Persona pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asamblea General de Tenedores o nombrar o destituir a la mayoría de miembros del Comité Técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración.

Algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico son parientes entre sí, según se describe a continuación:

<b>Miembros del Comité</b>	<b>Parientes Consanguíneos</b>
David Daniel Kabbaz Chiver	Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Elías Mizrahi Daniel (2o grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (3er grado)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado)

	Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado)
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern (1er grado)
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya (1er grado)
Alberto Zaga Hop	Salomón Zaga Hop (2o grado)
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre (1er grado)
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano (2o grado)
Celia Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Elías Mizrahi Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (4o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Salvador Daniel Kabbaz Sitton	David Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (4o grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (4o grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado)
Eduardo Moussali Stern	Luis Moussali Mizrahi (1er grado)
Gastón Becherano Maya	Isaac Becherano Chiprut (1er grado)
Salomón Zaga Hop	Alberto Zaga Hop (2o grado)
María José de Prado Freyre	Lino de Prado Sampedro (1er grado)
Rafael Kalach Romano	Adolfo Kalach Romano (2o grado)

### ***Contraprestaciones***

Los miembros propietarios y sus suplentes no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos, mientras que los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Durante el ejercicio 2018 el equipo ejecutivo del Administrador recibió una compensación de aproximadamente \$609,094,198.

### ***Composición del Comité Técnico y del Equipo Directivo***

Nuestro Comité Técnico (incluyendo a los suplentes) se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
15.78%	84.22%

El Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
40%	60%

Tanto nuestra política de inclusión, como los Códigos de Ética se encuentran integrados en los factores y criterios ASG que forma parte de nuestra estrategia de negocios. Los criterios ASG integrados a nuestra administración, incluyendo el Código de Ética deben ser observados tanto por nuestro Comité Técnico, como por el Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador.

### ***Tenencia de CBFIs***

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, algunos de los cuales son miembros del Comité Técnico, a través del Fideicomiso de Control son titulares de 45% de los CBFIs en circulación.

A la fecha de preparación y presentación de este Reporte Anual no tenemos conocimiento de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores.

### ***Comités Auxiliares***

Todos los miembros de nuestros Comités de Auditoría y de Prácticas, que se encuentran integrados por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico son expertos financieros, con amplia experiencia en materia financiera y contable.

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

#### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de

Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### ***Comité de Prácticas***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

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

### ***Comité de Nominaciones***

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

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

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

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

### **Tenedores Relevantes**

A la fecha de presentación del presente Reporte Anual, el único beneficiario de más del 10% de los CBFIs en circulación es el Fideicomiso de Control, cuyo fiduciario es Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria.

### **Consejeros de la empresa [Sinopsis]**

#### **Directivos relevantes del administrador [Miembro]**

Serrano Esponda Jorge			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-12-31		Asamblea de Tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Director de Finanzas del Administrador	3 años	<10%
Información adicional			
NA			

de Corcuera Perez Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-12-31		Asamblea de Tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Director de Operaciones del Administrador	5 años	<10%
Información adicional			
NA			

Cann Llamosa Susana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-12-31		Asamblea de Tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Director Legal del Administrador	3 años	<10%
Información adicional			

NA
----

Canela Talancón Blanca			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-12-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Directora de Finanzas del Asesor y Directora Ejecutiva del Administrador	5 años	<10%
Información adicional			
NA			

### Independientes [Miembro]

Gil Diaz Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Chedrahui Obeso Jose Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Aguilar Pariente Pilar			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

### No Independientes [Miembro]

Daniel Kabbaz Chiver Carlos	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)

Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Moussali Mizrahi Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Becherano Chiprut Isaac			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Zaga Hop Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

de Prado Sampedro Lino			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Kalach Romano Adolfo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			

Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Daniel Kabbaz Chiver David			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Daniel Kabbaz Zaga Salvador			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2019-03-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2018	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 50

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 50

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 92

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 8

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El Fideicomiso no cuenta con una política o programa de inclusión laboral al 31 de diciembre de 2018.

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0150	
Tenencia (en %)	10
Información adicional	

## Subcomités [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Francisco Gil Diaz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2018	Hombre
Información adicional	
NA	

Jose Antonio Chedrahui Obeso	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2018	Hombre
Información adicional	
NA	

Pilar Aguilar Pariente	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2018-01-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2018	Mujer
Información adicional	
NA	

### No Independientes [Miembro]

David Daniel Kabbaz Chiver	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-04-30	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2018	Hombre
Información adicional	
NA	

salvador Daniel Kabbaz Zaga	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-04-30	Asamblea de Tenedores
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2018	Hombre
Información adicional	
NA	

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 e Informe de los auditores independientes del 13 de marzo de 2019. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

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

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

### Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos)

Activos	2018	2017	2016
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otras	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	793,288	5,389,558	64,729,516
Impuestos por recuperar	37,599,750	2,304,907	121,053,178
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	27,156,963	24,197,582	11,592,029
Total de activo circulante	2,276,398,422	3,568,604,473	3,176,640,448
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556
Adquisición de plataforma tecnológica	13,287,101	14,016,090	13,943,542
Otros activos	10,000,000	10,000,000	7,500,000
Maquinaria y equipo	22,911,806	14,465,805	6,120,342
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	10,208,988	7,016,301	5,674,000
Total de activo no circulante	62,772,557,449	60,417,163,961	55,077,509,440
Total de activo	\$ 65,048,955,871	\$ 63,985,768,434	\$ 58,254,149,888
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Pasivo Financiero a corto plazo	\$ 1,000,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero	217,875,405	218,913,060	114,038,889
Contraprestación única	360,136,899	310,499,229	190,326,018
Cuentas por pagar y gastos acumulados	56,230,830	192,928,447	90,155,840
Rentas cobradas por anticipado	39,174,502	39,108,432	60,719,173

Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	184,942,223	518,239,633
Impuestos por pagar	<u>69,533,984</u>	<u>57,585,850</u>	<u>5,571,309</u>
Total de pasivo circulante	1,933,368,136	1,003,977,241	979,050,862
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	5,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Contraprestación única	1,034,433,630	1,202,608,816	1,249,238,492
Depósitos en garantía de los arrendatarios	397,290,015	366,234,292	315,323,934
Obligaciones laborales	<u>13,259,369</u>	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>
Total de pasivo no circulante	<u>6,907,483,846</u>	<u>8,031,523,256</u>	<u>5,540,758,210</u>
Total de pasivo	<u>8,840,851,982</u>	<u>9,035,500,497</u>	<u>6,519,809,072</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	42,383,005,320	43,610,750,525	44,608,464,372
Utilidades retenidas	13,072,255,847	10,878,899,354	7,126,970,274
Otras partidas de pérdida integral	<u>(2,154,136)</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>(1,093,830)</u>
Participación controladora	55,453,107,031	54,488,574,668	51,734,340,816
Participación no controladora	<u>754,996,858</u>	<u>461,693,269</u>	-
Total de patrimonio	<u>56,208,103,889</u>	<u>54,950,267,937</u>	<u>51,734,340,816</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	<u>\$ 65,048,955,871</u>	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>

**Estados consolidados de utilidades integrales**  
**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016**  
**(En pesos)**

	2018	2017	2016
Ingreso por renta fija	\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678
Ingreso por renta variable	228,967,634	240,689,801	155,967,064
Ingreso por contraprestación única	365,925,798	285,231,182	161,290,583
Ingreso por estacionamientos	421,461,742	367,305,390	300,990,879
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>790,175,281</u>	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>
	<u>5,152,971,813</u>	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>
Comisión por asesoría	609,094,198	552,475,415	463,892,046
Comisión por servicios de representación	100,285,549	84,697,987	81,956,062
Gastos administrativos	117,174,886	19,258,564	13,079,734
Gastos de operación y mantenimiento	739,690,898	639,919,739	514,475,811
Impuesto predial	127,108,282	128,171,406	88,936,994
Seguros	33,586,136	30,226,896	27,746,831
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros	332,969,621	130,441,513	21,526,292
Fluctuación cambiaria - Neta	6,560,786	18,406,362	(110,340,363)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(727,748,087)</u>	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>\$ 3,891,797,290</u>	<u>\$ 5,166,261,356</u>	<u>\$ 5,872,748,276</u>
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	\$ 3,889,865,680	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Participación no controladora	<u>1,931,610</u>	-	-
Utilidad neta del año consolidada	<u>3,891,797,290</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>5,872,748,276</u>
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto	(1,078,925)	18,619	(580,605)
Utilidad integral consolidada	<u>\$ 3,890,718,365</u>	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	\$ 2,7221	\$ 3,6590	\$ 4,1670
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	<u>\$ 2,5854</u>	<u>\$ 3,4016</u>	<u>\$ 3,8198</u>

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

### Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$45,122,110,237	\$2,882,288,245	\$(513,225)	\$48,003,885,257	\$ -	\$48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	-	5,872,748,276	(580,605)	5,872,167,671	-	5,872,167,671
Saldos al 31 de diciembre de 2017	44,608,464,372	7,126,970,274	(1,093,830)	51,734,340,816	-	51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	-	5,166,261,356	18,619	5,166,279,975	-	5,166,279,975
Participación no controladoras	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
	43,610,750,525	10,878,899,354	(1,075,211)	54,488,574,668	461,693,269	54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFT's Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	3,889,865,680	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$42,383,005,320</b>	<b>\$ 13,072,255,847</b>	<b>\$( 2,154,136)</b>	<b>\$ 55,453,107,031</b>	<b>\$ 754,996,858</b>	<b>\$ 56,208,103,889</b>

## Estados consolidados de flujos de efectivo

### Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016

(En pesos)

