

AVISO CON FINES INFORMATIVOS



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



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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO EMISOR

DANHOS13

Actualización a la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables y sin expresión de valor nominal, que lleva a cabo Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/17416-3, de conformidad con **(1)** lo resuelto por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 29 de marzo de 2019; y **(2)** lo resuelto por la Asamblea de Tenedores de los CBFIs de fecha 5 de julio de 2019. Los términos con mayúscula inicial contenidos en el presente Aviso tendrán el significado que se les otorga en el Fideicomiso F/17416-3, salvo que se definan en este Aviso.

**EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL**

NÚMERO DE CBFIS EMITIDOS:

101'462,966 (CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS)

COMPUESTOS POR:

**(1) 85'050,000 (OCHENTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA MIL) CBFIS
SEGÚN FUE APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FECHA 29 DE MARZO DE 2019**

**(2) 16'412,966 (DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS) CBFIS
SEGÚN FUE APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FECHA 5 DE JULIO DE 2019**

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN:

PS. \$2'748,631,748.94 (DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 94/100 MONEDA NACIONAL) REPRESENTADOS POR 101'462,966 (CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS) DE CBFIS CALCULADO CON BASE EN EL PRECIO DE COTIZACIÓN DE LOS CBFIS DANHOS13 AL CIERRE DEL DÍA HÁBIL PREVIO AL PRESENTE AVISO

NÚMERO DE CBFIS CANCELADOS:

7'269,854 (SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO) CBFIS

SEGÚN FUE APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FECHA 5 DE JULIO DE 2019

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN Y CANCELACIÓN

Monto Total de la

Emisión: Hasta Ps. \$2'748,631,748.94 (Dos mil setecientos cuarenta y ocho millones seiscientos treinta y un mil setecientos cuarenta y ocho¹ Pesos 94/100 Moneda Nacional)

Fiduciario

Emisor: Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/17416-3, constituido el 10 de junio de 2013.

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

Fideicomitente Adherente:

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

Fideicomitente Adherente Relevante:

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

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores de los CBFIs.

Fideicomisario en Segundo Lugar:

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

Fideicomisario en Tercer Lugar:

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

Administrador: Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor: DSD1, S.C.

¹ Favor de tomar en cuenta que la cantidad fue estimada utilizando el precio de cierre de cotización de los CBFIs DANHOS13 el día 18 de septiembre de 2019 en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). No obstante lo anterior, se aclara al público inversionista que, por lo que ve a los CBFIs de Asesoría, el Comité Técnico determinará el valor de los CBFIs al liberarlos y/o entregarlos, de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la legislación aplicable.

Acto Constitutivo / Fideicomiso:

Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número F/17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, según el mismo haya sido y sea modificado de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente y el Fiduciario, mismo al cual el Representante Común se ha adherido.

Tipo de Valor:

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (para efectos del presente Aviso se denominarán "**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios**" o "**CBFIs**").

Clave de Pizarra:

DANHOS13.

Denominación:

Los CBFIs están denominados en Pesos.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple).

Depositario:

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

Régimen Fiscal Aplicable:

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

EMISIÓN

Número de CBFIs materia de la Emisión:

101'462,966, compuestos por:

(1)85'050,000 CBFIs (los "**CBFIs de Asesoría**"), según fue aprobado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 (la "**Asamblea Anual**").

(2)16'412,966 CBFIs (los "**CBFIs Virreyes**"), según fue aprobado por la Asamblea General de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 (la "**Asamblea de Ajuste**").

Destino de los CBFIs materia de la Emisión:

(1) Los CBFIs de Asesoría serán utilizados 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.

(2) Los CBFIs Virreyes serán entregados a los aportantes de Torre Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con el Convenio de Aportación de Torre Virreyes.

Derechos que confieren a los Tenedores:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con

ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho particular alguno a sus Tenedores a disponer de la propiedad de los Bienes Inmuebles.

Respecto de los CBFIs objeto de la presente Emisión:

(1) CBFIs de Asesoría:

Los CBFIs de Asesoría no otorgarán ningún derecho adicional respecto de los existentes.

Los CBFIs de Asesoría serán mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso (Tesorería) hasta su entrega.

Los CBFIs de Asesoría se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación, en el entendido que dicho número de CBFIs no representa la Contraprestación Anual que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación.

Los CBFIs de Asesoría no gozarán de derechos económicos ni corporativos sino hasta a partir de la fecha y en la proporción y medida en que sean entregados en pago al Asesor.

(2) CBFIs Virreyes:

Los CBFIs Virreyes no otorgarán ningún derecho adicional respecto de los existentes.

Los CBFIs Virreyes se utilizarán para el pago adicional a los aportantes de Torre Virreyes por la aportación de dicho proyecto al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Danhos en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes.

Lo anterior de conformidad con lo resuelto por la Asamblea de Ajuste, misma que consideró la previa recomendación de y lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Deloitte a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

Los CBFIs Virreyes serán entregados a los aportantes de Torre Virreyes que determine el Administrador.

Los CBFIs Virreyes gozarán de derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.

Los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019

40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019
60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020
80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020
100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

Valor por CBFIs: Respecto de los CBFIs de Asesoría, la mecánica para determinar el precio y la cantidad de CBFIs a ser entregados como pago de la Contraprestación Anual al Asesor se encuentra establecida en el Contrato de Asesoría en Planeación.

CANCELACIÓN

**Número de CBFIs
materia de la
Cancelación:**

7'269,854 CBFIs (los "**CBFIs Toreo**"), emitidos originalmente para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central.

Lo anterior de conformidad con lo resuelto por la Asamblea de Ajuste, misma que consideró la previa recomendación de y lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Deloitte a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

**Motivo de la
Cancelación:**

Los CBFIs Toreo serán cancelados en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por el componente comercial de Parque Toreo de conformidad con el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central.

ANTES Y DESPUÉS DE LA EMISIÓN Y CANCELACIÓN

**Número de CBFIs
antes de la
Emisión y
Cancelación:**

CBFIs emitidos previo a la actualización: 1,466,669,374 (mil cuatrocientos sesenta y seis millones seiscientos sesenta y nueve mil trescientos setenta y cuatro).

Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos previo a la Actualización:

- (1) CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos: 1,405,115,317** (un mil cuatrocientos cinco millones ciento quince mil trescientos diecisiete).
- (2) CBFIs liberados (en circulación) y sin derechos económicos: 38,384,615** (treinta y ocho millones trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos quince),
- (3) CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos: 23,169,442** (veintitrés millones ciento sesenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos).

Número de CBFIs

**después de la
Emisión y**

Cancelación:

CBFIs emitidos posterior a la actualización: 1,560,862,486 (un mil quinientos sesenta millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y seis).

Adicionalmente, se informa al público inversionista, que de los CBFIs emitidos posteriormente a la Actualización:

(1) CBFIs liberados (en circulación) y con derechos económicos: 1,405,115,317 (un mil cuatrocientos cinco millones ciento quince mil trescientos diecisiete)².

(2) CBFIs liberados (en circulación) y sin derechos económicos: 47,527,727 (cuarenta y siete millones quinientos veintisiete mil setecientos veintisiete)³.

(3) CBFIs no liberados (no en circulación) y sin derechos económicos: 108,219,442 (ciento ocho millones doscientos diecinueve mil cuatrocientos cuarenta y dos).

**Número de CBFIs
en circulación**

**antes de la
Emisión y**

Cancelación:

1,443,499,932 CBFIs⁴.

**Número de CBFIs
en circulación**

**después de la
Emisión y**

Cancelación:

1,452,643,044 CBFIs.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL RNV

Motivo de la

**Actualización de
la inscripción de**

**los CBFIs en el
RNV:**

El motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV es **(i)** la emisión de los CBFIs de Asesoría; **(ii)** la emisión de los CBFIs Virreyes; y **(iii)** la cancelación de los CBFIs Toreo.

La Emisión y Cancelación de CBFIs descrita en este apartado representan la única modificación a la Emisión.

² Este número no considera liberaciones de derechos económicos que, en su caso, se hayan hecho posterior al 30 de junio de 2019.

³ Este número asume la liberación inmediata de los CBFIs Virreyes.

⁴ Al 30 de junio de 2019.

Características de la Emisión una vez realizada la actualización:

Se informa al público inversionista que las características de la Emisión una vez realizada la actualización no sufrirán modificación alguna.

Fecha de Cancelación y Emisión:

26 de septiembre de 2019.

Fecha de canje del Título en Indeval:

26 de septiembre de 2019.

En los Documentos de la Emisión se considera como un derecho, y no como obligación dentro de las "Funciones del Representante Común" el realizar visitas y revisiones al menos una vez al año a las personas referidas en el artículo 68 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Adicionalmente, la verificación que se realizará es a través de la información que le hubiera sido proporcionada para tales fines por las partes.

El Prospecto de la Oferta Inicial de Fibra Danhos y este Aviso pueden ser consultados en Internet en los portales de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv_y_del_Fideicomiso en el portal: www.fibradanhos.com.mx.

El Fideicomiso, incluyendo sus modificaciones de fechas **(i)** 3 de octubre de 2013, **(ii)** 9 de octubre de 2014, y **(iii)** 17 de marzo de 2017, pueden ser consultados en Internet en los portales de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: www.gob.mx/cnbv_y en el portal del Fideicomiso antes descrito.

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

Los 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, **(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.

Oficio de Actualización de la Inscripción en el Registro Nacional de Valores y de Autorización para la publicación del presente emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019. Los CBFIs que se describen en el presente Aviso se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2019- 007.

Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte de este Aviso y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 19 de septiembre de 2019.

I. ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 29 DE MARZO DE 2019.

A continuación se presenta una transcripción de los acuerdos relevantes para la emisión de los CBFIs de Asesoría adoptados en el Séptimo Punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores celebrada el 29 de marzo de 2019:

“PRIMERA. Se aprueba y ordena la emisión de hasta 85'050,000 (ochenta y cinco millones cincuenta mil) CBFIs (los "CBFIs Adicionales"), 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.

SEGUNDA. Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

TERCERA. Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.

CUARTA. Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

QUINTA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente más no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior.”

II. ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CELEBRADA EL 5 DE JULIO DE 2019.

A continuación se presenta una transcripción de los acuerdos relevantes para la cancelación de CBFIs Toreo y la emisión de los CBFIs Virreyes adoptados en el Tercer y Cuarto Punto del Orden del Día, respectivamente, de la Asamblea de Tenedores celebrada el 5 de julio de 2019:

"PRIMERA. Se aprueba y ordena la cancelación de 7,269,854 CBFIs (los "CBFIs Toreo") emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, utilizando para dicha cancelación aquellos CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Toreo Parque Central que a la presente fecha no cuentan con derechos económicos, en el entendido que se faculta al Administrador a llevar todos los actos y firmar todos los documentos necesarios en nombre y representación de Fibra Danhos para determinar los CBFIs a cancelar en las proporciones y a las personas aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.

Lo anterior de conformidad con, y la previa recomendación de, lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("Deloitte") a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

Se hace constar que la cancelación de los CBFIs Toreo deberá quedar lo antes posible y en todo caso, a más tardar del día 10 de noviembre de 2019.

SEGUNDA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con la resolución anterior, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** la cancelación de los CBFIs Toreo conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la cancelación de los CBFIs Toreo de la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, menos los CBFIs Toreo que sean cancelados por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior".

* * *

"PRIMERA. Se aprueba y ordena la emisión de 16,412,966 CBFIs (los "CBFIs Virreyes") en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, para ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes.

Lo anterior de conformidad con, y la previa recomendación de, lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Deloitte a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

Se hace constar que la emisión de los CBFIs Virreyes deberá quedar lo antes posible y en todo caso, a más tardar del día 10 de noviembre de 2019.

SEGUNDA. Se aprueba que los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019

40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019
60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020
80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020
100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

El Comité Técnico hará constar el momento en que adquieran derechos económicos los CBFIs Virreyes y girará la instrucción correspondiente al Fiduciario en dicho momento.

TERCERA. *Los CBFIs Virreyes contarán con derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.*

CUARTA. *Se faculta al Administrador a llevar todos los actos y firmar todos los documentos necesarios en nombre y representación de Fibra Danhos para determinar los CBFIs Virreyes a entregar en las proporciones y a las personas aportantes de Torre Virreyes que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.*

QUINTA. *Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: (i) la emisión de los CBFIs Virreyes conforme a la Resolución Primera anterior; (ii) cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (iii) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; (iv) la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y (v) el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Virreyes que serán emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior.”*

III. ANEXOS.

- 1.** Copia del Acta de Asamblea de Tenedores de DANHOS13 de fecha 29 de marzo de 2019.
- 2.** Copia del Acta de Asamblea de Tenedores de DANHOS13 de fecha 5 de julio de 2019.
- 3.** Copia del Título de los Certificados Bursátiles DANHOS13 a ser canjeado en la S.D. Indeval, institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- 4.** Opinión legal.

Ciudad de México, a 2 de septiembre de 2019

H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Planta Baja
Colonia Guadalupe Inn
01020 Ciudad de México, México

Atención: Lic. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisiones Bursátiles

Estimados señores:

Hacemos referencia a **(1)** la emisión y colocación entre el público inversionista de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores (el "**RNV**") bajo el número 0181-1.81-2013-001 y con clave de pizarra DANHOS13 (los "**CBFIs**" o los "**Certificados Bursátiles**"), la cual fue autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y realizada por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Emisor**" o "**Fiduciario**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo *(i)* fue modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, *(ii)* modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, y *(iii)* modificado mediante cierto tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), como representante común (el "**Representante Común**"); **(2)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2014-002, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; **(3)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2015-003, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; **(4)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2016-004, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016; **(5)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2017-005, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; **(6)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV bajo el número 0181-1.81-2018-006, autorizada por esa H. Comisión mediante Oficio No. 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; **(7)** la realización de una cancelación y emisión de CBFIs por el Fiduciario en términos del Fideicomiso y la legislación aplicable; y **(8)** la solicitud de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV presentada a esa H. Comisión en fecha 10 de julio de 2019.

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan en la presente opinión y que no se definan de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

Somos abogados externos del Fideicomitente en relación con la realización de **(1)** una cancelación de CBFIs, y **(2)** una nueva emisión de CBFIs, los cuales serán utilizados *(i)* para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor, hasta donde alcance, en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación, y *(ii)* para el pago adicional a los aportantes de Torre Virreyes por la aportación de dicho proyecto al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Danhos en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con el Convenio de Aportación de Torre Virreyes; en los términos del Fideicomiso y de la legislación aplicable.

Al respecto, emitimos la presente opinión con fundamento en los artículos 75, último párrafo, 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 14, fracción II de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular Única de Emisoras**").

I. Información y documentación

En relación con la presente opinión, hemos revisado documentos originales o copias, ya sean certificadas o validadas de cualquier otra forma a nuestra satisfacción, de los siguientes documentos:

(a) Escritura pública número 14,218, de fecha 8 de julio del 1927, otorgada ante la fe del licenciado Felipe Arellano, notario público número 57 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 799, mediante la cual se constituyó el Fiduciario.

(b) Escritura pública número 70,558, de fecha 5 de mayo de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, misma que contiene la compulsas de los Estatutos Sociales vigentes del Fiduciario, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 31740.

(c) Escritura pública número 72,648, de fecha 17 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 65,126, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 23 de julio de 2014, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario al señor Ulises Reyes López y, otorgarle como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos

de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercido por el mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(d) Escritura pública número 73,789, de fecha 2 de junio de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, bajo el folio mercantil 65,126, mediante la cual se protocolizó el Acta de la Sesión del Consejo de Administración del Fiduciario de fecha 18 de febrero de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, designar como delegado fiduciario a Jaime Rogelio Ruiz Martínez y, otorgarle como tal, poderes generales para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio y para otorgar y suscribir con cualquier carácter todo tipo de títulos de crédito en términos del Artículo Noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para ser ejercido por ella mancomunadamente con otro delegado fiduciario con las mismas facultades.

(e) Escritura pública número 57,840, de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil No. 384,235 el 25 de julio de 2008, mediante la cual se constituyó el Representante Común.

(f) Escritura pública número 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, Notario Público número 121 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo los folios mercantiles números 66,277 y 384,235 el 23 de abril de 2014, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas, **(1)** el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas del Representante Común (entonces The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), de fecha 23 de abril de 2014; **(2)** el acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, de fecha 23 de abril de 2014; **(3)** el Convenio de Fusión celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como entidad fusionante, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como entidad fusionada; **(4)** el cambio de denominación del Representante Común de "The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple" por la de "CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple"; y **(5)** el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración, para actos de administración en materia laboral, para actos de dominio y para suscribir títulos de crédito, por el Representante Común a favor de los señores, entre otros, Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Cristina Reus Medina y Mónica Jiménez Labra Sarabia como delegados fiduciarios con firma "B".

(g) Escritura pública número 118,737 de fecha 14 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Amando Mastachi Aguario, notario público número 121 de

la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil número 384,235 el 30 de junio de 2015, mediante la cual se protocolizó, entre otras cosas el acta de la asamblea general anual ordinaria de accionistas del Representante Común, en la que se resolvió, entre otras cosas ratificar la designación como delegados fiduciarios de conformidad con el instrumento público descrito en el inciso (f) inmediato anterior: **(i)** designando a Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina como delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** ratificando a Mónica Jiménez Labora Sarabia como delegada fiduciaria con firma "B". Las facultades conferidas a los delegados fiduciarios del Representante Común podrán ser ejercidas: **(i)** conjuntamente por dos delegados fiduciarios con firma "A"; y **(ii)** conjuntamente por un delegado fiduciario con firma "A" y un delegado fiduciario con firma "B".

(h) Las convocatorias (las "**Convocatorias**") a Asamblea General de Tenedores, dirigidas a los Tenedores de los CBFIs, publicadas en el periódico Reforma y EMISNET *(i)* el 13 de marzo de 2019; y *(ii)* el 29 de mayo de 2019, respectivamente.

(i) El acta de la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 29 de marzo de 2019 (el "**Acta de Asamblea Anual**"). en la cual se resolvió, entre otras cosas, emitir ciertos Certificados Bursátiles a ser utilizados 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.

(j) El acta de la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 5 de julio de 2019 (el "**Acta de Asamblea de Ajuste**"). en la cual se resolvió, entre otras cosas, *(i)* cancelar ciertos CBFIs emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con lo dispuesto por el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, y *(ii)* la emisión de ciertos CBFIs, en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con lo dispuesto por el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, para ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes.

(k) El proyecto de título que documentará los CBFIs (el "**Nuevo Título**").

(l) El Fideicomiso.

II. Supuestos de la Opinión

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común, mismos que asumimos han sido debidamente suscritos.

Asimismo, para emitir la presente opinión hemos asumido que **(a)** a la fecha de esta opinión, los estatutos sociales del Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; **(b)** a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fiduciario, el Fideicomitente y el Representante Común a favor de los apoderados mencionados anteriormente y que tuvimos a la vista no han sido revocados, limitados o modificados en forma alguna; **(c)** la certificación del escrutador que consta en el Acta de Asamblea Anual y la toma de votación de las resoluciones contenidas en la misma es correcta y verdadera; **(d)** la certificación del escrutador que consta en el Acta de Asamblea de Ajuste y la toma de votación de las resoluciones contenidas en la misma es correcta y verdadera; y **(e)** el Nuevo Título que documente los CBFIs será suscrito, sustancialmente en los términos de los proyectos que revisamos.

III. Opinión Legal

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones y consideraciones expresadas más adelante, somos de la opinión que:

(a) El Fiduciario es una Institución de Banca Múltiple, constituida como una Sociedad Anónima en los términos de la Ley General de Sociedades Mercantiles ("**LGMS**") y la Ley de Instituciones de Crédito ("**LIC**"), y sus estatutos sociales la facultan para suscribir el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(b) El Representante Común es una Institución de Banca Múltiple, constituida como una Sociedad Anónima en los términos de la LGSM y la LIC, y sus estatutos sociales la facultan para ser designado como Representante Común, formar parte del Contrato de Fideicomiso y para suscribir el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(c) Los señores Ulises Reyes López y Jaime Rogelio Ruíz Martínez, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario, cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, dos de ellos, suscribir el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(d) Los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor y Cristina Reus Medina en su carácter de delegados fiduciarios con firma "A" del Representante Común, cuentan con facultades suficientes para suscribir conjuntamente, o bien cualquiera de éstos, conjuntamente con Mónica Jimenez Sarabia Labora en su carácter de delegada fiduciaria con firma "B", el Nuevo Título que documente los CBFIs.

(e) Los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 29 de marzo de 2019, fueron aprobados por el número los Tenedores de los CBFIs requerido para tal efecto, por lo que dichos acuerdos son válidos, exigibles y las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores son vinculantes para los Tenedores de

los CBFIs de conformidad con los términos vigentes del Fideicomiso al momento de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(f) Los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs de fecha 5 de julio de 2019, fueron aprobados por el número los Tenedores de los CBFIs requerido para tal efecto, por lo que dichos acuerdos son válidos, exigibles y las resoluciones adoptadas en la Asamblea de Tenedores son vinculantes para los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos vigentes del Fideicomiso al momento de la celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(g) El Contrato de Fideicomiso constituye un contrato válido y exigible para cada una de las partes del mismo de conformidad con sus términos.

(h) Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores, en su caso, la aprobación correspondiente de la BMV, la suscripción del Nuevo Título por parte de los apoderados del Fiduciario y del Representante Común con facultades suficientes, el depósito y canje del Nuevo Título por el título que actualmente se encuentra depositado y que representa los CBFIs en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), el Nuevo Título que represente los Certificados Bursátiles constituirá una obligación válida del Fiduciario, exigible en su contra de conformidad con sus términos.

IV. Excepciones y Consideraciones

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones y consideraciones:

(a) La validez y exigibilidad del Acta de Asamblea Anual, el Acta de Asamblea de Ajuste, y del Nuevo Título está limitada por la legislación en materia de concurso mercantil y por cualquier legislación similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general.

(b) A efecto de emitir la presente opinión no hemos obtenido ni revisado certificado o documento alguno emitido por registro público alguno (incluyendo, sin limitar, los folios mercantiles del Registro Público del Comercio correspondientes al Fiduciario o al Representante Común).

(c) Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

(d) La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente y no asumimos obligación alguna de actualizarla o modificarla en el futuro.

La presente opinión se emite únicamente en términos de los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II de la LMV y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los CBFIs.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:



Michell Nader S.
Socio

MACROTÍTULO

**CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE
AL PORTADOR
"DANHOS 13"**

Ciudad de México, a 26 de septiembre de 2019

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios No Amortizables al Portador emitidos
por
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División
Fiduciaria
en su carácter de
Fiduciario en el Fideicomiso Emisor F/17416-3
por un monto total de hasta
\$16,291'621,111.84 (DIECISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES
SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO ONCE PESOS 84/100 M.N.)**

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario (el "**Fiduciario**") bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/17416-3, de fecha 10 de junio de 2013 (el "**Fideicomiso Original**"), modificado en su totalidad mediante Primer Convenio Modificadorio de fecha 3 de octubre de 2013 (el "**Convenio Modificadorio**"), modificado parcialmente mediante Segundo Convenio Modificadorio de fecha 9 de octubre de 2014, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014 (el "**Segundo Convenio Modificadorio**"), y modificado parcialmente mediante Tercer Convenio Modificadorio de fecha 17 de marzo de 2017, aprobado mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017 (el "**Tercer Convenio Modificadorio**", y conjuntamente con el Fideicomiso Original, el Convenio Modificadorio y el Segundo Convenio Modificadorio, serán referidos como el "**Fideicomiso**", el "**Contrato**" o el "**Contrato de Fideicomiso**"), pagará a los Tenedores (como dicho término se define en el apartado "CUARTO. Definiciones") las cantidades que corresponda, conforme a lo previsto en el presente Título.

El presente Título al portador ampara **1,560,862,486** (un mil quinientos sesenta millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o "CBFIs", denominados en Pesos, sin expresión de valor nominal (los "**CBFIs**").

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs emitidos y se emite para su depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Indeval**"), justificando así la tenencia de los CBFIs por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**").

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con **(i)** la oferta pública de CBFIs autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") mediante oficio número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013, así como por **(ii)** el oficio número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ("**RNV**"), **(iii)** el oficio número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(iv)** el oficio número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción

de los CBFIs en el RNV, **(iv)** el oficio número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, **(v)** el oficio número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV; y **(vi)** el oficio número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019 mediante el cual la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV.