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$3,891,797,290	\$5,166,261,356	\$5,872,748,276
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(727,748,087)	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Obligaciones laborales	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Depreciación de maquinaria y equipo	2,909,347	706,508	478,570
Amortización plataforma tecnológica	5,986,376	4,672,030	-
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros – Neto	332,969,621	130,441,514	21,526,292
Total	4,010,186,384	3,156,764,922	2,372,243,828
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	43,187,791	72,615,999	(264,464,477)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	4,596,270	59,339,958	(60,891,255)

Impuestos por recuperar	(35,294,843)	118,748,271	3,092,004
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(135,956,300)	101,422,326	49,044,963
Rentas cobradas por anticipado	66,070	(21,610,741)	11,861,411
Contraprestación única	(118,537,516)	73,543,533	740,648,773
Depósitos de los arrendatarios	31,055,723	50,910,358	103,485,220
Impuestos a la utilidad pagados	5,355,945	51,781,595	(2,393,382)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,474,293	(333,297,410)	131,407,817
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	3,810,133,817	3,330,218,811	3,084,034,902
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)
Adquisición de plataforma tecnológica	(5,257,387)	(4,744,578)	(13,943,542)
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,355,349)	(9,051,971)	(5,102,884)
Ingreso por venta de terrenos	-	62,953,798	74,394,746
Intereses recibidos	80,173,400	113,293,979	80,614,944
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,578,255,234)	(1,950,068,629)	(3,167,753,095)
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	2,500,000,000	4,000,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	(20,928,176)	(41,848,695)
Comisiones por apertura de deuda	-	(2,500,000)	-
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3381 (Parque Tepeyac)	291,371,976		
Intereses pagados del pasivo financiero	(539,420,277)	(315,666,538)	(4,526,441)
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	(3,511,595,415)	(737,481,930)	275,203,220
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,279,716,832)	642,668,252	191,485,027
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	3,088,324,660	2,445,656,408	2,254,171,381
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Partidas que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ -	\$ 1,053,291,737
Cancelación de CBFIs Via Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	(240,768,514)	-	-
Total de Partidas que no requieren flujo	\$ 339,292,722	\$ 486,341,092	\$ 1,397,437,918

## Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

### Colocación de Certificados de Deuda

El 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016, la CNBV autorizó el establecimiento de un programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue previamente aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017, respectivamente, fueron llevadas a cabo las emisiones de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda

17 al amparo del Programa, por un monto total de 6,500,000,000.00 (seis mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16, de los Certificados de Deuda 16-2 y de los Certificados de Deuda 17, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda 16, 16-2 y 17, asumió durante la vigencia de los títulos, entre otras, las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer, mismas que constan en los títulos que amparan los certificados antes mencionados:

1. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.

2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de los títulos que amparan las emisiones y del Fideicomiso Fibra Danhos.

3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados de Deuda 16 y 16-2 conforme a los calendarios de pago establecidos en los Suplementos Informativos 16 y 16-2.

4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de las emisiones.

5. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio del Fideicomiso Fibra Danhos.

6. Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.

7. Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.

8. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las emisiones realizadas al amparo del mismo.

9. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del

Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida

#### 10.Divulgación y Entrega de Información:

10.1Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Fideicomiso Fibra Danhos al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Fiduciario a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

10.2Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Fideicomiso Fibra Danhos y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

10.3Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.

11.Grado y Prelación de Pago (pari passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados de Deuda 16,16-2 y 17 constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (pari passu) respecto de cualquier obligación quirografaria del Fiduciario, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

#### 12.Existencia:

12.1.Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

12.2. Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

12.3. Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Fideicomiso Fibra Danhos

12.4. Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Fiduciario deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

13. Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.

14. Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:

14.1 si el Fiduciario es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles;

14.2 una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;

14.3 se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;

14.4 se tengan invertidos en inmuebles los activos del Fideicomiso Fibra Danhos, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra;

14.5 el Fiduciario entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4 anteriores.

15. Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

## Línea de Crédito

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos hasta por cuatro años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2020, que garantizan para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado. Estos recursos forman parte del plan de financiamiento integral para los desarrollos en proceso, que es Parque Puebla. A la fecha del presente Reporte, no hemos realizado disposiciones de la línea de crédito anteriormente mencionada.

---

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

---

### *Ingresos*

*Ingresos Totales Operativos:* Durante el 2018, el Ingreso Total Operativo fue de \$5,153 millones de pesos, lo que representa un incremento de 24.6% con respecto al 2017. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 65%, la Renta Variable representó aproximadamente 4.4%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 7%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 8.2%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 15.3%.

*Renta Fija:* El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,346.4 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento anual de 28.5% con respecto al 2017. Este incremento obedece principalmente a la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central en sus componentes comerciales, de oficina y hotel, la operación y ocupación económica al 100% de Torre Virreyes, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.

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

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

*Contraprestación Única:* Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$366 millones de pesos durante el 2018, lo que representa un incremento anual de 28.3% con respecto al 2017. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$305.1 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$436.6 millones cobrados durante 2017. Esta tendencia de crecimiento en NOI combinada con menor flujo vía Contraprestaciones Únicas la observamos a lo largo del año, y significa una generación de flujo más estable y predecible proveniente de nuestro Portafolio en Operación, derivado de la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

*Estacionamiento:* El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$421.5 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 14.7% con respecto al 2017. Este incremento es originado por el incremento anual de tarifas en algunos de nuestros componentes comerciales y el incremento en flujo de vehículos en nuestras propiedades como Parque Puebla. Así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación Actual.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$790.2 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 23.5% con respecto al 2017. Este incremento obedece a los cobros de tarifas de mantenimiento, operación y publicidad derivados de la consolidación y maduración de algunos de nuestros inmuebles incluyendo Toreo Parque Central, Vía Vallejo y Parque Puebla. Así como la incorporación de Parque Las Antenas a nuestro Portafolio en Operación

## **Gastos**

*Gastos Totales Operativos:* El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$1,727 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento de 18.7% contra 2017. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al Portafolio en Operación así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2018. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 43%, la Comisión por Asesoría el 35%, la Comisión por Servicios de Representación el 6%, Gastos de la administración el 1.3%, el gasto de impuesto predial el 7.4% y el gasto de seguros el 2%.

### *Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:*

Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$739.7 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 29.9%. Este incremento obedece principalmente al reconocimiento de gastos operativos de los proyectos incorporados al Portafolio en Operación, así como proyectos que se encontraban en maduración durante 2018, incluyendo Toreo Parque Central, Vía Vallejo y Parque Puebla, así como la apertura de Parque Las Antenas.

### *Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:*

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

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo, así como el porcentaje para el cálculo que subió de 0.9375% a 1.0% sobre Propiedades de Inversión, como está establecido en los documentos de la Oferta Pública Inicial.

El incremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente al incremento en los ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

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

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

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

### ***Otros Ingresos (Gastos)***

*Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):* Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$80.2 millones de pesos en el ejercicio 2018, derivados principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$333 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$6.6 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

*Impuestos a la utilidad de la subsidiaria:* Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2018, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.63 millones de pesos.

*Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (netos):* Los ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron por 727.7 millones de pesos y \$2,520.1 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales.

### ***NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO***

**Ingreso Neto Operativo:** El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$4,152.3 millones de pesos en 2018, lo que representa un incremento anual de 24.9% con respecto a 2017. El crecimiento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 12.5%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 79.1% para el 2018, ligeramente mayor al margen reportado en 2017 de 78.9%.

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

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

Pesos	2018	2017
Utilidad neta	3,891,797,290	5,166,261,357
Ganancia cambiaria neta	-6,827,971	-3,406,365
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	727,748,087	2,520,134,043
<b>FFO</b>	<b>\$3,170,877,173</b>	<b>\$2,649,533,679</b>
Gastos de capital	—	—
Contraprestación Única neta	-60,845,507	151,388,627
Rentas anticipadas neto	3,189,217	-5,116,639
Renta lineal neto	-15,217,792	-16,166,996
Predial y seguros por devengar neto	-6,120,788	-701,893
Comisión por asesoría y representación neto	618,445,671	560,383,265
<b>AFFO</b>	<b>\$3,710,327,975</b>	<b>\$3,339,320,043</b>

### ***Distribuciones en efectivo***

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

### **Resultados de la operación del fideicomiso:**

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

### ***Ingresos***

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$564.5 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento anual del 16.83%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Gastos***

El gasto operativo total del Administrador fue de \$557.2 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 15.7%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Operativa***

La utilidad operativa del Administrador fue de \$7.4 millones de pesos durante 2018, lo que representa una variación de 301.1% con respecto a 2017.

### ***Activo total***

El activo total del Administrador fue de \$196.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento anual del 11.1% con respecto a 2017.

### ***Pasivo total***

El pasivo total del Administrador fue de \$181.2 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento del 7.8% con respecto a 2017, principalmente por las cuentas por pagar, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Capital contable***

El capital contable total del Administrador, fue de \$15.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento de 73.9% con respecto a 2017.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:**

---

### **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.

### **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 2017.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en 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 los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

---

### **Control Interno del fideicomiso:**

---

Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- Evaluación de riesgos: Identificación de los riesgos de acuerdo al giro de la empresa.
- Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
- Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

Evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificamos que los Estados Financieros trimestrales estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Así como la aplicación de las políticas contables en cada uno de los rubros del estado financiero para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

### ***Comité de Auditoría***

Dentro de sus funciones se encuentra la evaluación de los Estados Financieros y de los auditores externos, brindar su opinión y revisar cualquier incumplimiento sobre los controles internos y los sistemas de auditoría interna y verificar el cumplimiento del Asesor y Fiduciario, entre otras. Este comité está integrado por los tres miembros independientes.

---

## **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:**

---

### **a) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

#### **a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados:

#### ***Clasificación de arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

#### ***Impuestos a la utilidad***

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### **b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente:

### ***Valuación de propiedades de inversión***

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

**La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.**

---

**[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna****Información financiera seleccionada de la administración interna:****Estado de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016****(En pesos)**

<b>Activos</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$68,628,170	\$45,561,427	\$27,862,370
Rentas por cobrar y otras	31,555,771	34,153,521	39,448,123
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	46,178,037	42,285,023	57,580,700
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	24,666,960	23,334,766	18,861,301
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>675,585</u>	<u>3,173,845</u>	<u>-</u>
Total de activo circulante	171,704,523	148,508,582	143,752,494
<i>Activo no circulante:</i>			
Adquisición de plataforma tecnológica	13,287,101	14,016,090	13,943,542
Maquinaria y equipo	11,649,161	14,465,805	6,120,343
Total de activo no circulante	<u>24,936,262</u>	<u>28,481,895</u>	<u>20,063,885</u>
Total de activo	<u>\$196,640,785</u>	<u>\$176,990,477</u>	<u>\$163,816,379</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$65,326,393	\$69,876,800	\$67,645,773
Rentas cobradas por anticipado	1,297,595	1,297,721	1,489,352
Cuentas por pagar a partes relacionadas	76,638,416	65,936,214	60,194,591
Impuestos por pagar	<u>19,755,270</u>	<u>18,194,123</u>	<u>17,866,454</u>
Total de pasivo circulante	<u>163,017,674</u>	<u>155,304,858</u>	<u>147,196,170</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos de los arrendatarios	4,921,265	2,849,375	967,088
Obligaciones laborales	<u>13,259,372</u>	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>
Total de pasivo	<u>181,198,311</u>	<u>168,113,932</u>	<u>156,612,057</u>
<i>Capital contable:</i>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultado de ejercicios anteriores	9,941,755	8,288,152	4,811,913
Resultado del ejercicio	7,644,855	1,653,604	3,476,239
Obligaciones laborales	<u>-2,154,136</u>	<u>-1,075,211</u>	<u>-1,093,830</u>
Total de capital contable	<u>15,442,474</u>	<u>8,876,545</u>	<u>7,204,322</u>
Total de pasivos y capital contable	<u>\$196,640,785</u>	<u>\$176,990,477</u>	<u>\$163,816,379</u>

**Estado de utilidades integrales****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016****(En pesos)**

	2018	2017	2016
Ingreso por estacionamientos	421,370,639	364,006,571	297,613,712
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>143,179,716</u>	<u>119,207,418</u>	<u>179,123,259</u>
Total ingresos operación	<u>564,550,355</u>	<u>483,213,989</u>	<u>476,736,971</u>
Partes Relacionadas - Neto	(267,753,898)	(155,363,074)	(46,740,697)
Gastos de operación y mantenimiento	820,144,813	631,800,292	509,781,847
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	3,441,829	2,743,702	3,348,177
Seguros	<u>1,317,817</u>	<u>2,188,407</u>	<u>4,931,621</u>
Total gastos operación	<u>557,150,562</u>	<u>481,369,327</u>	<u>471,320,948</u>
Ingresos financieros	3,148,473	1,361,850	744,332
Gastos financieros - Neto	218,967	189,267	-
Fluctuación cambiaria - Neta	(58,790)	(1,130,695)	(562,324)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta del año	<u>\$7,644,855</u>	<u>\$1,653,604</u>	<u>\$3,476,238</u>

---

**Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:**


---

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

***Ingresos***

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$564.5 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento anual del 16.83%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

***Gastos***

El gasto operativo total del Administrador fue de \$557.2 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 15.7%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Operativa***

La utilidad operativa del Administrador fue de \$7.4 millones de pesos durante 2018, lo que representa una variación de 301.1% con respecto a 2017.

### ***Activo total***

El activo total del Administrador fue de \$196.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento anual del 11.1% con respecto a 2017.

### ***Pasivo total***

El pasivo total del Administrador fue de \$181.2 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento del 7.8% con respecto a 2017, principalmente por las cuentas por pagar, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Capital contable***

El capital contable total del Administrador, fue de \$15.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento de 73.9% con respecto a 2017.

---

## **Resultados de la operación de la administración interna:**

---

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

### ***Ingresos***

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$564.5 millones de pesos durante 2018, lo que representa un incremento anual del 16.83%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Gastos***

El gasto operativo total del Administrador fue de \$557.2 millones de pesos, lo que representa un incremento anual del 15.7%. El incremento se debe principalmente al aumento de operaciones de la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

### ***Utilidad Operativa***

La utilidad operativa del Administrador fue de \$7.4 millones de pesos durante 2018, lo que representa una variación de 301.1% con respecto a 2017.

### ***Activo total***

El activo total del Administrador fue de \$196.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento anual del 11.1% con respecto a 2017.

### ***Pasivo total***

El pasivo total del Administrador fue de \$181.2 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento del 7.8% con respecto a 2017, principalmente por las cuentas por pagar, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### ***Capital contable***

El capital contable total del Administrador, fue de \$15.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2018, lo cual representa un incremento de 73.9% con respecto a 2017.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

### **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.

### **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 2017.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en 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 los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo 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.

---

## El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

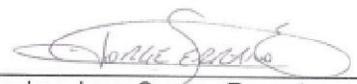
### Administradora Fibra Danhos, S.C.



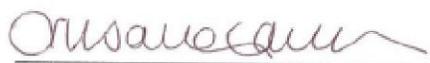
Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



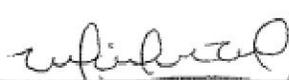
Nombre: Susana Cann Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

**Representante Común**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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



---

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegada Fiduciaria



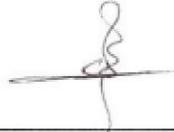
---

Nombre: Ricardo Antonio Béngel Fernández  
Macgregor  
Cargo: Delegado Fiduciario

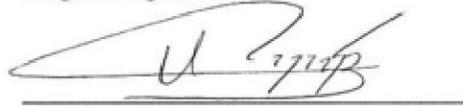
## Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/17416-3, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, 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: Jaime Rogelio Ruiz Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Ulises Reyes López  
Cargo: Delegado Fiduciario

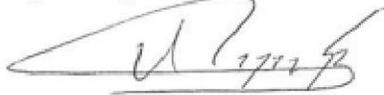
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

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



---

Por: Jaime Rogelio Ruiz-Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Por: Ulises Reyes López  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018



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

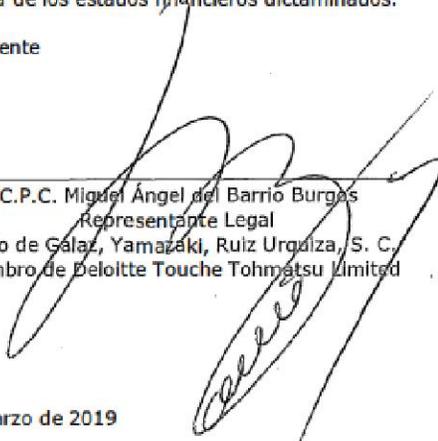
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (el "Fideicomiso Emisor") al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 13 de marzo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría ("ISAs" por sus siglas en Inglés).

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.

Atentamente



\_\_\_\_\_  
C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Representante Legal  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



\_\_\_\_\_  
C.P.C. Cesar Román Navarrete Esparza  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

29 de marzo de 2019

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

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Emisor incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,



C.P.C. Cesar Román Navarrete Esparza  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

\*\*\*\*\*

## [432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



---

Información adicional:





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

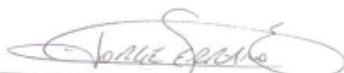
### Administradora Fibra Danhos, S.C.



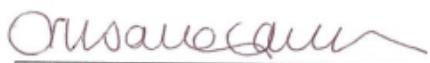
Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



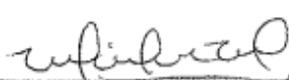
Nombre: Susana Cann Llamosa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

### Representante Común

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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



---

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegada Fiduciaria



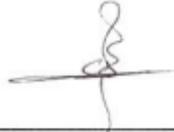
---

Nombre: Ricardo Antonio Bángel Fernández  
Macgregor  
Cargo: Delegado Fiduciario

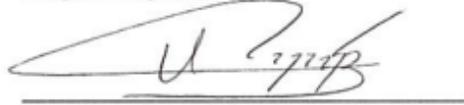
## Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso F/17416-3, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2018, 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**



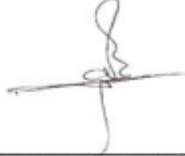
Por: Jaime Rogelio Ruiz Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario



Por: Ulises Reyes López  
Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a errores a los inversionistas.

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



---

Por: Jaime Rogelio Ruiz-Martínez  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Por: Ulises Reyes López  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Manifestación de consentimiento conforme al Artículo 39 para la inclusión en el reporte anual el informe de auditoría externa y de revisión de la información del informe anual por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018



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

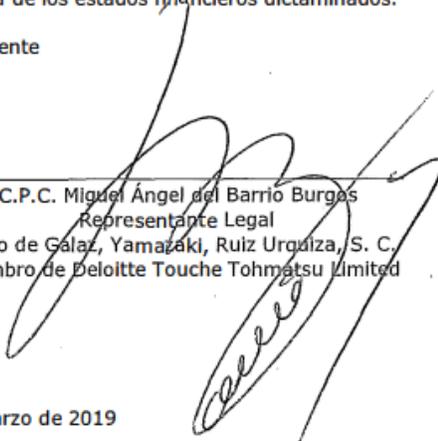
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (el "Fideicomiso Emisor") al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo "Estados Financieros (Dictaminados)" del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 13 de marzo de 2019, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría ("ISAs" por sus siglas en Inglés).