Los CBFIs se inscribieron inicialmente en el RNV bajo el número 0181-1.81-2013-001, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2014-002, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2015-003, posteriormente bajo el número 0181-1.81-2016-004, y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2017-005, y posteriormente bajo el número 0181-1.81-2018-006; y actualmente dichos CBFIs se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 0181-1.81-2019-007.

Los CBFIs amparados por el presente Título han sido emitidos de conformidad con **(i)** los términos del Contrato de Fideicomiso, celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (la "**Fideicomitente**"), el Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), como representante común de los Tenedores de los CBFIs (el "**Representante Común**"), **(ii)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de los CBFIs no utilizados conforme al propósito de dicha emisión, **(iii)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, **(iv)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, **(v)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, y **(vi)** el acta de la Asamblea General de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, en la cual se aprobó una nueva emisión de CBFIs, así como la cancelación de ciertos CBFIs derivado de un ajuste a la baja conforme al propósito de dicha emisión.

Salvo que se especifique lo contrario en este Título, los términos utilizados con mayúscula inicial en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el apartado "CUARTO. Definiciones" del presente Título, a menos de que el uso de mayúsculas iniciales se requiera gramaticalmente.

PRIMERO. Términos de la Emisión

El presente Título al portador ampara los CBFIs con las características mencionadas a continuación:

1.1. Características de los CBFIs

Los CBFIs son certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere el artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV. Los CBFIs se emiten en una sola serie, sin cupones adheridos, confiriendo iguales derechos a todos los Tenedores. Las constancias que expida el Indeval harán las veces de dichos cupones para todos los efectos legales.

1.2. Lugar y Fecha de la Emisión

La primera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013.

La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014.

La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015.

La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016.

La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019.

1.3. Clave de Pizarra

“DANHOS 13”

1.4. Denominación de la Emisora y Objeto Social

La denominación social del Fiduciario es Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, quien actúa como fiduciario bajo el Fideicomiso.

El principal objeto social del Fiduciario consiste en: la prestación del servicio de banca y crédito en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito y, en consecuencia, podrá realizar todo tipo de operaciones y prestar todos los servicios bancarios a que se refiere el artículo cuarenta y seis (46) de dicha Ley y en todas sus modalidades, de conformidad con las demás disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas y a los usos bancarios y mercantiles. En específico la sociedad podrá realizar las operaciones siguientes: **(i)** Recibir depósitos bancarios de dinero: **(a)** a la vista, **(b)** retirables en días preestablecidos, **(c)** de ahorro y **(d)** a plazo o con previo aviso; **(ii)** Aceptar préstamos y créditos; **(iii)** Emitir bonos bancarios; **(iv)** Emitir obligaciones subordinadas; **(v)** Constituir depósitos en instituciones de crédito y entidades financieras del exterior; **(vi)** Efectuar descuentos otorgar préstamos o créditos; **(vii)** Expedir tarjetas de crédito con base en contratos de apertura de crédito en cuenta corriente; **(viii)** Asumir obligaciones por cuenta de terceros, con base en créditos concedidos, a través del otorgamiento de aceptaciones, endoso o aval de títulos de crédito, así como de la expedición de cartas de crédito; **(ix)** Operar con valores en los términos de las disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley del Mercado de Valores; **(x)** Promover la organización y transformación de toda clase de empresas o sociedades mercantiles y suscribir y conservar acciones o partes de interés en las mismas, en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito; **(xi)** Operar con documentos mercantiles por cuenta propia; **(xii)** Llevar a cabo por cuenta propia o de terceros operaciones con oro, plata y divisas, incluyendo reportes sobre estas últimas; **(xiii)** Prestar servicios de cajas de seguridad; **(xiv)** Expedir cartas de crédito previa recepción de su importe, hacer efectivos créditos y realizar pagos por cuenta de clientes; **(xv)** Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y llevar a cabo mandatos y comisiones. El Fiduciario podrá celebrar operaciones consigo misma en el cumplimiento de fideicomisos, mandatos o comisiones, cuando el Banco de México lo autorice mediante disposiciones de carácter general, en las que se establezcan requisitos, términos y condiciones que promuevan que las operaciones de referencia se realicen en congruencia con las condiciones de mercado al tiempo de su celebración, así como que se eviten conflictos de interés; **(xvi)** Recibir depósitos en administración o custodia, o en garantía por cuenta de terceros, de títulos o valores y en general de documentos mercantiles; **(xvii)** Actuar como representante común de los tenedores de títulos de crédito; **(xviii)** Hacer servicio de caja y tesorería relativo a títulos de crédito por cuenta de las emisoras; **(xix)** Llevar la contabilidad y los libros de actas y de registro de sociedades y empresas; **(xx)** Desempeñar el cargo de albacea; **(xxi)** Desempeñar la sindicatura o encargarse de la liquidación judicial o extrajudicial de negociaciones, establecimientos, concursos o herencias; **(xxii)** Encargarse de hacer avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los hechos por corredor público o perito; **(xxiii)** Adquirir los bienes muebles e inmuebles necesarios para la realización de su objeto y enajenarlos cuando corresponda; **(xxiv)** Celebrar contratos de arrendamiento financiero y adquirir los bienes que sean objeto de tales contratos; **(xxv)** Realizar operaciones derivadas, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que expida el Banco de México, en las cuales se establezcan

las características de dichas operaciones, tales como tipos, plazos, contrapartes, subyacentes, garantías y formas de liquidación; **(xxvi)** Efectuar operaciones de factoraje financiero; **(xxvii)** Emitir y poner en circulación cualquier medio de pago que determine el Banco de México, sujetándose a las disposiciones técnicas y operativas que éste expida, en las cuales se establezcan entre otras características, las relativas a su uso, monto y vigencia, a fin de propiciar el uso de diversos medios de pago; **(xxviii)** Intervenir en la contratación de seguros para lo cual deberán cumplir con lo establecido en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y en las disposiciones de carácter general que de la misma emanen; y **(xxix)** Las análogas o conexas que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

1.5. Fines del Fideicomiso

El fin primordial del Fideicomiso consiste en la adquisición, desarrollo y/o construcción y/o arrendamiento de Bienes Inmuebles consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales, que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes de los Contratos de Arrendamiento, así como otorgar y/o recibir financiamiento para esos fines y otorgar garantías de cualquier tipo sobre los Bienes Inmuebles, los Ingresos por Arrendamiento, los Ingresos por Servicios y los Derechos de Operación de conformidad con la fracción II del artículo 187 de la LISR; así como la Emisión de CBFIs, con base en los inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales/centros comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para la vivienda, bodegas y naves industriales; así como recibir y otorgar financiamiento a terceros con garantía inmobiliaria.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: **(i)** otorgar en arrendamiento los Bienes Inmuebles; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme se le instruya; **(iii)** distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; **(iv)** efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; **(v)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vi)** realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna las siguientes:

- a.** Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero, para obtener y llevar a cabo el registro y la actualización de los CBFIs en el RNV o cualquier otro que sea necesario o conveniente; su posterior Emisión, oferta pública o privada y Colocación a través de la BMV y/o cualquier otra bolsa de valores o sistema de cotización, ya sea nacional o extranjero;
- b.** Realizar la oferta pública de CBFIs que haya sido autorizada por la CNBV, realizar la oferta privada de CBFIs, emitir los CBFIs y realizar pagos conforme al Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;

- c.** Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban un Convenio de Adhesión a cambio de la aportación de Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de Bienes Inmuebles Aportados Adicionales;
- d.** En atención a lo señalado en los incisos a., b. y c. anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes, a fin de que se lleven a cabo los trámites y procedimientos necesarios o convenientes para el registro, listado y actualización de los CBFIs en la BMV y el depósito del Título en Indeval, así como los correlativos a cualesquiera otros mercados de valores ya sean nacionales o extranjeros. Asimismo llevar un registro de Tenedores, mismo que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores, conforme lo previsto por el artículo 290 de la LMV;
- e.** Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs y su Colocación de acuerdo a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, respectivamente, en los términos y con las características que se establezcan por la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con las Secciones 8.1 (ix) y (xix) y 9.1.24 (xxiii) del Fideicomiso;
- f.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;
- g.** Celebrar cualesquiera contratos y convenios preparatorios para llevar a cabo los actos contemplados en el Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, contratos de promesa de aportación, contratos de fideicomiso, entre otros;
- h.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, de los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualesquiera otro recursos;

En relación con la celebración de los Convenios de Adhesión, el Fiduciario solicitará a los Fideicomitentes Adherentes la información que sea necesaria para cumplir con sus políticas de identificación de cliente;

- i.** Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el Fideicomiso y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- j.** Celebrar, no en nombre propio sino exclusivamente en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, previa instrucción del Comité Técnico, convenios de asunción de obligaciones;
- k.** Recibir y aplicar, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, los Recursos Derivados de la Emisión;
- l.** Abrir y mantener con la institución financiera que determine el Administrador, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo

establecido en el Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;

- m.** Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;
- n.** Adquirir, mantener, transmitir y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el Fideicomiso;
- o.** Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al Fideicomiso;
- p.** Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo de conformidad con el Fideicomiso;
- q.** Recibir y administrar los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación y cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- r.** Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del Fideicomiso y la Legislación Aplicable;
- s.** Celebrar, ya sea directamente o por conducto del Administrador, los Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Operación, así como sus respectivos convenios modificatorios;
- t.** Celebrar el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación, así como, en su caso, sus respectivos convenios modificatorios de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico;
- u.** Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto de la Empresa de Servicios de Representación;
- v.** Realizar la administración, ejecución y cobranza de los Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, por conducto del Administrador;
- w.** Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;
- x.** Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al Fideicomiso;
- y.** Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo, al Asesor Contable y al Asesor Fiscal, en los términos previstos en el Fideicomiso;

- z.** Previa instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso;
- aa.** Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, en la medida que éste resulte suficiente, previa autorización por escrito del Comité Técnico, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable y las disposiciones del Fideicomiso y los Documentos de Emisión y cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión;
- bb.** Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en coordinación y con la información y documentación entregada por el Administrador, el Asesor Fiscal, el Asesor Contable y el Auditor Externo;
- cc.** Preparar y presentar, en coordinación de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador, el Asesor Contable y el Asesor Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso;
- dd.** En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 y 36 del CFF, necesarios para llevar a cabo los fines del Fideicomiso; a través del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal;
- ee.** Preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;
- ff.** Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;
- gg.** Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con el Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución del Fideicomiso; en el entendido que **(i)** el Fiduciario no otorgará poderes para abrir y cancelar cuentas bancarias; **(ii)** el Fiduciario no otorgará poderes para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; **(iii)** el Fiduciario no otorgará poderes para suscribir títulos de crédito; y **(iv)** cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);
- hh.** Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal,

todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como *passive foreign investment company* (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;

- ii.** Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y realizar todos los actos necesarios o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;
- jj.** Solicitar y celebrar no en nombre propio, sino exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso, todo tipo de contratos de crédito y préstamo y contratar toda clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y en su caso adquirir Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación, otorgando al efecto las garantías reales con el Patrimonio del Fideicomiso;
- kk.** Realizar la emisión y colocación de valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y colocación de dichos valores ya sea en México o en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;
- ll.** En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el Precio de Reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;
- mm.** Llevar a cabo las operaciones de adquisición de CBFIs en circulación de conformidad con las instrucciones del Administrador y conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en términos de la Cláusula 29.13 del Fideicomiso.
- nn.** En el supuesto que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación de conformidad con la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso por conducto del liquidador y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;
- oo.** Proporcionar acceso al Representante Común, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a que el Representante Común, o a quien él mismo designe, contados a partir de la solicitud por escrito, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;
- pp.** Proporcionar, sujeto a las políticas internas del Fiduciario, acceso al Administrador, al Asesor, a la Empresa de Servicios de Representación, o a quien ellos mismos designen, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el Fideicomiso;

- qq.** En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con el Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables;
- rr.** Realizar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites y actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso sea tratado como una *partnership* o *disregarded entity* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América con anterioridad a la Emisión de CBFIs, y para elegir antes o al momento de la Emisión de CBFIs para ser tratados como una *association taxable as Corporation* para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América;
- ss.** Entregar con la asesoría del Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a cada tenedor de CBFIs, una vez solicitado por dicho tenedor, cualquier información que conforme la Regla 144A(d)(4) bajo el *U.S. Securities Act of 1933*, vigente (el "**Securities Act**"), sea requerido entregar, en tanto que cualquiera de los CBFIs sean considerados como *restricted securities* (valores restringidos) de conformidad con la Regla 144(a)(3) del *Securities Act*, a menos de que el Fideicomiso esté sujeto a, y cumpla con, las Secciones 13 o 15(d) del *U.S. Securities Exchange Act of 1934*, vigente (el "**Exchange Act**"), o se encuentre exento de presentar dichos reportes de conformidad con, y cumpla con, la Regla 12g3-2(b) bajo el *Exchange Act*. El Fiduciario consultará y se apoyará en el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal a efecto de dar cumplimiento a la obligación antes señalada;
- tt.** Mantener en caja la Aportación Inicial sin que devengue intereses y, a la extinción del Fideicomiso devolverla al Fideicomisario en Tercer Lugar;
- uu.** Entregar a los Fideicomitentes Adherentes que sean parte del Fideicomiso de Control, o a quién estos le instruyan, los CBFIs que correspondan a dichos Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso;
- vv.** Constituir cualesquier sociedades que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso y para el desarrollo, operación y mantenimiento de las Propiedades y del Patrimonio del Fideicomiso;
- ww.** Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo todos los actos necesarios a efecto de realizar los ajustes en el número definitivo de CBFIs que corresponderán a los componentes y/o inmuebles del Portafolio en Desarrollo; y
- xx.** Llevar a cabo todos los actos que sean necesarios a efecto de constituir regímenes de propiedad en condominio sobre los Bienes Inmuebles.