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.

Atentamente



---

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Representante Legal  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C.P.C. Cesar Román Navarrete Esparza  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

29 de marzo de 2019

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

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 del Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Emisor incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,



C.P.C. Cesar Román Navarrete Esparza  
Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

\*\*\*\*\*

---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2018, 2017 y  
2016 e Informe de los auditores  
independientes del 13 de marzo  
de 2019.



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

**Informe de los auditores independientes y**  
**estados financieros consolidados 2018, 2017**  
**y 2016**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de utilidades integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### ***Fundamento de la opinión***

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

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



## ***Cuestiones clave de la auditoría***

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

## ***Valuación de las propiedades de inversión***

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

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

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

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

## **Reconocimiento de Ingresos por arrendamientos**

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



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

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

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

Como se menciona en la nota 1 de los estados financieros consolidados, para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios "CBFIs", en adición a otros requisitos. La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de negocio en marcha del Fideicomiso. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de dichos artículos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2018. Por la relevancia del asunto comentado, un cambio en el estatus del Fideicomiso con base en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, puede tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

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

(Concluye)



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

**Estados consolidados de posición financiera**

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

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otras	6	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	793,288	5,389,558	64,729,516
Impuestos por recuperar		37,599,750	2,304,907	121,053,178
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		<u>27,156,963</u>	<u>24,197,582</u>	<u>11,592,029</u>
Total de activo circulante		<u>2,276,398,422</u>	<u>3,568,604,473</u>	<u>3,176,640,448</u>
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	7	62,716,149,554	60,371,665,765	55,044,271,556
Adquisición de plataforma tecnológica		13,287,101	14,016,090	13,943,542
Otros activos		10,000,000	10,000,000	7,500,000
Maquinaria y equipo		22,911,806	14,465,805	6,120,342
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		<u>10,208,988</u>	<u>7,016,301</u>	<u>5,674,000</u>
Total de activo no circulante		<u>62,772,557,449</u>	<u>60,417,163,961</u>	<u>55,077,509,440</u>
Total de activo		<u>\$ 65,048,955,871</u>	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo Financiero a corto plazo	12	\$ 1,000,000,000	\$ -	\$ -
Intereses por pagar del pasivo financiero		217,875,405	218,913,060	114,038,889
Contraprestación única		360,136,899	310,499,229	190,326,018
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	56,230,830	192,928,447	90,155,840
Rentas cobradas por anticipado		39,174,502	39,108,432	60,719,173
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	190,416,516	184,942,223	518,239,633
Impuestos por pagar		<u>69,533,984</u>	<u>57,585,850</u>	<u>5,571,309</u>
Total de pasivo circulante		<u>1,933,368,136</u>	<u>1,003,977,241</u>	<u>979,050,862</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	12	5,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Contraprestación única		1,034,433,630	1,202,608,816	1,249,238,492
Depósitos en garantía de los arrendatarios		397,290,015	366,234,292	315,323,934
Obligaciones laborales	9	<u>13,259,369</u>	<u>9,959,699</u>	<u>8,448,799</u>
Total de pasivo no circulante		<u>6,907,483,846</u>	<u>8,031,523,256</u>	<u>5,540,758,210</u>
Total de pasivo		<u>8,840,851,982</u>	<u>9,035,500,497</u>	<u>6,519,809,072</u>
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	42,383,005,320	43,610,750,525	44,608,464,372
Utilidades retenidas		13,072,255,847	10,878,899,354	7,126,970,274
Otras partidas de pérdida integral		<u>(2,154,136)</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>(1,093,830)</u>
Participación controladora		55,453,107,031	54,488,574,668	51,734,340,816
Participación no controladora		<u>754,996,858</u>	<u>461,693,269</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio		<u>56,208,103,889</u>	<u>54,950,267,937</u>	<u>51,734,340,816</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 65,048,955,871</u>	<u>\$ 63,985,768,434</u>	<u>\$ 58,254,149,888</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	Notas	2018	2017	2016
Ingreso por renta fija		\$ 3,346,441,358	\$ 2,603,591,802	\$ 1,989,336,678
Ingreso por renta variable		228,967,634	240,689,801	155,967,064
Ingreso por contraprestación única		365,925,798	285,231,182	161,290,583
Ingreso por estacionamientos		421,461,742	367,305,390	300,990,879
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>790,175,281</u>	<u>639,845,987</u>	<u>498,563,463</u>
		<u>5,152,971,813</u>	<u>4,136,664,162</u>	<u>3,106,148,667</u>
Comisión por asesoría	13	609,094,198	552,475,415	463,892,046
Comisión por servicios de representación	13	100,285,549	84,697,987	81,956,062
Gastos administrativos		117,174,886	19,258,564	13,079,734
Gastos de operación y mantenimiento		739,690,898	639,919,739	514,475,811
Impuesto predial		127,108,282	128,171,406	88,936,994
Seguros		33,586,136	30,226,896	27,746,831
Ingresos financieros		(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros		332,969,621	130,441,513	21,526,292
Fluctuación cambiaria - Neta		6,560,786	18,406,362	(110,340,363)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7	<u>(727,748,087)</u>	<u>(2,520,134,043)</u>	<u>(3,789,379,865)</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 3,891,797,290</u>	<u>\$ 5,166,261,356</u>	<u>\$ 5,872,748,276</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		\$ 3,889,865,680	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Participación no controladora		<u>1,931,610</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>3,891,797,290</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>5,872,748,276</u>
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto		<u>(1,078,925)</u>	<u>18,619</u>	<u>(580,605)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 3,890,718,365</u>	<u>\$ 5,166,279,975</u>	<u>\$ 5,872,167,671</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 2,7221</u>	<u>\$ 3,6590</u>	<u>\$ 4,1670</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 2,5854</u>	<u>\$ 3,4016</u>	<u>\$ 3,8198</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 45,122,110,237	\$ 2,882,288,245	\$ (513,225)	\$ 48,003,885,257	\$ -	\$ 48,003,885,257
Aportación de propiedad de inversión	1,053,291,737	-	-	1,053,291,737	-	1,053,291,737
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	483,417,795	-	-	483,417,795	-	483,417,795
Reembolso de patrimonio	(2,050,355,397)	-	-	(2,050,355,397)	-	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)	-	(1,628,066,247)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
	<u>-</u>	<u>5,872,748,276</u>	<u>(580,605)</u>	<u>5,872,167,671</u>	<u>-</u>	<u>5,872,167,671</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	44,608,464,372	7,126,970,274	(1,093,830)	51,734,340,816	-	51,734,340,816
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	486,341,093	-	-	486,341,093	-	486,341,093
Reembolso de patrimonio	(1,484,054,940)	-	-	(1,484,054,940)	-	(1,484,054,940)
Distribución de dividendos	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)	-	(1,414,332,276)
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	18,619	18,619	-	18,619
	<u>-</u>	<u>5,166,261,356</u>	<u>18,619</u>	<u>5,166,279,975</u>	<u>-</u>	<u>5,166,279,975</u>
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
	<u>43,610,750,525</u>	<u>10,878,899,354</u>	<u>(1,075,211)</u>	<u>54,488,574,668</u>	<u>461,693,269</u>	<u>54,950,267,937</u>
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFIs Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:						
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	<u>-</u>	<u>3,889,865,680</u>	<u>(1,078,925)</u>	<u>3,888,786,755</u>	<u>1,931,610</u>	<u>3,890,718,365</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 42,383,005,320</u>	<u>\$ 13,072,255,847</u>	<u>\$ (2,154,136)</u>	<u>\$ 55,453,107,031</u>	<u>\$ 754,996,858</u>	<u>\$ 56,208,103,889</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3

(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

	2018	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 3,891,797,290	\$ 5,166,261,356	\$ 5,872,748,276
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos (beneficios) a la utilidad de subsidiaria	2,625,654	232,946	2,121,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(727,748,087)	(2,520,134,043)	(3,789,379,865)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Obligaciones laborales	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Depreciación de maquinaria y equipo	2,909,347	706,508	478,570
Amortización plataforma tecnológica	5,986,376	4,672,030	-
Ingresos financieros	(80,173,400)	(113,293,979)	(80,614,944)
Gastos financieros – Neto	<u>332,969,621</u>	<u>130,441,514</u>	<u>21,526,292</u>
Total	4,010,186,384	3,156,764,922	2,372,243,828
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	43,187,791	72,615,999	(264,464,477)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	4,596,270	59,339,958	(60,891,255)
Impuestos por recuperar	(35,294,843)	118,748,271	3,092,004
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(135,956,300)	101,422,326	49,044,963
Rentas cobradas por anticipado	66,070	(21,610,741)	11,861,411
Contraprestación única	(118,537,516)	73,543,533	740,648,773
Depósitos de los arrendatarios	31,055,723	50,910,358	103,485,220
Impuestos a la utilidad pagados	5,355,945	51,781,595	(2,393,382)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>5,474,293</u>	<u>(333,297,410)</u>	<u>131,407,817</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>3,810,133,817</u>	<u>3,330,218,811</u>	<u>3,084,034,902</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(1,641,815,898)	(2,112,519,857)	(3,303,716,359)
Adquisición de plataforma tecnológica	(5,257,387)	(4,744,578)	(13,943,542)
Adquisición de maquinaria y equipo	(11,355,349)	(9,051,971)	(5,102,884)
Ingreso por venta de terrenos	-	62,953,798	74,394,746
Intereses recibidos	<u>80,173,400</u>	<u>113,293,979</u>	<u>80,614,944</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,578,255,234)</u>	<u>(1,950,068,629)</u>	<u>(3,167,753,095)</u>

(Continúa)



	2018	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por emisión de deuda	-	2,500,000,000	4,000,000,000
Gastos pagados por emisión de deuda	-	(20,928,176)	(41,848,695)
Comisiones por apertura de deuda	-	(2,500,000)	-
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	(1,484,054,940)	(2,050,355,397)
Distribución de dividendos	(1,696,509,187)	(1,414,332,276)	(1,628,066,247)
Aportaciones de capital a Fideicomiso Invex 3381 (Parque Tepeyac)	291,371,976		
Intereses pagados del pasivo financiero	<u>(539,420,277)</u>	<u>(315,666,538)</u>	<u>(4,526,441)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado en actividades de financiamiento	<u>(3,511,595,415)</u>	<u>(737,481,930)</u>	<u>275,203,220</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) aumento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(1,279,716,832)	642,668,252	191,485,027
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,088,324,660</u>	<u>2,445,656,408</u>	<u>2,254,171,381</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Aportación de propiedad de inversión (ver Nota 7)	\$ -	\$ -	\$ 1,053,291,737
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	580,061,236	486,341,092	344,146,181
Cancelación de CBFI's Via Vallejo (ver Nota 1 "Eventos relevantes")	<u>(240,768,514)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de Partidas que no requieren flujo	<u>\$ 339,292,722</u>	<u>\$ 486,341,092</u>	<u>\$ 1,397,437,918</u>
			(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



## 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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En pesos mexicanos)

### 1. Información general, actividades y evento relevante

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la "Entidad", "Fibra Danhos" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Inicial consiste de 11 inmuebles icónicos y de calidad premier que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. 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 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus 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 prestación de servicios 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 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

#### *Eventos relevantes –*

El 6 de diciembre de 2018, (i) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de esa misma fecha, se ratificó en su cargo a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Limited ("Deloitte") como Auditor Externo de Fibra Danhos; (ii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité de Auditoría de fecha 26 de julio de 2018 se aprobó ratificar a Deloitte como Auditor Externo de Fibra Danhos por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2018 (la "Sesión del Comité de Auditoría"); y (iii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de octubre de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre, se aprobó añadir al Contrato de prestación de servicios celebrado entre Fibra Danhos y Deloitte los servicios adicionales requeridos por la legislación aplicable. Lo anterior, en cabal cumplimiento de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contratan servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (la "Circular Única de Auditores Externos").



El 5 de noviembre del 2018 la entidad informa que la inauguración de la feria Kataplum en Parque Las Antenas que estaba programada para el día 6 de noviembre de 2018 se recorrió al día 13 de noviembre de 2018 debido a que las ventanillas de la alcaldía de Iztapalapa se encontraban cerradas y re-abrieron el día 5 de noviembre, lo cual recorrió los tiempos para la conclusión de trámites para su apertura.

El 24 de septiembre de 2018 de conformidad con (i) los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo que no fueron usados a dicho efecto. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIS emitidos de Fibra Danhos a la fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIS

El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m<sup>2</sup> en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes. Con aproximadamente 300,000 m<sup>2</sup> de construcción desplantados en un terreno de más de 100,000 m<sup>2</sup>, Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m<sup>2</sup> de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alsea, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de 5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento. Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

El 21 de diciembre de 2017 se firmó un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado Parque Tepeyac. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup> Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno.

El 12 de octubre de 2017, se llevó a cabo la apertura al público del almacén Liverpool Toreo, que consolidará la exitosa oferta del centro comercial con la tienda departamental más importante del país. Se incorporaron aproximadamente 20,000 m<sup>2</sup> (veinte mil metros cuadrados) de área rentable bruta al centro comercial de Toreo Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta.

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m<sup>2</sup> (setenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta mil metros cuadrados).

El 10 de julio de 2017, se llevó a cabo la tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (DANHOS 17) en el mercado mexicano de deuda por \$2,500 millones de pesos. La transacción se realizó a través de una emisión a tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% y fue calificada AAA por Fitch Ratings y HR Ratings en escala nacional. La transacción mostró una sobresuscripción de 1.63x el monto ofertado y se colocó con una sobretasa de 169 puntos base, 16 puntos base por debajo de la emisión a 10 años a tasa fija nominal DANHOS 16 de fecha 7 de julio de 2016.



El 16 de diciembre de 2016 se llevó a cabo la firma del contrato de Fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable de administración “CIB / 2391” con terceros no relacionados y en donde Fibra Danhos se designa como Fideicomitente y Fideicomisario A y como fiduciario Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple para la construcción de un edificio de oficinas, ubicado en la calle Montes Urales no. 785, que es el Lote 1 Bis A, de la manzana doce, de la Sección Bella Vista, en la Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México. La participación de Fibra Danhos es del 29%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 1,200 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto por lo que posee control sobre dicho Fideicomiso.

Durante 2016, el Fideicomiso estableció un programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) de largo plazo en el mercado mexicano de deuda por un monto de hasta \$8,000 millones de pesos que, junto con la línea de crédito revolvente de \$1,500 millones de pesos, garantiza el acceso a recursos para ejecutar el plan de crecimiento sin necesidad de emitir CBFIs adicionales. De esta última línea de crédito no se ha dispuesto cantidad alguna al 31 de diciembre de 2017.

El 11 de julio de 2016, el Fideicomiso completó su primera colocación de CEBURES por \$4,000 millones de pesos, a través de dos emisiones AAA que se distinguieron por ser las primeras colocaciones de deuda local del sector inmobiliario después del BREXIT y el alza de tasas por parte de Banco de México. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos “Puebla” y “Las Antenas”. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 7.9 años, la tasa de interés es una mezcla de financiamientos, 75% fija y 25% variable.

En conjunto con su socio aportante Grupo IPB, el 19 de mayo de 2016, se llevó a cabo la apertura del centro comercial Parque Vía Vallejo, el proyecto más grande de su tipo que abra sus puertas este año en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Parque Vía Vallejo contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada, con conexiones eficientes de transporte público y privado que permiten el acceso a empleos y servicios a una región densamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a comercial y habitacional.

A la fecha 96 locales que suman 60,412.9 m<sup>2</sup> se encuentran en operación y representan el 74.4% del ARB del proyecto. Existen contratos firmados por 73,608 m<sup>2</sup> que representan el 90.7% del ARB del proyecto y se espera que la totalidad de dichos metroscuadrados se encuentren en operación hacia finales de 2016. Durante el último mes de operación, el centro comercial recibió más de 100,000 vehículos y ha superado la marca de más de 6,500 vehículos en un día. Fibra Danhos hace un amplio reconocimiento al gran esfuerzo realizado por parte de Grupo IPB, las autoridades competentes, proveedores, trabajadores, vecinos e inquilinos que han hecho de este desarrollo una realidad.

## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

### a. *Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

#### **IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso**



## **Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros**

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuencialmente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no re expresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

La Entidad ha adoptado la IFRS 9 de acuerdo a las disposiciones de transición contempladas en la IFRS 9.

### **(a) Clasificación y medición de los activos financieros**

La fecha de aplicación inicial es el día 1 de enero de 2018. De la misma manera, la Entidad ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018 y no lo ha aplicado a los instrumentos que no fueron reconocidos para el 1 de enero de 2018. Las cantidades comparativas en relación con los instrumentos que continúan siendo reconocidos a la fecha del 1 de enero de 2018 han sido expresados apropiadamente.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidades (déficit) acumulados.



Los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales están sujetos a deterioro. Ver inciso (b) posterior.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes de la Entidad a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 había generado el siguiente impacto en los activos financieros de la Entidad en cuanto a su clasificación y medición

- No hay cambio en la medición de las inversiones de capital de la Entidad que son mantenidos para negociación; esos instrumentos continúan midiéndose a Valor Razonable a través de resultados;
- Los activos financieros clasificados como mantenidos para vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar conforme la IAS 39 que eran medidos a costo amortizado, continúan siendo medidos bajo costo amortizado conforme la IFRS 9 mientras se mantengan dentro del modelo de negocio para obtener flujos contractuales de efectivo y estos flujos de efectivo consistan únicamente en los pagos del principal e intereses sobre el monto pendiente del principal.

No existieron reclasificaciones de activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de la Entidad, ganancias o pérdidas, otros resultados integrales o total de otros resultados integrados en ese año.

**(b) Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas. Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial /excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.



(c) **Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

(d) **Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9**

No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Entidad haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que la Entidad haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la entidad haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

**Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes**

En el año en curso, la Entidad adoptó la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos. A continuación, se describen los nuevos requisitos y su impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La Entidad ha aplicado la IFRS 15 de acuerdo con el enfoque de transición completamente retrospectivo sin utilizar los recursos prácticos para los contratos completados en la IFRS 15: C5 (a) y (b), o para los contratos modificados en la IFRS 15: C5 (c) pero utilizando el expediente de la IFRS 15: C5 (d) permite tanto la no revelación del monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño restantes, como una explicación de cuándo espera reconocer ese monto como ingreso para todos los periodos de reporte presentados antes de la fecha de la solicitud inicial, es decir, 1 de enero de 2018.

La IFRS 15 utiliza los términos 'activo contractual' y 'pasivo contractual' para describir lo que podría conocerse más comúnmente como 'ingresos acumulados' e 'ingresos diferidos', sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera. La Entidad ha adoptado la terminología utilizada en la IFRS 15 para describir dichos saldos. La IFRS 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Entidad.

**Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS**

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.



#### *IAS 40 (modificaciones) Transferencias de Propiedad de Inversión.*

- (i) La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 40 Propiedad de inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la IAS 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).