1.6. Importe de la Emisión

(1) La primera Emisión, llevada a cabo en la Ciudad de México, el día 9 de octubre de 2013, tuvo un importe de hasta \$6,210,000,000.00 (seis mil doscientos diez millones de pesos 00/100 M.N.), representado por un total de 1,333,256,882 CBFIs al portador, sin expresión de valor nominal, incluyendo 30,000,000 de CBFIs objeto de la opción de sobre asignación, de los cuales, únicamente se ejercieron 9,802,520 CBFIs.

De los CBFIs emitidos por la primera Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 se cancelaron 7,269,854 CBFIs emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Tereo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado

del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central.

(2) La segunda Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de octubre de 2014 por 143,135,622 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día hábil anterior inmediato a dicha segunda Emisión, es decir, a razón de \$35.17 (treinta y cinco Pesos 17/100 M.N.) por CBFI, a \$5,034,079,825.74 (cinco mil treinta y cuatro millones setenta y nueve mil ochocientos veinticinco Pesos 74/100 M.N.).

De los CBFIs emitidos por la segunda Emisión, de conformidad con la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha emisión, se cancelaron

- 32,480,252 CBFIs por haber sobrado para los pagos que motivaron su emisión según fue aprobado por **(i)** la Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, y **(ii)** la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, junto con la Sesión del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016; y
- 52,095,398 CBFIs por haber sobrado para el pago que motivó su emisión según fue aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014.

(3) La tercera Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 15 de mayo de 2015 por 85,050,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 13 de mayo de 2015, es decir, a razón de \$36.80 (treinta y seis Pesos 80/100 M.N.) por CBFI, a \$3,129,840,000.00 (tres mil ciento veintinueve millones ochocientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.).

(4) La cuarta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 27 de diciembre de 2016 por 10,000,000 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 19 de diciembre de 2016, es decir, a razón de \$31.14 (Treinta y un Pesos 14/100 M.N.) por CBFI, a \$311'400,000.00 (Trescientos once millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.) (los "**CBFIs de Tesorería**").

(5) La quinta Emisión se llevó a cabo en la Ciudad de México, el día 26 de septiembre de 2019 por 101,462,966 CBFIs, mismos que equivalen, al precio de cierre de la cotización de los CBFIs en la BMV el día 18 de septiembre de 2019, es decir, a razón de \$27.09 (Veintisiete Pesos 09/100 M.N.) por CBFI, a \$2'748,631,748.94 (Dos mil setecientos cuarenta y ocho millones seiscientos treinta y un mil setecientos cuarenta y ocho Pesos 94/100 M.N.).

El presente Título al portador ampara la totalidad de los CBFIs producto de las Emisiones antes descritas.

1.7. Destino de los recursos obtenidos con la Emisión

Los recursos netos provenientes de la Emisión que reciba el Fideicomiso serán utilizados para llevar a cabo potenciales expansiones de los inmuebles del Portafolio Inicial, incluyendo los inmuebles del Portafolio en Operación, pagar deuda existente asociada con el Portafolio Inicial, para cubrir gastos relacionados con la formación del Portafolio Inicial, para el desarrollo de los inmuebles del Portafolio Inicial, para cubrir los gastos relacionados con la oferta, entre otros, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Los CBFIs de Tesorería se utilizarán 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 de fecha 11 de marzo de 2016, y lo dispuesto por el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

1.8. Criterios de Elegibilidad.

A efecto de realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, de conformidad con el Anexo E del Fideicomiso, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad siguientes, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles o proyectos de desarrollo premier, pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales y proyectos de usos mixtos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fideicomiso.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Que tenga un proyecto viable para su desarrollo o remodelación.
- g. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición; y
- h. que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

Cuando se trate de Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble en que se pretenda invertir, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados o adicionados por acuerdo del Comité Técnico contando con el voto favorable de al menos la mayoría de Miembros Independientes.

A. Procedimiento. Las Inversiones en Bienes Inmuebles se realizarán conforme a lo siguiente:

- (i) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico. Todas las Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, serán instruidas por el Comité Técnico al Fiduciario. Si a pesar de ser válidamente adoptadas las decisiones del Comité Técnico, las mismas no cuentan con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, dicha situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV, sin que afecte la validez de la resolución.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Inversiones en Bienes Inmuebles se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los incisos (ii) y (iii) siguientes.

- (ii) Adquisiciones por instrucción del Comité Técnico con mayoría calificada. Siempre y cuando se trate de **(x)** Inversiones en Bienes Inmuebles en las cuales algún

Fideicomitente Adherente Relevante o Persona Relacionada sea propietario de parte o la totalidad del Bien Inmueble que se pretenda invertir; **(y)** co-inversiones; o **(z)** inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la inversión sólo podrá efectuarse si es aprobada por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y además se cuenta con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

- (iii) Adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores. Siempre y cuando se trate de inversiones y adquisiciones con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio, con independencia de que dichas inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera adquisición, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, la Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar dichas inversiones y adquisiciones.
- B. Exclusividad. Siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: **(i)** los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir Bienes Inmuebles en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollados, que en su opinión cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; **(ii)** sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble. Esta notificación deberá efectuarse dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y **(iii)** sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la obligación de ofrecer en venta al Fideicomiso, mediante la notificación al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier Bien Inmueble en desarrollo, redesarrollo o ya desarrollado, del que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad, el cual, al momento de su adquisición por parte de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no hubiese cumplido con los Criterios de Elegibilidad, siempre y cuando en un futuro dicho Bien Inmueble satisfaga los Criterios de Elegibilidad y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tengan la intención de enajenar el mismo. En el entendido de que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán obligados a ofrecer, de conformidad con el presente inciso (iii), el Bien Inmueble respectivo a valor de avalúo efectuado por un experto independiente.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes a que se refiere el párrafo anterior deberán establecerse de manera expresa en los Convenios de Adhesión que celebren.

El Comité Técnico deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate o declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, de enajenar y/o desarrollar el Bien Inmueble de que se trate, directa o indirectamente, por sí mismos o en conjunto con otros terceros, sujeto a lo dispuesto en el último párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

En el supuesto de que el Comité Técnico resuelva que el Fideicomiso adquiera el Bien Inmueble, el Fideicomiso deberá rembolsar todos los gastos incurridos al respecto por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, previa instrucción de dicho Comité Técnico, en el entendido que el Comité Técnico estará obligado a instruir al Fiduciario, para que el Fiduciario reembolse todos y cada uno de los gastos incurridos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

En el supuesto de que: **(a)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos estarán obligados a notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente, una vez desarrollado o redesarrollado el mismo, siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; **(b)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición del Bien Inmueble ya desarrollado que cumpla con los Criterios de Elegibilidad una vez que éste haya sido ofrecido al Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el inciso (i) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lleven a cabo la adquisición del mismo, éstos no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente; **(c)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble en desarrollo o redesarrollo una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo dispuesto en el inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes mantendrán la obligación de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble posteriormente conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, una vez que dicho Bien Inmueble haya sido desarrollado o re desarrollado por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y siempre y cuando éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad; y **(d)** el Comité Técnico decline llevar a cabo la adquisición de un Bien Inmueble ya desarrollado una vez que éste cumpla con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con lo dispuesto en el inciso (iii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes no tendrán obligación alguna de notificar al Comité Técnico cualquier intención que tengan de enajenar dicho Bien Inmueble conforme a lo dispuesto en el inciso (ii) del primer párrafo de la Cláusula 11.3 del Fideicomiso.

- C. Co-inversión. El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más conveniente.

El Comité Técnico al aprobar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

1.9. Ausencia de Obligación de Pagar Principal e Intereses

Los Rendimientos de los CBFIs son contingentes e inciertos. Conforme al presente Título, el Fiduciario no tiene la obligación de llevar a cabo pagos de principal ni de intereses.

Tenedores. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en el Fideicomiso y en el presente Título, por lo anterior, aceptan de manera expresa que: **(i)** no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; **(ii)** el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y **(iii)** los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la Aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará, lo que suceda primero entre, **(i)** el momento de la venta de uno o varios de los CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o **(ii)** en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

1.10. Distribuciones y Distribuciones de Efectivo

Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir al Fiduciario que efectúe el pago de las Distribuciones a los Tenedores.

Será necesario contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean superiores al mínimo de 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio.

Distribuciones de Efectivo: Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.

Ejercicio Fiscal. El ejercicio fiscal del Fideicomiso correrá del primero de enero al 31 de diciembre de cada año, salvo por el primer ejercicio fiscal, el cual correrá de la fecha de celebración del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2013.

Entrega de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo. Las entregas de Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs que correspondan a cada Tenedor por medio de transferencia electrónica a través de Indeval.

Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico, en el entendido de que si al término del primer ejercicio fiscal el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, se entenderá que la política de distribución aplicable al ejercicio fiscal anterior seguirá vigente.

Origen. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones de Efectivo y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución y/o Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría;
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

Los CBFIs no generan para el Fiduciario, frente a los Tenedores, una obligación de pago de principal ni de intereses. No obstante lo anterior, los CBFIs darán a los Tenedores el derecho de recibir, en estricto apego a lo dispuesto en el Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, las Distribuciones de Efectivo, en el entendido de que por su naturaleza, dicho pago será variable e incierto.

El Fiduciario deberá informar de las entregas de Distribuciones y/o Distribuciones de Efectivo por escrito a Indeval (o a través de los medios que esta determine) con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se realizará la entrega de recursos a los Tenedores, señalándose en el aviso por lo menos el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

1.11. Intereses Moratorios; Penalidades; Exclusión de Tenedores en las Ganancias o Pérdidas

Los CBFIs no generan penalidades ni intereses de ninguna clase, ya sean ordinarios o moratorios. Por lo tanto, el presente Título no tiene cupones adheridos para el pago de intereses o amortizaciones parciales.

No producirá efecto legal alguno la exclusión de uno o más Tenedores en la participación individual que les corresponda, de las ganancias o pérdidas asociadas a las inversiones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Cualesquiera Distribuciones, en su caso, se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la sección 1.10 del presente Título.

1.12. Plazo de Vigencia del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines, y podrá extinguirse en caso de que su cumplimiento sea imposible. De manera particular, se extinguirá **(i)** por solicitud de los Fideicomitentes Adherentes, en caso que el Fiduciario no lleve a cabo la primer Emisión de CBFIs dentro de un plazo de 180 (ciento ochenta) Días siguientes a la fecha de celebración de los Convenios de Adhesión correspondientes; **(ii)** por sentencia judicial ejecutoriada

que así lo determine; **(iii)** por término legal; y **(iv)** de conformidad con lo previsto en el apartado Tercero del presente Título, por acuerdo en Asamblea de Tenedores, de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

No obstante lo anterior, el Fideicomiso no podrá extinguirse cuando existan obligaciones pendientes de cumplimiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

La vigencia del Fideicomiso no podrá ser mayor al plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC.