#### *IFRIC 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada*

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido)

La Interpretación especifica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

#### *Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas*

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 16 Modificaciones a la IFRS 9 Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Arrendamientos Características de Prepago con Compensación Negativa  Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales	Modificación, reducción o liquidación del plan
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
IFRIC 23	Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta

La administración no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

#### **IFRS 16 Arrendamientos**

##### **Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos**

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.



### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

### Impacto en la contabilidad del arrendatario

#### Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance. En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Los incentivos por arrendamiento (por ejemplo, un período libre de renta) se reconocerán como parte de la medición de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento, mientras que según la IAS 17, se obtuvo el reconocimiento de un incentivo de pasivo por arrendamiento, que se amortiza como una reducción de los gastos de arrendamiento en línea recta

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16



Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad no tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables

#### Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre la IFRS 16 y la IAS 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero son la medición de las garantías de valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La IFRS 16 requiere que la Entidad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo la cantidad que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar de la cantidad máxima garantizada según lo requerido por la IAS 17. En la aplicación inicial, la Entidad presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, la planta y el equipo dentro de la partida para los activos por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento, presentados previamente dentro del préstamo, se presentarán en una línea separada para los pasivos por arrendamiento.

Basados en el análisis de los arrendamientos financieros de la Entidad al 31 de diciembre de 2018 sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en esa fecha, la administración de la Entidad ha evaluado que el impacto de este cambio no tendrá un efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

Debido a este cambio, la Entidad reclasificará algunos de sus acuerdos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Como lo exige la IFRS 9, se reconocerá una provisión para pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar del arrendamiento financiero. Los activos arrendados se darán de baja y se reconocerán los activos por cobrar de arrendamientos financieros. Este cambio en la contabilidad cambiará el tiempo de reconocimiento de los ingresos relacionados (reconocido en los ingresos financieros).

#### Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.



Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3  
Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23  
Costos por préstamos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas.

#### IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

#### IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

#### Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados íntegres.

Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá que una entidad utilice las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones a la NIC 19 deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes si la entidad decide hacerlo.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio



Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. La administración anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

#### IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
- En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
- En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### 3. 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 las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. **Bases de preparación** - 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.

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, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 17, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada 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 que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
  - 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
- Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

c. **Bases de consolidación de estados financieros** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora FIBRA Danhos, S.C, Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y Fideicomiso CIB / 2391 “Montes Urales”, en los 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.

El Fideicomiso Invex 3382, se consolidó en el ejercicio 2017 fecha en la que se determinó que el Fideicomiso 17416-3 tenía control sobre el mismo

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.



La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía 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.

***Ingresos por arrendamiento operativo*** - son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos 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. Por importe, aproximadamente el 70% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos 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 periodo 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. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- e. **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 10 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.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de 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 7.

### 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.



- f. **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 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, en su caso.

- g. **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 consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

- h. **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 estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.



i. ***Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”) -***

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, 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

j. ***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 periodo. 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 por amortizar.

k. ***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.

l. ***Estados consolidados de flujos de efectivo*** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados 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 7

**4. 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 3, 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 periodo en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese periodo o en los periodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos periodos actuales y futuros.



a. *Juicios críticos al aplicar las políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3d, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2018	2017	2016
Efectivo en bancos	\$ 842,736,671	\$ 1,402,699,853	\$ 556,011,820
Inversiones temporales	965,665,157	1,685,428,807	1,889,466,588
Efectivo restringido	<u>206,000</u>	<u>196,000</u>	<u>178,000</u>
	<u>\$ 1,808,607,828</u>	<u>\$ 3,088,324,660</u>	<u>\$ 2,445,656,408</u>



## 6. Rentas por cobrar y otras

	2018	2017	2016
Clientes comerciales	\$ 324,383,781	\$ 385,807,131	\$ 459,572,205
Clientes por renta lineal	72,904,843	57,687,961	41,667,542
Otras cuentas por cobrar	<u>4,951,969</u>	<u>4,892,674</u>	<u>32,369,570</u>
	<u>\$ 402,240,593</u>	<u>\$ 448,387,766</u>	<u>\$ 533,609,317</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 consolidado 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 las cifras al mes de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los ingresos de las propiedades "Toreo" (Centro Comercial) "Parque Delta" y "Parque Tezontle" representaron el 35%, 37%, y 41%, 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.

### 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 60 días.

## 7. Propiedades de inversión

	2018	2017	2016
<i>Valor razonable</i>			
Inversión inicial en operación	\$ 56,425,948,000	\$ 52,872,486,000	\$ 37,520,007,002
Inversión en operación (propiedades terminadas) (1)	4,784,136,000	3,800,630,000	14,055,001,711
Terrenos en construcción (3)	<u>1,506,065,554</u>	<u>3,698,549,765</u>	<u>3,469,262,843</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>
	2018	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 60,371,665,765	\$ 55,044,271,556	\$ 46,521,679,058
Adquisiciones:			
Adaptaciones y mejoras de propiedades en operación (4)	260,010,466	247,267,058	43,007,468
Inversión aportada en construcción (1a)	829,126,162	532,159,781	2,430,258,063
Terrenos en construcción para futuro desarrollo (2)(3a)	527,599,074	2,027,833,327	2,259,947,102
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (5)	<u>727,748,087</u>	<u>2,520,134,043</u>	<u>3,789,379,865</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 62,716,149,554</u>	<u>\$ 60,371,665,765</u>	<u>\$ 55,044,271,556</u>



- (1) El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Antenas, generando ingresos durante a finales del segundo trimestre de 2018, con la cual se incorporaron aproximadamente 180,000 m2 de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente los 880,000 m2, lo cual equivale a \$4,784,136,000 de inversión en operación con base en avalúos practicados por el perito independiente

El 26 de septiembre de 2017, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público del centro comercial y de entretenimiento Parque Puebla, generando ingresos durante el último trimestre de 2017, con la cual se incorporaron aproximadamente 70,000 m2 de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 770,000 m2, lo cual equivale a \$3,800,630,000 de inversión en operación con base en avalúos practicados por el perito independiente.

Durante el ejercicio 2016, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2016 el rubro de Inversión en operación incluye los valores de estas propiedades y sus valores asciende a un monto de \$14,055,001,711 con base en avalúos practicados por el perito independiente.

- (1a) La Inversión aportada en construcción al 31 de diciembre de 2018, corresponde a altas en efectivo que corresponden principalmente a Parque Antenas por un monto de \$ 743,182,326 más intereses capitalizados de \$85,809,150.

La Inversión aportada en construcción al 31 de diciembre de 2017, corresponde a altas en efectivo correspondientes a Toreo Torre A y Parque Puebla por un monto de \$45,544,555 y \$ 486,615,226, respectivamente.

Finalmente, al 31 de diciembre de 2016, se registraron pagos por altas de construcción y/o altas a estas propiedades de inversión efectivamente pagadas por \$2,430,258,063.

- (2) Tal y como se describió en (1) arriba, las siguientes propiedades terminaron su construcción pasando a formar parte de las inversiones en operación y consecuentemente generaron ingresos en 2018 Parque Antenas y 2017: Parque Puebla y 2016: expansión de Parque Delta, Parque Vía Vallejo, Torre B y C de Toreo y Hotel Toreo. Por lo anterior fueron agrupadas en Inversión en Operación.
- (3) Durante el ejercicio 2018 el desarrollo del Fideicomiso 3382 "Parque Tepeyac", Montes Urales, Toreo Business Center y Hotel Puebla se encuentran en construcción. Al 31 de diciembre de 2018 el monto de terrenos en construcción corresponde a \$ 1,506,065,554.

Durante el ejercicio 2017 los desarrollos de Montes Urales y Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) continuaron en construcción. Al 31 de diciembre de 2017 el monto de terrenos en construcción ascendió a \$ 3,698,549,765.

Durante el ejercicio 2016 los desarrollos de Montes Urales, Canal de Garay (desarrollo Las Antenas) y Parque Puebla continuaron en construcción; al 31 de diciembre de 2016 el monto de inversión de las construcciones en proceso ascendió a \$3,469,262,843.

- (3a) Al 31 de diciembre de 2018, el importe de terrenos en construcción para futuro desarrollo, incluyendo principalmente altas en efectivo de Hotel Puebla, Toreo business center y Parque Tepeyac, ascendió a \$397,719,906, más intereses capitalizados \$129,879,168.

Al 31 de diciembre de 2017, el importe de las construcciones, se integra principalmente de altas en efectivo de Parque Tepeyac, Parque Antenas, Toreo (Comercial) y Toreo business center pagadas durante 2017 ascendió a \$777,680,876 y \$915,605,216, \$48,579,099 y \$35,543,340, respectivamente, más intereses capitalizados \$296,000,836. Finalmente, se registró una venta de terreno en Canal de Garay y Parque Puebla por un importe de \$62,953,798.

El importe de las construcciones pagadas durante 2016 ascendió a \$2,236,532,176, más intereses capitalizados \$97,809,672. Finalmente, se registró una venta de terreno en Canal de Garay y Parque Puebla por un importe de \$74,394,746.



- (4) Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2018, corresponden principalmente a Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla y la cancelación de CBFI's de Parque Vía Vallejo por un monto de \$12,308,918, \$26,819,306, \$35,859,807, \$390,766,624 y \$(240,768,514), respectivamente

Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre B y C, Toreo Hotel, Torre Virreyes y Parque Vía Vallejo por un monto de \$28,011,299, \$22,765,719, \$14,926,407, \$18,864,334, \$18,057,529, \$59,616,453 y \$27,238,014, respectivamente.

Las adaptaciones y mejoras de propiedades en operación al 31 de diciembre de 2016, corresponden principalmente a Parque Virreyes y Toreo (Comercial), por un monto de \$19,715,697 y \$ 15,636,172, respectivamente.