1.13. Plazo de Vigencia de la Emisión

Los CBFIs tendrán el mismo plazo de vigencia que el Fideicomiso. En caso de extinción del Fideicomiso, se procederá conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de actualizarse cualquiera de los supuestos señalados en el primer párrafo del numeral 1.12 anterior, el proceso de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso se deberá efectuar conforme a lo establecido en las secciones 23.3, 23.4 y 23.5 del Fideicomiso.

Al término de la vigencia del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula Vigésimo Tercera del Fideicomiso, se procederá a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, por lo que el Comité Técnico designará a un Liquidador, el cual deberá efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. Con el Patrimonio del Fideicomiso deberá pagar las obligaciones pendientes a cargo del Fiduciario por virtud del Fideicomiso y la distribución del remanente entre los Tenedores, de manera proporcional a su tenencia de CBFIs.

En caso de terminación del Fideicomiso, o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación de CBFIs recomprados conforme a lo establecido en el Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval respecto de dicha situación, así mismo, deberá dar aviso por escrito con por lo menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación respecto de la realización de la última distribución que será entregada a los Tenedores contra entrega del presente Título.

1.14. Fuente de Pago de los CBFIs

Todos los pagos que deba realizar el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y bajo los CBFIs serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Fideicomitente Adherente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Fideicomitente Adherente, del Administrador, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación, del Representante Común ni del Intermediario Colocador, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.

1.15. Obligaciones del Fiduciario

Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del Fideicomiso y con cargo exclusivo al Patrimonio del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- c. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;
- d. Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que los Tenedores puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- e. Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- f. De conformidad y con base en la información que le sea entregada por el Asesor Contable y/o el Asesor Fiscal, cumplir con las obligaciones a su cargo en términos de la LIVA, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa las presentaciones de devolución de IVA correspondientes, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésimo Sexta del Fideicomiso;
- g. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- h. Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- i. Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso conforme al siguiente procedimiento:

El Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que este último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate.

- j. Entregar al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el Reporte Mensual del Fiduciario de conformidad con el formato que se adjunta al Fideicomiso Fibra Danhos como **Anexo G**, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado Anexo. Asimismo, el Fiduciario deberá enviar el Reporte Mensual del Fiduciario a la CNBV a través del medio que la propia CNBV disponga. Adicionalmente, dicho Reporte Mensual deberá ser enviado a través del "EMISNET". El

Fiduciario a través del Administrador deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

k. 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;

l. Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador, a todos los documentos e información en su poder, derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la ley;

m. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre que actúe con dolo, negligencia o mala fe, en términos del artículo 391 de la LGTOC y siempre que sea determinada por autoridad competente;

n. Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado; y

o. 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.

p. En las instrucciones relacionadas con transferencias de fondos, las Partes están de acuerdo que dichas instrucciones deberán ser recibidas por el Fiduciario, por lo menos con 24 (veinticuatro) horas de anticipación a la fecha de pago correspondiente, para que éstas puedan ser procesadas.

q. El Fiduciario elaborará y remitirá de forma mensual al Comité Técnico y al Administrador, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, los estados de cuenta que reflejen el valor registrado del Patrimonio del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente.

Una vez recibidos los estados de cuenta conforme al párrafo anterior, el Administrador y el Comité Técnico tendrán un término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la recepción de los mismos para solicitar aclaraciones por escrito al Fiduciario. Transcurrido dicho plazo, los estados de cuenta respectivos se tendrán por aprobados para todos los efectos.

El Fiduciario no será responsable en caso de que el Comité Técnico y/o el Administrador no reciban los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En cualquier caso, el término de 15 (quince) días señalado en el párrafo anterior, empezará a correr a partir de la fecha de recepción de los estados de cuenta respectivos.

Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos por el Fiduciario y contendrá la información que determinada por el Fiduciario de conformidad con sus políticas institucionales.

En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales incluyendo la información que indique el valor del Patrimonio (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, los cuales contendrán el detalle intrames de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

Las Partes manifiestan su conformidad y aceptación en que dichos estados de cuenta sean enviados de manera electrónica al correo electrónico previsto en la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso o a cualquier otro que dichas partes notifiquen al Fiduciario por escrito firmado por representante legal de cada una de ellas.

1.16. Garantías

Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.

1.17. Forma y Lugar de Pago de los CBFIs

El Fiduciario llevará a cabo el pago de las Distribuciones y las Distribuciones en Efectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance a través de y en el domicilio de Indeval, ubicado en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, mediante transferencia de fondos.

1.18. Co-inversión

El Comité Técnico podrá evaluar y en su caso acordar la co-inversión con terceros en la adquisición de Bienes Inmuebles, en las condiciones que considere más convenientes.

El Comité Técnico al aprobar las co-inversiones a que se refiere el párrafo anterior deberá definir los términos y condiciones de las mismas, así como los supuestos de terminación, los procedimientos necesarios al efecto y los mecanismos de resolución de controversias, debiendo contar al efecto con la opinión favorable del Comité de Prácticas.

1.19. Posibles Adquirentes

Los CBFIs podrán ser adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.

SEGUNDO. Funciones del Representante Común

Sin perjuicio de las obligaciones del Representante Común consignadas en el Fideicomiso, en la LMV, en la LGTOC, en la Circular Única de Emisoras y en los demás Documentos de Emisión, el Representante Común tendrá en todo tiempo durante la vigencia del Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

- a. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- b. Suscribir los CBFIs, habiendo verificado que cumplan con todas las disposiciones legales aplicables;

- c.** Verificar la constitución del Fideicomiso;
- d.** Verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso y que los activos que formen parte del mismo se encuentren debidamente asegurados;
- e.** Verificar el cumplimiento del destino de los fondos derivados de las Colocaciones;
- f.** Verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso;
- g.** Notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones;
- h.** Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Legislación Aplicable o los términos de los CBFIs y el Fideicomiso así lo requieran, y ejecutar sus decisiones;
- i.** Verificar la suscripción, en representación de los Tenedores, de todos los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario en relación con el Fideicomiso;
- j.** Ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto, incluyendo las relativas a los pagos a que tengan derecho los Tenedores;
- k.** Notificar los avisos de entrega de Distribuciones y de Distribuciones de Efectivo al Fiduciario, con cuando menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación, para que éste último a su vez pueda informar por escrito al Indeval (o a través de los medios que esta determine), asimismo, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el EMISNET y STIV-2, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Administrador le notificará al Representante Común con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución y/o Distribución de Efectivo.

En caso de que los sistemas de notificación e información al Indeval, CNBV y BMV, incluyendo el EMISNET y STIV-2, respecto de estas últimas dos permitan al Representante Común hacer la notificación descrita en el párrafo anterior, bastará que el Comité Técnico le instruya por escrito para que el Representante Común asuma la obligación de realizar la misma en lugar del Fiduciario en los términos antes descritos;

- l.** Actuar como intermediario con el Fiduciario en representación de los Tenedores, para la entrega a los mismos de cualquier cantidad debida a ellos en términos del Fideicomiso y para cualesquier otros asuntos que se requieran;
- m.** Ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los CBFIs, en el Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- n.** Solicitar del Fiduciario, del Administrador, del Asesor y de la Empresa de Servicios de Representación, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, proporcionarán la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFIs que les sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor

a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento por escrito de información y documentación correspondiente;

- o.** Proporcionar a cualquier Tenedor, a costa de este último, las copias de los reportes que, en su caso, le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario, el Administrador, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación.
- p.** Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso y del Título;
- q.** Hacer del conocimiento de la Asamblea de Tenedores respectiva, cualquier incumplimiento relativo a recepción de información por parte del Administrador, el Fiduciario o el Auditor Externo;
- r.** Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso o a la Legislación Aplicable y llevar a cabo todas las actividades y actos necesarios o tendientes para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;
- s.** Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular conforme al Fideicomiso; y
- t.** En general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y los sanos usos y prácticas bursátiles.
- u.** El Representante Común está obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones de verificación al Fiduciario, al Administrador, así como a cualquier otra persona conforme a los términos establecidos en los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los fines del Fideicomiso, con el propósito de cumplir con la obligación establecida en el inciso f. anterior, cuando el Representante Común lo estime conveniente, en el entendido que dichas visitas o revisiones de verificación podrán realizarse una vez cada año o con una periodicidad mayor, en casos de emergencia debidamente justificados.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Fideicomiso, los CBFIs, los demás documentos de los que sea parte o la Legislación Aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido de que únicamente podrán designar como representante sustituto a casas de bolsa o instituciones de crédito y dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y dicho representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones y/o Distribuciones en Efectivo, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resoluciones que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor

de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, el Administrador, el Auditor Externo, el Asesor y la Empresa de Servicios de Representación, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

TERCERO. Funciones de la Asamblea de Tenedores

Los Tenedores de los CBFIs podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito en el presente apartado Tercero.

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo descrito a continuación:

(i) Las Asambleas de Tenedores se regirán por las disposiciones de la LGTOC aplicables a las Asambleas de Obligacionistas, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a más tardar en el mes de marzo de cada año.

(iii) Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su solicitud los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria. En el entendido que, el lugar y hora para la celebración de la Asamblea de Tenedores a ser designado por los Tenedores conforme al Fideicomiso, será un lugar dentro de la Ciudad de México y en un Día Hábil.

(iv) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho a que la Asamblea de Tenedores se aplase por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Este derecho no podrá ejercitarse sino una sola vez para el mismo asunto.

(v) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos una vez en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) días de anticipación por lo menos a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que

deberán tratarse en la asamblea, así como el lugar y la hora en la que Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.

(vi) Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen, por lo menos, la mitad más uno de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo tratándose de los casos previstos en los incisos (viii) y (ix) siguientes o por el Fideicomiso.

En caso de que una asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por el Fideicomiso.

(vii) En caso de que: **(i)** durante la vigencia inicial del Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación, o una vez renovado cualquiera de dichos contratos al terminar su vigencia inicial, se pretenda aumentar la Comisión por Asesoría, la Comisión por Administración y/o la Comisión por Representación; o **(ii)** en cualquier momento, se pretendan aumentar los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, en ambos casos se deberá resolver por aprobación de la Asamblea de Tenedores, previa convocatoria a la misma con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Asamblea de Tenedores que se reúna para, ya sea, discutir un aumento en la Comisión por Asesoría, la Comisión por Administración y/o la Comisión por Representación, o bien un aumento en los esquemas de compensación establecidos a favor de los miembros del Comité Técnico o cualquier otro tercero, según corresponda, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Tenedores que estén en ella representados sin incluir, en el supuesto de que se discuta un aumento conforme a lo dispuesto en el inciso (i) anterior durante la vigencia inicial del Contrato de Administración, Servicios de Representación o Asesoría en Planeación, a aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación, respectivamente. La resolución respectiva será válida cuando sea adoptada por la mayoría de los Tenedores presentes, excluyendo el voto de aquellos Tenedores que, directa o indirectamente, sean socios y/o accionistas del Asesor o de la Empresa de Servicios de Representación o que tengan un conflicto de interés.

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en cualquier convocatoria, en la que se pretenda **(a)** acordar la revocación de la designación del Representante Común; **(b)** nombrar a un nuevo representante común; o **(c)** cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas, por lo menos, por la mitad más uno de los Tenedores presentes.

(ix) Todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores, excepto: **(i)** **(a)** en los casos referidos en la Cláusula Trigésima, sección 30.1 del Fideicomiso; **(b)** la terminación del Contrato de Asesoría en Planeación y/o del Contrato de Servicios de Representación, sin que medie una Conducta de Destitución;

(c) la terminación anticipada del Fideicomiso, **(d)** la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, **(e)** el desliste de los CBFIs; y **(f)** la cancelación de la inscripción en el RNV; en los cuales se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación; **(ii)** en el caso de la destitución del Administrador, conforme a lo dispuesto en la Sección 10.8 del Fideicomiso, en cuyo caso se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; y **(iii)** en los casos señalados en el inciso **(viii)** anterior.

(x) Salvo por los casos previstos en los incisos **(viii)** y **(ix)** anteriores, en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias.

(xi) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero o la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la asamblea deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos.

(xii) De cada asamblea se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias de depósito expedidas por Indeval, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de las constancias de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xiii) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(xiv) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(xv) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(xvi) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores siempre que se cumplan los siguientes requisitos: **(a)** que la demanda se presente dentro de los quince días siguientes a la fecha de clausura de la Asamblea de Tenedores; **(b)** que

los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución; y **(c)** que la demanda señale la cláusula del Fideicomiso o el precepto legal infringido y el concepto de violación.