- (5) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fueron por \$727,748,087, 2,520,134,043, \$3,789,379,865, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 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 considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

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 10 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.



## 8. Inversión en subsidiarias

El detalle de las subsidiarias 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		
			2018	2017	2016
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración, gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	100%	100%	100%
Parque Tepeyac	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	-
Fideicomiso CIB / 2391 (1)	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	29%	29%	-

Las asociadas anteriores se reconocen utilizando el método de participación en los estados financieros consolidados.

- (1) A pesar de que la Entidad posee menos del 50% de las acciones del Fideicomiso CIB / 2391, la Entidad ejerce una influencia significativa en vista de su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

## 9. Beneficios 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 2018, 2017 y 2016 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:

	2018	2017	2016
	%	%	%
Tasa de descuento	8.75	7.75	6.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85



Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2018	2017	2016
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 9,959,699	\$ 8,448,799	\$ 6,401,838
Costo laboral del servicio actual	1,758,347	1,537,498	1,217,525
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados		-	-
Pérdidas (ganancias) actuariales	<u>1,541,323</u>	<u>(26,598)</u>	<u>829,436</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>13,259,369</u></b>	<b>\$ <u>9,959,699</u></b>	<b>\$ <u>8,448,799</u></b>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, se incluyeron \$1,758,347, \$1,537,498 y \$1,217,525, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$1,541,319, \$(26,598) y \$829,436 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.

## 10. 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 2017.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en 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 los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo 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

	2018	2017	2016
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,808,607,828	\$ 3,088,324,660	\$ 2,445,656,408
Rentas por cobrar y otros activos financieros	402,240,593	448,387,766	533,609,317
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	793,288	5,389,558	64,729,516



	2018	2017	2016	2018
<b>Pasivos financieros:</b>				
Costo amortizado:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados		\$ 56,230,830	\$ 192,928,447	\$ 90,155,840
Cuentas por pagar a partes relacionadas		190,416,516	184,942,223	518,239,633
Intereses por pagar del pasivo financiero		217,875,405	218,913,060	114,038,889
Pasivo financiero		6,462,500,832	6,452,720,449	3,967,746,985
Depósitos de los arrendatarios		397,290,015	366,234,292	315,323,934

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 siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2018, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento adicional de aproximadamente \$ 9,999,999 \$5,000,002 y \$2,500,000 respectivamente.

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:

	2018	2017	2016
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	48,488,702	45,482,349	38,229,503
Pasivos financieros	<u>(5,922,333)</u>	<u>(8,254,550)</u>	<u>(7,862,475)</u>
Posición larga	<u>42,566,369</u>	<u>37,227,799</u>	<u>30,367,028</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 836,710,095</u>	<u>\$ 734,705,504</u>	<u>\$ 627,504,267</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			13 de marzo de
	2018	2017	2016	2019
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.6566</u>	<u>\$ 19.7354</u>	<u>\$ 20.664</u>	<u>\$ 19.3049</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 2018, 2017 y 2016, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$42,566,369 \$37,227,799, \$30,367,028, 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 2018, 2017 y 2016, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 38.7%, 41.7% y 42.6%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 26.6% 26.6% y 21.9%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 ocupó 34,151 metros cuadrados de las 12 propiedades del portafolio en operación del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 4.3%, 5.0% y 5.7%, respectivamente, 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 2018	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 56,230,830	\$ -	\$ -	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	-	-	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	545,129,446	2,270,412,508	893,394,448	3,708,936,402
Pasivo financiero	1,000,000,000	-	5,462,500,832	6,462,500,832
Depósitos de los arrendatarios	-	397,290,015	-	397,290,015
	<u>\$ 1,791,776,792</u>	<u>\$ 2,667,702,523</u>	<u>\$ 6,355,895,280</u>	<u>\$10,815,374,595</u>
31 de diciembre de 2017	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 192,928,447	\$ -	\$ -	\$ 192,928,447
Cuentas por pagar a partes relacionadas	184,942,223	-	-	184,942,223
Intereses por pagar del pasivo financiero	218,913,060	1,892,417,787	1,820,252,783	3,931,583,630
Pasivo financiero	-	994,888,586	5,457,831,863	6,452,720,449
Depósitos de los arrendatarios	-	366,234,292	-	366,234,292
	<u>\$ 596,783,730</u>	<u>\$ 3,253,540,665</u>	<u>\$ 7,278,084,646</u>	<u>\$11,128,409,041</u>
31 de diciembre de 2016	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 90,155,840	\$ -	\$ -	\$ 90,155,840
Cuentas por pagar a partes relacionadas	518,239,633	-	-	518,239,633
Intereses por pagar del pasivo financiero	114,038,889	1,432,128,891	1,064,700,000	2,610,867,780
Pasivo financiero	-	991,936,746	2,975,810,239	3,967,746,985
Depósitos de los arrendatarios	-	315,323,934	-	315,323,934
	<u>\$ 722,434,362</u>	<u>\$ 2,739,389,571</u>	<u>\$4,040,510,239</u>	<u>\$ 7,502,334,172</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.

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

31 de diciembre de 2018	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	<u>\$ 5,818,107,526</u>	<u>\$ 6,462,500,832</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

j. *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 o 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.

11. **Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2018	2017	2016
Proveedores	\$ 44,258,526	\$ 57,833,090	\$ 55,150,760
Gastos acumulados	<u>11,972,304</u>	<u>135,095,357</u>	<u>35,005,080</u>
	<u>\$ 56,230,830</u>	<u>\$ 192,928,447</u>	<u>\$ 90,155,840</u>



## 12. Pasivo financiero a largo plazo

- a. Durante 2017 y 2016, el Fideicomiso completó la colocación de CEBURES por \$2,500 y \$4,000 millones de pesos, respectivamente. Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna. El pasivo financiero a largo plazo se integra como sigue:

No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos	2018	2017	2016
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa flotante con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIE a 28 días más 65 puntos base. (8.62% (promedio) al 31 de diciembre de 2018)	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%.	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%.	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>-</u>
	6,500,000,000	6,500,000,000	4,000,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	(1,000,000,000)	-	-
Gastos de emisión de pasivo financiero	<u>(37,499,168)</u>	<u>(47,279,551)</u>	<u>(32,253,015)</u>
	<u>\$ 5,462,500,832</u>	<u>\$ 6,452,720,449</u>	<u>\$ 3,967,746,985</u>

- b. Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, estas restricciones fueron cumplidas.
- c. Al 31 de diciembre 2018 y 2017 la compañía amortizó la cantidad de \$7,122,451 y \$5,901,640, respectivamente de los gastos de emisión.

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2018	2017	2016
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 609,094,198</u>	<u>\$ 552,475,415</u>	<u>\$ 463,892,046</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 100,285,549</u>	<u>\$ 84,697,987</u>	<u>\$ 81,956,062</u>



- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas son como sigue:

	2018	2017	2016
<b>Por cobrar:</b>			
Constructora El Toreo, S.A de C.V	\$ -	\$ 3,202,432	\$ 6,404,864
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	-	1,298,597	4,500,000
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	749,404	462,411	49,742,000
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	43,884	-	963,825
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	426,118	1,314,293
Corporativo Pedregal	-	-	1,438,993
Otras partes relacionadas	-	-	365,541
	<u>\$ 793,288</u>	<u>\$ 5,389,558</u>	<u>\$ 64,729,516</u>
<b>Por pagar:</b>			
DSD2, S.C.	\$ 178,141,025	\$ 9,174,244	\$ 9,395,569
DSD1, S.C.	10,847,708	174,997,817	138,905,203
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	1,415,242	750,020	649,250
Ad Space & Comm Skills, S.C.	12,541	20,142	-
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	-	352,789,611
Banco Invex S.A. Fideicomiso 1629	-	-	16,500,000
	<u>\$ 190,416,516</u>	<u>\$ 184,942,223</u>	<u>\$ 518,239,633</u>

#### 14. Patrimonio

##### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2018	Patrimonio al 31 de diciembre de 2017	Patrimonio al 31 de diciembre de 2016
<u>\$ 42,383,005,320</u>	<u>\$ 43,610,750,525</u>	<u>\$ 44,608,464,372</u>



- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2018, 2017 y 2016, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CBFIs. El detalle es como sigue:

2018				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
22-febrero-2018	\$ 249,640,359	\$ 544,880,410	\$ 794,520,769	0.58
26-abril-2018	402,553,821	394,792,814	\$797,346,635	0.58
26-julio-2018	417,903,405	409,637,941	827,541,346	0.60
25-octubre-2018	<u>496,940,342</u>	<u>347,198,022</u>	<u>844,138,364</u>	0.61
<b>Total</b>	<b><u>\$1,567,037,927</u></b>	<b><u>\$1,696,509,187</u></b>	<b><u>\$3,263,547,114</u></b>	

2017				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
21-febrero-2017	\$ 277,460,684	\$ 400,024,814	\$ 677,485,498	0.54
27-abril-2017	315,644,600	399,426,704	715,071,304	0.56
25-julio-2017	499,684,204	243,507,823	743,192,027	0.57
26-octubre-2017	<u>391,265,452</u>	<u>371,372,935</u>	<u>762,638,387</u>	0.57
<b>Total</b>	<b><u>\$1,484,054,940</u></b>	<b><u>\$1,414,332,276</u></b>	<b><u>\$2,898,387,216</u></b>	

2016				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CBFIs	Distribución por certificado económico
21-febrero-2016	\$ 288,881,334	\$ 281,477,783	\$ 570,359,117	0.51
26-abril-2016	87,278,979	523,008,314	610,287,293	0.52
21-julio-2016	208,680,397	423,079,603	631,760,000	0.53
27-octubre-2016	<u>265,514,687</u>	<u>400,500,547</u>	<u>666,015,234</u>	0.54
<b>Total</b>	<b><u>\$ 850,355,397</u></b>	<b><u>\$1,628,066,247</u></b>	<b><u>\$2,478,421,644</u></b>	

En sesión celebrada en junio de 2016, y con base en el convenio modificatorio celebrado entre Fibra Danhos y los aportantes de Parque Vía Vallejo, se aprobó que se reembolsara una parte la contribución de dicho centro comercial. Por lo tanto, se desembolsó la cantidad de \$1,200 millones de pesos la cual disminuye el patrimonio

- c. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 existen 1,466,669,374, 1,518,746,772 y 1,518,746,772 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2018	2017	2016	2018	2017	2016	2018	2017	2016
1,399,185,438	1,369,863,396	1,254,602,775	1,437,570,053	1,419,711,706	1,403,663,796	1,466,669,374	1,518,764,772	1,518,764,772



- d. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$2.7221, \$3.6590 y \$4.1670, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$2.5854, \$3.4016 y \$3.8198, respectivamente.
- e. Como se menciona en la Nota 7 durante el ejercicio 2016 se llevaron a cabo avances de obra, incluyendo aportación de terrenos, por los cuales se entregaron CBFIs por las propiedades Vía Vallejo y centro comercial Parque Puebla por un importe de \$1,053,291,737 equivalentes a 31,064,938 certificados, respectivamente
- f. En reuniones del Comité Técnico del Fideicomiso celebradas en 2016 se decidió liquidar parte de la comisión por asesoría con la entrega de certificados, por lo que durante el ejercicio 2016 se realizaron pagos con CBFIs por un importe de \$483,417,795 equivalentes a 12,547,363 certificados.

#### 15. 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 2018 fue revelado en la Nota 14 b.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período no es significativo por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

#### 16. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2018, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2019	\$ 2,221,570,095	\$ 1,313,308,003	\$ 3,534,878,098
2020	1,820,894,348	1,145,613,592	2,966,507,940
2021	1,344,596,612	857,020,928	2,201,617,539
2022	1,034,319,570	684,810,135	1,719,129,704
2023	689,571,822	434,483,124	1,124,054,946
2024 y años posteriores	<u>2,118,474,390</u>	<u>96,828,776</u>	<u>2,215,303,166</u>
	<u>\$ 9,229,426,836</u>	<u>\$ 4,532,064,558</u>	<u>\$ 13,761,491,393</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 éstos 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 90.6% (no auditado).



**17. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de marzo de 2019, 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 consolidados.

\* \* \* \* \*



---

Información adicional

---

## Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2018

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

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

### ASUNTO

Fibra Danhos publica Reporte Trimestral Cuarto Trimestre 2017 (version español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

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

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 22/02/2018

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

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

### **ASUNTO**

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

### **EVENTO RELEVANTE**

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 08/03/2018

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

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

### **ASUNTO**

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

### **EVENTO RELEVANTE**

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

#### Acerca de Fibra Danhos

Fibra Danhos es un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, opera y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la mas alta calidad en México, particularmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según la determine nuestro Comité Técnico. A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual esta compuesto por (1) seis centros comerciales; (I) Parque Delta; (II) Parque Duraznos; (III) Parque Lindavista; (IV) Parque Tezontle; (V) Parque Puebla; y (VI) Parque Las Antenas, esté último se encuentra en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas; (I) Parque Esmeralda; (II) Urbitec; (III) Parque Virreyes; y (IV) Torre Virreyes; y (3) cinco proyectos de usos mixtos; (I) Parque Alameda; (II) Reforma 222; (III) Torea Parque Central; (IV) Parque Vía Vallejo y (V) Parque Tepeyac, este último se encuentra en desarrollo. Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95 % (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70 % (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

#### Relación con inversionistas

Elias Mizrahi Daniel

Fibra Danhos

Tel +52(55) 5284 0030

E-mail: investor@fibradanhos.com.mx

#### Relación con prensa

Estrella Abarca Levetty

Guerra Castellanos Y Asociados

## Eventos Relevantes



FECHA: 08/03/2018

Tel +52(55) 5246 0100 ext 276

E-mail: eabarca@gcya.net

## Eventos Relevantes



FECHA: 26/04/2018

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

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

### **ASUNTO**

Información Operativa y Financiera Suplementaria Primer Trimestre 2018 (Español)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Publico Inversionista:

Se informa Información Operativa y Financiera Suplementaria Primer Trimestre 2018

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 26/04/2018

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

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

### ASUNTO

Supplemental Operating and Financial Data First Quarter 2018

### EVENTO RELEVANTE

Investments,

Supplemental Operating and Financial Data First Quarter 2018

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 27/04/2018

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

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

### **ASUNTO**

Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores

### **EVENTO RELEVANTE**

En relación a los movimientos suscitados el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "DANHOS 13", la Emisora informa que hasta donde es de su conocimiento y con la información que tiene disponible en este momento, estas operaciones corresponden a movimientos normales del mercado.

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

FECHA: 08/06/2018

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

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

**ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA LA APERTURA AL PÚBLICO DE PARQUE LAS ANTENAS

**EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) anuncia que el día de ayer se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m2 en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes.

Con aproximadamente 300,000 m2 de construcción desplantados en un terreno de más de 100,000 m2, Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m2 de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alsea, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de 5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m2 de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento.

Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

**Acerca de Fibra Danhos**

Fibra Danhos es un Fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico.

A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo. Adicionalmente nos encontramos en proceso de desarrollo de un proyecto en el Nororiente de la CDMX, Parque Tepeyac.

Pretendemos continuar siendo gravados como FIBRA conforme a la Ley del Impuesto Sobre la Renta. A fin de calificar para ser gravados como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos estén invertidos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Relación con Inversoristas

Relación con Prensa

## Eventos Relevantes



FECHA: 08/06/2018

---

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

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

## Eventos Relevantes



FECHA: 26/07/2018

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

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

### ASUNTO

Información Operativa y Financiera Suplementaria Segundo Trimestre 2018 (Español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista:

Se informa Información Operativa y Financiera Suplementaria Segundo Trimestre 2018

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.

integrante del Grupo Financiero Banamex,

División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 26/07/2018

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

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

### **ASUNTO**

Información Operativa y Financiera Suplementaria Segundo Trimestre 2018 (Ingles)

### **EVENTO RELEVANTE**

Al Publico Inversionista:

Se informa Información Operativa y Financiera Suplementaria Segundo Trimestre 2018

Atentamente,

Banco Nacional de México, S.A.

integrante del Grupo Financiero Banamex,

División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 02/10/2018

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

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

### ASUNTO

Fibra Danhos anuncia la cancelación de 52,095,398 CBFIs

### EVENTO RELEVANTE

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informa que el pasado 24 de septiembre de 2018, de conformidad con (i) los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014; y (ii) el Oficio número 153/12159/2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fecha 10 de septiembre de 2018, se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo que no fueron usados a dicho efecto. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIS emitidos de Fibra Danhos a la fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs.

## Eventos Relevantes



FECHA: 25/10/2018

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

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

### ASUNTO

Información Operativa y Financiera Suplementaria Tercer Trimestre 2018 (Español)

### EVENTO RELEVANTE

Al Público Inversionista: Se informa Información Operativa y Financiera Suplementaria Tercer Trimestre 2018 Atentamente, Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

## Eventos Relevantes



FECHA: 25/10/2018

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

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

### ASUNTO

Supplemental Operating and Financial Data Third Quarter 2018

### EVENTO RELEVANTE

Investments

Supplemental Operating and Financial Data Third Quarter 2018

## Eventos Relevantes



FECHA: 05/11/2018

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

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

### **ASUNTO**

Inaguración de la Feria Kataplum

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informa que la inauguración de la feria Kataplum en Parque Las Antenas que estaba programada para el día 6 de noviembre de 2018 se recorrerá al día 13 de noviembre de 2018 debido a que las ventanillas de la alcaldía de Iztapalapa se encontraban cerradas y re-abrieron el día 5 de noviembre, lo cual recorrió los tiempos para la conclusión de trámites para su apertura.

## Eventos Relevantes



FECHA: 06/12/2018

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	DANHOS
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>LUGAR</b>	CIUDAD DE MEXICO

### **ASUNTO**

FIBRA DANHOS ANUNCIA DESIGNACIÓN DE AUDITOR EXTERNO

### **EVENTO RELEVANTE**

Fibra Danhos (BMV: DANHOS13) informa que (i) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de esa misma fecha, se ratificó en su cargo a Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche Limited ("Deloitte") como Auditor Externo de Fibra Danhos; (ii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité de Auditoría de fecha 26 de julio de 2018 se aprobó ratificar a Deloitte como Auditor Externo de Fibra Danhos por el ejercicio que concluirá el 31 de diciembre de 2018 (la "Sesión del Comité de Auditoría"); y (iii) mediante resoluciones adoptadas por la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de octubre de 2018, previa recomendación de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre, se aprobó añadir al Contrato de prestación de servicios celebrado entre Fibra Danhos y Deloitte los servicios adicionales requeridos por la legislación aplicable.

Lo anterior, en cabal cumplimiento de lo dispuesto por las disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (la "Circular Única de Auditores Externos").

Por la sensibilidad de la información contenida en las actas de las Sesiones del Comité de Auditoría y Comité Técnico, se adjunta al presente Evento Relevante únicamente (1) las secciones correspondientes a la designación de Deloitte como Auditor Externo de Fibra Danhos y al cumplimiento de la Circular Única de Auditores Externos de dichas actas; y (2) Certificaciones del Secretario de las sesiones del Comité Técnico correspondientes