(xvii) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para su revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha asamblea.

(xviii) En todo caso la Asamblea de Tenedores se deberá reunir para resolver las inversiones o adquisiciones a que se refiere la sección 11.2, inciso (iii) de la Cláusula Décima Primera del Fideicomiso.

(xix) Salvo por lo dispuesto en la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, inciso (i) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores deberá de reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

De conformidad con la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, inciso (xxiii) del Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de la Colocación y oferta de CBFIs entre el público inversionista, ya sea de manera pública o privada, en el mercado de valores de México y/o en el extranjero.

(xx) Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso conforme a las cuales se contraten financiamientos, en el entendido que a partir del primer ejercicio fiscal del Fideicomiso, hasta en tanto no sea aprobada una política de apalancamiento distinta por la Asamblea de Tenedores, el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse, en dicha materia a lo siguiente:

(a) Tratándose del Patrimonio del Fideicomiso: **(i)** los financiamientos (entiéndase, créditos de cualquier especie) no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos medidos al cierre del último trimestre reportado (el "**Límite de Apalancamiento**"); **(ii)** para efectos de efectuar la emisión de instrumentos de deuda en el mercado de valores ya sea público o privado se deberá solicitar y contar con propuestas de términos y condiciones para llevar a cabo el financiamiento por al menos dos instituciones bancarias/financieras; y **(iii)** el Comité Técnico deberá acordar por mayoría de votos la propuesta que mejores condiciones otorgue.

En caso de exceder el Límite de Apalancamiento **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Límite de Apalancamiento establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá formular un plan correctivo (el "**Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento**") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el Límite de Apalancamiento, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Límite de Apalancamiento. Lo anterior, en el entendido que, el resultado de las operaciones de refinanciamiento a que se refiere el inciso (i) anterior, no podrán resultar en un aumento del endeudamiento registrado antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

En caso de que los financiamientos se destinen a la adquisición de valores inscritos en el RNV, dichas inversiones deberán de realizarse exclusivamente de conformidad con la Legislación Aplicable que sean autorizadas para las Fibras.

(b) Índice de Cobertura de Servicio de Deuda.

En caso en que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá de cumplir con un índice de cobertura de servicio de deuda (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).

En caso de que en cualquier momento se deje de cumplir con el mínimo requerido establecido por el Índice de Cobertura de Deuda **(i)** no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al Índice de Cobertura de Deuda establecido anteriormente, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y lo anterior sea documentado por el Comité Técnico; y **(ii)** el Administrador deberá formular un plan correctivo (el "**Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda**") para ser presentado a la Asamblea de Tenedores informando dicha situación, en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, el plazo para cumplir con el mínimo establecido por el Índice de Cobertura de Deuda, el cual deberá ser aprobado por el Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles a partir de que se alcance el Índice de Cobertura de Deuda. Lo anterior, en el entendido que, dichas operaciones de refinanciamiento no podrán resultar en un decremento del Índice de Cobertura de Deuda antes de la operación de refinanciamiento de que se trate.

(xxi) La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad, según lo estime conveniente, de determinar nuevas políticas de apalancamiento, las cuales, en todo momento se deberán sujetar a los límites máximos de apalancamiento establecidos en las disposiciones aplicables.

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 en los términos señalados en la Cláusula Novena del Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Vigésima Novena del Fideicomiso.

CUARTO. Definiciones

Según se utilizan en el presente Título, los siguientes términos tendrán el siguiente significado:

Términos Definidos. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Título y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye

a dichos términos en el presente apartado Cuarto y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable, los Tenedores reconocen que los términos definidos que a su vez queden incluidos dentro de otro u otros, deberán entenderse conforme a lo establecido a esta Cláusula:

1. Administrador: significa aquella sociedad civil que será controlada por el Fiduciario como socio de al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración y cuyo objeto social sea la administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso y de sus Bienes Inmuebles y Propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario, así como cualquier otra sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso.
2. Anexos: significa uno o más de los anexos del Fideicomiso, mismos que forman parte integrante del mismo.
3. Aportación de Bienes Inmuebles: significan los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que aporten los Fideicomitentes Adherentes al Patrimonio del Fideicomiso.
4. Aportación Inicial: significa la aportación que se integra con los recursos provenientes del Fideicomitente, a fin de constituir inicialmente el Patrimonio del Fideicomiso, en términos de la sección 2.2 de la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
5. Asamblea de Tenedores: significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
6. Asesor: significa aquella sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación.
7. Asesor Contable: significa, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
8. Asesor Fiscal: significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
9. Auditor Externo: significa el auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
10. Bienes Inmuebles: significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
11. Bienes Inmuebles Adquiridos: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más 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 serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión, los cuales **(a)** se relacionan en el documento que se agrega como **Anexo A** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo, y **(b)** 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.

12. Bienes Inmuebles Aportados: significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más 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 serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el **Anexo B** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
13. 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 más 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 podrán ser aportados en el futuro por los Propietarios Adicionales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
14. BMV: significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
15. CCE: significa el Consejo Coordinador Empresarial.
16. Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs: significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a que se refiere al artículo 63 Bis 1, fracción II de la LMV, a ser emitidos por el Fiduciario en relación con la Emisión, de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV, y en su caso, otros mercados internacionales.
17. CFF: significa el Código Fiscal de la Federación.
18. Circular Única de Emisoras: significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas sean reformadas de tiempo en tiempo.
19. Circular 1/2005: significa la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México la cual contiene las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito, Casas de Bolsa, Instituciones de Seguros, Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso según la misma sea reformada de tiempo en tiempo.
20. Cláusula: significa cada una de las cláusulas del Fideicomiso.
21. CNBV: significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

22. Código de Mejores Prácticas: significa el Código de Mejores Prácticas Corporativas emitido por el CCE.
23. Colocación: significa **(i)** la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a la Emisión por medio de oferta pública a través de la BMV, con intervención del Intermediario Colocador, y **(ii)** en su caso, la colocación en mercados extranjeros de CBFIs emitidos conforme a la Emisión.
24. Comisión por Administración: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.6 del Fideicomiso.
25. Comisión por Asesoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.14 del Fideicomiso.
26. Comisión por Representación: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Décima, sección 10.11 del Fideicomiso.
27. Comité Técnico: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
28. Comité de Auditoría: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
29. Comité de Nominaciones: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
30. Comité de Prácticas: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
31. Conducta de Destitución: significa: **(i)** respecto de cualquier funcionario de primer 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 Asesor, Administrador 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.
32. Constancia de Rembolso: significa el documento que, previa solicitud del Tenedor de que se trate, expedirá el Fiduciario dirigido a dicho Tenedor en los casos en que se pague algún Rembolso de Capital de acuerdo a la solicitud de cada Tenedor a través del Representante Común.
33. Contaminantes: significa **(i)** cualquier sustancia sólida, líquida o gaseosa, sonido, vibración, calor, olor, radiación, materia orgánica o inorgánica, animada o inanimada, o cualquier combinación de los conceptos que anteceden y/o **(ii)** cualquier combustible, incluyendo, sin limitar, petróleo o productos derivados de petróleo, petróleo crudo, gas líquido o natural,

gas natural licuado, combustible sintético o una combinación de cualquiera de dichos elementos, sea considerada o determinada peligrosa, tóxica, contaminante, o bien una sustancia nociva, o un contaminante o fuente de contaminación conforme a la Legislación Aplicable.

- 34.** Contrato: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
- 35.** Contrato de Administración: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador, a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.
- 36.** 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 más 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) mismos que, en lo que respecta a los Bienes Inmuebles Aportados, se relacionan en el **Anexo C** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
- 37.** Contrato de Asesoría en Planeación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, 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 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.
- 38.** Contratos de Comercialización: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la promoción, mercadotecnia, comercialización y cualesquier otras actividades con el fin de promover el arrendamiento y/o venta de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
- 39.** Contratos de Construcción: significan todos aquellos convenios o contratos celebrados entre el Administrador y Danhos, S.A. de C.V., cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias y/o cualquier tercero, previa instrucción del Comité Técnico, para la construcción y en general el desarrollo de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
- 40.** Contrato de Servicios de Representación: significa el contrato que será celebrado por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo cualesquier modificaciones a dicho contrato que sean autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con la Empresa de Servicios de Representación, a efecto de que esta última proporcione los Servicios de Representación. Lo anterior en el entendido que dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 (diez) años y renovaciones automáticas por periodos de diez años.

41. Contrato de Colocación: significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador respecto de la oferta y colocación de los CBFIs por medio de una oferta pública a través de la BMV o cualquiera otra bolsa de valores o mecanismo de negociación en México o cualquier otra jurisdicción, según corresponda.
42. 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 relacionan en el **Anexo D** del Fideicomiso, según el mismo se modifique de tiempo en tiempo.
43. Convenio de Adhesión: significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebren los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportarán 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 adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
44. Convenio Modificatorio: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
45. Criterios de Elegibilidad: significa aquellos criterios que se establecen en el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo E** 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.
46. Cuenta Concentradora: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.1 del Fideicomiso.
47. Cuenta de Derechos de Operación: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.15 del Fideicomiso.
48. Cuenta de Servicios: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.14 del Fideicomiso.
49. Cuenta de Distribuciones de Efectivo: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.12 del Fideicomiso.
50. Cuenta de Gastos de Operación: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.11 del Fideicomiso.
51. Cuenta de Rentas: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.13 del Fideicomiso.
52. Cuenta General: significa la cuenta bancaria a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.5 del Fideicomiso.

- 53.** Cuentas: significa conjuntamente la Cuenta Concentradora, la Cuenta General, la Cuenta de Gastos de Operación, la Cuenta de Rentas, la Cuenta de Servicios, la Cuenta de Distribuciones de Efectivo, la Cuenta de Derechos de Operación, el Fondo de Gastos de Emisión, el Fondo de Impuestos por Inversión, el Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles, el Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión, el Fondo de Mantenimiento, el Fondo de Contribuciones Fiscales, el Fondo de Rembolso de Capital, el Fondo de Remanentes y las demás cuentas que sean abiertas a nombre del Fideicomiso y mantenidas por el Fiduciario conforme al Fideicomiso.
- 54.** Derechos de Arrendamiento: significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Arrendamiento.
- 55.** Derechos de Operación: significa los derechos que adquiera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
- 56.** Derecho de Reversión: significa el derecho que tienen los Fideicomitentes Adherentes para readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que hayan sido aportados por cada uno de ellos, en caso de **(i)** enajenación de los mismos por el Fiduciario, o **(ii)** por extinción del Fideicomiso.
- 57.** Desinversión: tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
- 58.** Día: significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
- 59.** Día Hábil: significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
- 60.** Distribución: significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso 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.
- 61.** Distribución de Efectivo: significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso.
- 62.** Documentos de Emisión: significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la primera Emisión y en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.
- 63.** Emisión: significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

64. Empresa de Servicios de Representación: significa aquella sociedad cuyo objeto social principal sea la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Representación.
65. Eventos Relevantes: tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
66. EMISNET: significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
67. Familia Daniel: significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
68. Familia Moussali: significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
69. Fecha de Emisión: significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
70. Fecha de Distribución y/o Distribución de Efectivo: significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo conforme lo previsto en el Fideicomiso.
71. Fibras: significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
72. Fideicomisarios en Primer Lugar: significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
73. Fideicomisarios en Segundo Lugar: significa los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.
74. Fideicomisario en Tercer Lugar: significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
75. Fideicomiso: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el primer párrafo del presente Título.
76. Fideicomiso de Control: significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportarán todos los CBFIs que hayan recibido 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, aquéllos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
77. Fideicomitente: significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
78. Fideicomitente Adherente: significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso Fibra Danos y en el Convenio de Adhesión respectivo.

79. Fideicomitente Adherente Relevante: significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsami, en la medida en que, directa o indirectamente, cada una de esas personas en lo individual o conjuntamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
80. Fiduciario o Emisor: significa Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
81. Fondo de Contribuciones Fiscales: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.8 del Fideicomiso.
82. Fondo de Gastos de Emisión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.2 del Fideicomiso.
83. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.6 del Fideicomiso.
84. Fondo de Impuestos por Inversión: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.3 del Fideicomiso.
85. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.4 del Fideicomiso.
86. Fondo de Mantenimiento: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.7 del Fideicomiso.
87. Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros: significa los Fondos de Pensiones y Jubilaciones residentes en el extranjero a que se refiere el artículo 153 de la LISR y que cumplen con los requisitos establecidos en dicho artículo.
88. Fondo de Rembolso de Capital: significa el registro que debe llevar el Fiduciario por los Rembolso de Capital pagados a los Tenedores, en los términos del artículo 188 de la LISR y de conformidad con la Cláusula Décima Segunda, sección 12.9 del Fideicomiso.
89. Fondo de Remanentes: significa la subcuenta a que se hace referencia en la Cláusula Décima Segunda, sección 12.10 del Fideicomiso.
90. Gastos de Emisión: significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
91. Gastos de Mantenimiento de la Emisión: significa los gastos que se generen por la administración y mantenimiento de cada Emisión, de conformidad con el documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo F**.
92. Gastos de Operación: significa los gastos que se generen por la operación del Patrimonio del Fideicomiso que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
93. Indeval: significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
94. Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.

95. Ingresos por Arrendamiento: significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
96. Ingresos por Servicios: significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa más no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
97. Intermediario Colocador: significa aquella casa de bolsa a ser nombrada por el Comité Técnico, o quien lo sustituya por instrucciones del Comité Técnico; y para el caso de Colocaciones en el extranjero, aquellos intermediarios que para tales efectos determine el Comité Técnico.
98. Intermediario Financiero: significa la casa de bolsa a través de la cual se mantenga el depósito de los CBFIs en el Indeval.
99. 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.
100. Inversión Mínima del Patrimonio: significa la inversión en Bienes Inmuebles sujetos a un Contrato de Arrendamiento con el que debe cumplir el Fideicomiso y que debe ser al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en un plazo de 12 (doce) meses a partir de la fecha en que se realice cualquier Colocación de conformidad con la Regla I.3.20.3.2 o la que resulte aplicable de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2014.
101. 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.
102. ISR: significa el impuesto previsto por la LISR.
103. ISR Diferido: significa el ISR a cargo de los Fideicomitentes Adherentes por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, de los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR, mencionando de manera enunciativa más no limitativa el supuesto contemplado en la fracción XIV de dicho artículo en caso de que se rente el Bien Inmueble Aportado al Fideicomitente Adherente respectivo inmediatamente después de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso.
104. IVA: significa el impuesto previsto por la LIVA.
105. Legislación Aplicable: significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.
106. LGTOC: significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
107. LIC: significa la Ley de Instituciones de Crédito.
108. Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

109. Liquidador: tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
110. LIVA: significa Ley del Impuesto al Valor Agregado.
111. LISR: significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
112. LMV: significa la Ley del Mercado de Valores.
113. LTV: significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo M del Contrato de Fideicomiso.
114. México: significa los Estados Unidos Mexicanos.
115. Miembro Independiente: significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y El Fiduciario.
116. Operaciones: tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección 24.1 del Fideicomiso.
117. Partes: significa conjuntamente el Fideicomitente, el Fiduciario y, en su caso, el Representante Común, los Fideicomitentes Adherentes y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.
118. Patrimonio del Fideicomiso: tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
119. Pérdida Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son menores que las segundas.
120. Personas Indemnizadas: tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Vigésima, Sección 20.14 del Fideicomiso.
121. Personas Relacionadas: tiene el significado atribuido a dicho término en el Artículo 2, Fracción XIX de la LMV.
122. Periodo Mínimo de Inversión: significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
123. Pesos: significa la moneda de curso legal en México.
124. Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Contrato de Fideicomiso.
125. Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a).
126. Portafolio en Desarrollo: tiene el significado que se atribuye a dicho término en el Prospecto.
127. Portafolio en Operación: tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.
128. Portafolio Inicial: tiene el significado atribuido a dicho término en el Prospecto.

- 129.** Precio de Reversión: significa el precio que será recibido por el Fiduciario en caso de que algún Fideicomitente Adherente ejercite su Derecho de Reversión respecto de cualquier Bien Inmueble Aportado o Bien Inmueble Aportado Adicional aportado al Fideicomiso por dicho Fideicomitente Adherente, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico y las disposiciones del Fideicomiso.
- 130.** Propiedades: significa las construcciones y amenidades construidas en los Bienes Inmuebles Adquiridos, en los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, en los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, destinadas a operar como **(a)** centros comerciales compuestos de locales comerciales, **(b)** oficinas, **(c)** departamentos para la vivienda, **(d)** hoteles, **(e)** bodegas y **(f)** naves industriales.
- 131.** Propietarios: significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4.
- 132.** Propietarios Adicionales: significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5.
- 133.** Prospecto: significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- 134.** Recursos Derivados de la Emisión: significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes.
- 135.** Rembolso de Capital: significa las cantidades entregadas a los Tenedores de los Certificados en exceso al resultado fiscal del ejercicio, en los términos del artículo 188, fracción XI, sexto párrafo de la LISR.
- 136.** Reglamento Interior de la BMV: significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- 137.** Reporte Anual del Auditor: significa el reporte anual que deberá elaborar y presentar el Auditor Externo de conformidad con la Cláusula Décima Séptima, sección 17.2 del Fideicomiso.
- 138.** Reporte de Cobranza: significa el reporte que deberá de elaborar el Administrador, dentro de los primeros 15 (quince) Días Hábiles posteriores a cada trimestre del año calendario, en el cual se hará la relación relativa a la cobranza a los ingresos obtenidos en el Fideicomiso con motivo de los derechos de cobro por concepto de arrendamiento en relación a los Bienes Inmuebles que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos de la Cláusula Décima inciso 10.7 (v) del Fideicomiso.
- 139.** Reporte Mensual del Fiduciario: significa el reporte que el Fiduciario deberá elaborar con la información preparada por el Administrador y presentar mensualmente, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, de conformidad con el Fideicomiso y en términos del documento que se adjunta al Fideicomiso como **Anexo G** o cualquier otro que en sustitución del mismo apruebe el Comité Técnico, de tiempo en tiempo, el cual deberá incluir como mínimo la información relativa a los conceptos que se detallan en el mencionado **Anexo G**.

- 140.** Representante Común: significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*), quien será el representante común de los Tenedores de los CBFIs o aquella institución del sistema financiero que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.
- 141.** RNV: significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
- 142.** Resultado Fiscal: significa el resultado de restar a la utilidad fiscal de un ejercicio fiscal determinado, las pérdidas fiscales de ejercicios fiscales anteriores, pendientes de amortizar.
- 143.** Servicio de la Deuda: significa las cantidades necesarias para cubrir el pago de capital e intereses en un financiamiento.
- 144.** Servicios de Administración: significan los servicios que prestará el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.
- 145.** Servicios de Asesoría en Planeación: significan los servicios que prestará el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación.
- 146.** Servicios de Representación: significan los servicios que prestará la Empresa de Servicios de Representación de conformidad con el Contrato de Servicios de Representación.
- 147.** Tenedores: significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
- 148.** Título: significa el documento o título que documenta la Emisión.
- 149.** Utilidad Fiscal: significa el resultado de restar a los ingresos acumulables las deducciones autorizadas, en los términos de la LISR, cuando los primeros son mayores que las segundas.
- 150.** Utilidad Operativa: significa el resultado de sustraer a los ingresos generados por el Fideicomiso en su operación, los gastos operativos.
- 151.** Valor: significa los títulos de crédito que conforme la naturaleza del Fideicomiso puedan ser emitidos por el mismo de los establecidos por la fracción XXIV del artículo 2º de la LMV y cualesquiera otros de conformidad con la Legislación Aplicable.
- 152.** Valor Promedio: significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicho cálculo.

QUINTO. Legislación Aplicable

Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento del presente Título así como para la resolución de cualquier controversia derivada del mismo, los Tenedores se someten a las leyes federales de México. Los Tenedores igualmente de manera expresa e irrevocable, acuerdan someter cualquier controversia que se derive de interpretación o incumplimiento del presente Título a los tribunales competentes en la Ciudad de México. Los Tenedores renuncian a cualquier jurisdicción o fuero que les pudiera corresponder por virtud de su lugar de residencia o domicilio, presente o futuro.

[CONTINÚA HOJA DE FIRMAS]

El presente título consta de 39 páginas y fue emitido originalmente el 9 de octubre de 2013, en la Ciudad de México, y depositado en Indeval en esa misma fecha.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de octubre de 2014, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 15 de mayo de 2015, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 27 de diciembre de 2016, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 16 de marzo de 2016, en la cual se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs.

El presente título fue canjeado con fecha 31 de mayo de 2017, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 31 de enero de 2017, en la cual se acordó, entre otras cosas, la modificación de ciertos términos del Fideicomiso.

El presente título fue canjeado con fecha 24 de septiembre de 2018, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 18 de junio de 2014, en la cual se acordó, entre otras cosas, la cancelación de CBFIs que no fueran utilizados para el propósito de la emisión aprobada en esa misma Asamblea.

El presente título es canjeado con fecha 26 de septiembre de 2019, con motivo de la actualización de la inscripción de los CBFIs derivada de los acuerdos adoptados por los Tenedores en Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, en las cuales se acordó, entre otras cosas, la emisión de CBFIs y la cancelación de CBFIs.

EL FIDUCIARIO

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Emisor F/17416-3

Nombre: Ulises Reyes López
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: Jaime Rogelio Ruiz Martínez
Cargo: Delegado Fiduciario

Por medio de la presente firma, el suscrito actuando en nombre y representación del Representante Común, acepto dicho cargo y declaro haber comprobado la constitución y existencia del Fideicomiso, así como de las obligaciones y facultades que aquí se le confieren.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario

Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Cargo: Delegado Fiduciario

La suscrita, en mi carácter de Secretario designado por la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS 13" emitidos por el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso Fibra Danhos**"), celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*) como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS13" emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos, certifico que la presente es copia fiel del acta que se levantó con motivo de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Fibra Danhos celebrada el 5 de julio de 2019.

Ciudad de México, a 10 de julio de 2019



Ana Paula Telleria Ramírez
Secretario de la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 del
Fideicomiso Fibra Danhos



CERTIFICACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“ASAMBLEA DE TENEDORES”), EMITIDOS POR BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/17416-3, CON CLAVE DE PIZARRA “DANHOS 13”.

La suscrita, Presidente de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificaos con clave de pizarra DANHOS 13, de fecha 5 de julio de 2019, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores refleja los acuerdos alcanzados en la misma.

Ciudad de México a 10 de julio de 2019.

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Presidenta de la Asamblea de Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
de fecha 5 de julio de 2019

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES
DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"**

5 DE JULIO DE 2019

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 5 de julio del año 2019, se reunieron en Monte Pelvoux 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México, los tenedores (en adelante, los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "DANHOS13" (los "**Certificados**"), emitidos por el fideicomiso número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, modificado **(i)** en su totalidad mediante convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, **(ii)** así como por segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, y **(iii)** tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la Lista de Asistencia que, firmada por los asistentes, se agrega al expediente de esta Asamblea para formar parte integrante de la misma como **Anexo 1**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados, conforme a las convocatorias publicadas en el periódico Reforma el 29 de mayo de 2019 y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("**EMISNET**") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. el 29 de mayo de 2019, conforme a lo dispuesto en el título que documenta los Certificados y la fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**"), y actuó como Secretario, por voto unánime de los presentes, Ana Paula Telleria Ramírez, la cual fue invitada a la Asamblea.

La Presidenta designó como Escrutador a Erendira Morales Villanueva, quien aceptó su cargo y procedió a llevar a cabo un recuento de los Certificados representados en la Asamblea, previo examen de **(i)** las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a la presente fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; **(ii)** las cartas poder exhibidas por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación; y **(iii)** los listados de tenencia, y a levantar la lista de asistencia correspondiente, misma que fue debidamente firmada por la Presidenta y el propio Escrutador.

Asimismo, la Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea, entre ellas, un ejemplar del periódico Reforma, de fecha 29 de mayo de 2019.

También asistieron a la Asamblea la señora Blanca Estela Canela Talancón, en representación del Administrador, y los señores César Román Navarrete Esparza, representante del auditor externo de Fibra Danhos, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("**Deloitte**"), y Elías Mizrahi Daniel, como invitados a la misma.

Acto seguido, la Presidenta solicitó a la Secretario diera lectura al siguiente Orden



del Día:

ORDEN DEL DÍA

I. Instalación de la Asamblea.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, (i) ratificar la aprobación hecha por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 respecto de los acuerdos tomados en los puntos Cuarto y Quinto del Orden del Día correspondiente a la misma; y (ii) aprobar la fecha en que surtirán efecto los acuerdos tomados en el punto Quinto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019. Resoluciones al respecto.

III. Previa autorización del Comité Técnico y recomendación a la presente Asamblea, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la cancelación de 7,269,854 CBFIs emitidos para el pago a los aportantes por el componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja al cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación del componente comercial de Toreo Parque Central; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la cancelación de CBFIs antes descrita.

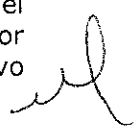
IV. Previa autorización del Comité Técnico y recomendación a la presente Asamblea, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de 16,412,966 CBFIs para el pago a los aportantes de Torre Virreyes en virtud del ajuste a la alta al cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.

V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Los Tenedores presentes por unanimidad de votos, aprobaron el Orden del Día antes transcrito, el cual se desahogó de la siguiente forma:

I. Instalación de la Asamblea.

Previo a la instalación de la Asamblea, la Presidenta señaló que, no obstante que la certificación emitida por S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. para efectos de la presente Asamblea de Tenedores hace constar **1,466,669,374** Certificados en circulación, la misma incluye **23,169,442** Certificados fuera de circulación, que se encuentran en Tesorería del Fideicomiso sin derechos corporativos ni económicos, emitidos para el pago de la Comisión por Asesoría del Asesor y para el pago de futuras adquisiciones del Fideicomiso, según fue aprobado en su momento por la Asamblea de Tenedores y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Con motivo



de lo anterior, la Presidenta aclara que el número de Certificados en circulación a la presente fecha es de **1,443,499,932** (los "**Certificados en Circulación**").

Ahora bien, en desahogo del Primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta de la Asamblea, la Escrutador procedió a efectuar el escrutinio correspondiente, certificando que se encontraban debidamente representados **1,239,327,737** Certificados, mismos que representan el **85.86%** de los Certificados en Circulación.

En virtud de lo anterior, la Presidenta de la Asamblea declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, (i) ratificar la aprobación hecha por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 respecto de los acuerdos tomados en los puntos Cuarto y Quinto del Orden del Día correspondiente a la misma; y (ii) aprobar la fecha en que surtirán efecto los acuerdos tomados en el punto Quinto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Elías Mizrahi Daniel, quien procedió a explicar a los presentes la conveniencia de (i) ratificar la aprobación hecha por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 respecto de los acuerdos tomados en los puntos Cuarto y Quinto del Orden del Día correspondiente a la misma; y (ii) aprobar la fecha en que surtirán efecto los acuerdos tomados en el punto Quinto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, siendo la propuesta el día 1 de abril de 2019.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.00%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.00%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se resuelve ratificar la aprobación hecha por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 respecto de la totalidad de los acuerdos tomados en el desahogo de los puntos Cuarto y Quinto del Orden del Día correspondiente a la misma, lo anterior, para todos los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDA. Se resuelve que el aumento de la Comisión por Administración aprobada a través de las resoluciones adoptadas en el desahogo del punto Quinto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, ratificada en la Resolución inmediata anterior, surtió efectos a partir del 1 de abril de 2019."

III. Previa autorización del Comité Técnico y recomendación a la presente Asamblea, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la cancelación de 7,269,854 CBFIs emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central



en virtud del ajuste a la baja al cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación del componente comercial de Toreo Parque Central; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la cancelación de CBFIs antes descrita.

En desahogo del Tercer punto del Orden del Día, la Presidente cedió el uso de la palabra al señor Elías Mizrahi Daniel, quien explicó a los presentes que, de conformidad con lo dispuesto por los Documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, el Administrador presentó, soportado por un reporte preparado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("**Deloitte**"), y el Comité Técnico analizó y aprobó la medición del Ingreso Neto Operativo durante el Periodo de Medición correspondiente del componente comercial de Toreo Parque Central, como resultado del cual, aprobó que se ajustará a la baja la contraprestación por el componente comercial de Toreo Parque Central y consecuentemente se cancelaran 7,269,854 CBFIs que a la fecha no cuentan con derechos económicos (la "**Propuesta de Ajuste Toreo**").

Continuó exponiendo el señor Elías Mizrahi Daniel que el Comité Técnico, además de recomendar a esta Asamblea de Tenedores cancelar los CBFIs correspondientes a dicha Propuesta de Ajuste Toreo y todos los actos convenientes o necesarios en relación con la misma, también resolvió que el Administrador será el encargado para realizar la Propuesta de Ajuste Toreo y determinar los CBFIs a cancelar en las proporciones y a las personas aportantes de Toreo que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el señor Elías Mizrahi Daniel, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.00%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.00%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se aprueba y ordena la cancelación de 7,269,854 CBFIs (los "**CBFIs Toreo**") emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, utilizando para dicha cancelación aquellos CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Toreo Parque Central que a la presente fecha no cuentan con derechos económicos, en el entendido que se faculta al Administrador a llevar todos los actos y firmar todos los documentos necesarios en nombre y representación de Fibra Danhos para determinar los CBFIs a cancelar en las proporciones y a las personas aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.



Lo anterior de conformidad con, y la previa recomendación de, lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("**Deloitte**") a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

Se hace constar que la cancelación de los CBFIs Toreo deberá quedar lo antes posible y en todo caso, a más tardar del día 10 de noviembre de 2019.

SEGUNDA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con la resolución anterior, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** la cancelación de los CBFIs Toreo conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la cancelación de los CBFIs Toreo de la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, menos los CBFIs Toreo que sean cancelados por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior".

IV. Previa autorización del Comité Técnico y recomendación a la presente Asamblea, propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de 16,412,966 CBFIs para el pago a los aportantes de Torre Virreyes en virtud del ajuste a la alta al cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.

En desahogo del Cuarto punto del Orden del Día, la Presidente cedió el uso de la palabra al señor Elías Mizrahi Daniel, quien explicó a los presentes que, de conformidad con lo dispuesto por los Documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, el Administrador presentó, soportado por un reporte preparado Deloitte y el Comité Técnico analizó y aprobó la medición del Ingreso Neto Operativo durante el Periodo de Medición correspondiente a Torre Virreyes, como resultado del cual, aprobó que se ajustará a la alta la contraprestación por Torre Virreyes y consecuentemente se emitieran 16,412,966 CBFIs a ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes (la "**Propuesta de Ajuste Virreyes**").

Continuó exponiendo el señor Elías Mizrahi Daniel que el Comité Técnico, además de recomendar a esta Asamblea de Tenedores emitir los CBFIs correspondientes a dicha Propuesta de Ajuste Virreyes y todos los actos convenientes o necesarios en relación con la misma, también resolvió que el Administrador será el encargado para realizar la Propuesta de Ajuste Virreyes y determinar los CBFIs a entregar en las proporciones y a las personas aportantes de Torre Virreyes que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.

Los CBFIs a emitirse conforme a la Propuesta de Ajuste Virreyes tendrán derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, y tendrán derechos económicos de la siguiente manera:



20% el Tercer Trimestre de 2019
40% el Cuarto Trimestre de 2019
60% el Primer Trimestre de 2020
80% el Segundo Trimestre de 2020
100% el Tercer Trimestre de 2020

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el señor Elías Mizrahi Daniel, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.00%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.00%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se aprueba y ordena la emisión de 16,412,966 CBFIs (los "**CBFIs Virreyes**") en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes, para ser entregados adicionalmente a los aportantes de Torre Virreyes.

Lo anterior de conformidad con, y la previa recomendación de, lo resuelto por la Sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019, decisión que tomó como base, entre otros, el Reporte preparado por Deloitte a dicho efecto de fecha 17 de abril de 2019.

Se hace constar que la emisión de los CBFIs Virreyes deberá quedar lo antes posible y en todo caso, a más tardar del día 10 de noviembre de 2019.

SEGUNDA. Se aprueba que los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019
40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019
60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020
80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020
100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

El Comité Técnico hará constar el momento en que adquieran derechos económicos los CBFIs Virreyes y girará la instrucción correspondiente al Fiduciario en dicho momento.

TERCERA. Los CBFIs Virreyes contarán con derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.

CUARTA. Se faculta al Administrador a llevar todos los actos y firmar todos los documentos necesarios en nombre y representación de Fibra Danhos para determinar los CBFIs Virreyes a entregar en las proporciones y a las personas aportantes de Torre



Virreyes que determine el propio Administrador, incluyendo instruir al Fiduciario para que realice todos los actos convenientes o necesarios a dicho efecto.

QUINTA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Virreyes conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Virreyes que serán emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior."

V. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los Tenedores quienes de conformidad con el voto emitido en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **99.00%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.00%**

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán, Ana Paula Telleria Ramírez y Fernando Quezada Treviño para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes."



No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la presente Asamblea.



Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Presidente



Lic. Ana Paula Tellería Ramírez
Secretario



Lic. Erendira Morales Villanueva
Escrutador

Anexo 1

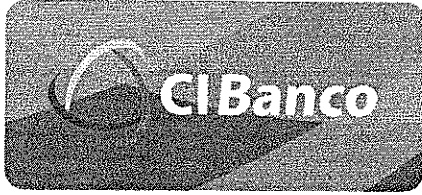
La suscrita, en mi carácter de Secretario designado por la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS 13" emitidos por el Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "**Fideicomiso Fibra Danhos**"), celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (*anteriormente The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple*) como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "DANHOS13" emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos, certifico que la presente es copia fiel del acta que se levantó con motivo de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso Fibra Danhos celebrada el 29 de marzo de 2019.

Ciudad de México, a 10 de julio de 2019



Ana Paula Telleria Ramírez

Secretario de la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 del Fideicomiso Fibra Danhos



CERTIFICACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS (“ASAMBLEA DE TENEDORES”), EMITIDOS POR BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/17416-3, CON CLAVE DE PIZARRA “DANHOS 13”.

La suscrita, Presidente de la Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificaos con clave de pizarra DANHOS 13, de fecha 29 de marzo de 2019, hace constar y certifica que la copia adjunta del Acta de la Asamblea de Tenedores refleja los acuerdos alcanzados en la misma.

Ciudad de México a 03 de abril de 2019.

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Presidenta de la Asamblea de Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
de fecha 29 de marzo de 2019

**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES
DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS
IDENTIFICADOS CON LA CLAVE DE PIZARRA "DANHOS13"**

29 DE MARZO DE 2019

En la Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 29 de marzo del año 2019, se reunieron en Monte Pelvoux 220, Planta Baja, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11000, Ciudad de México, los tenedores (en adelante, los "**Tenedores**") de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "DANHOS13" (los "**Certificados**"), emitidos por el fideicomiso número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, modificado **(i)** en su totalidad mediante convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, **(ii)** así como por segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, y **(iii)** tercer convenio modificatorio de fecha 17 de marzo de 2017 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la Lista de Asistencia que, firmada por los asistentes, se agrega al expediente de esta Asamblea para formar parte integrante de la misma como **Anexo 1**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados, conforme a las convocatorias publicadas en el periódico Reforma el 13 de marzo de 2019 y en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores ("**EMISNET**") a cargo de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. el 13 de marzo de 2019, conforme a lo dispuesto en el título que documenta los Certificados y la fracción I del artículo 64 Bis 1 y artículo 68, y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia en representación de CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**"), y actuó como Secretario, por voto unánime de los presentes, Ana Paula Telleria Ramírez, la cual fue invitada a la Asamblea.

La Presidenta designó como Escrutador al licenciado Guillermo Juárez Fuentes, quien aceptó su cargo y procedió a llevar a cabo un recuento de los Certificados representados en la Asamblea, previo examen de **(i)** las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a la presente fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; **(ii)** las cartas poder exhibidas por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación; y **(iii)** los listados de tenencia, y a levantar la lista de asistencia correspondiente, misma que fue debidamente firmada por la Presidenta y el propio Escrutador.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea, entre ellas, un ejemplar del periódico Reforma, de fecha 13 de marzo de 2019.

También asistieron a la Asamblea la señora Blanca Estela Canela Talancón, en representación del Administrador, Juan Carlos Montero López, en representación del fiduciario del Fideicomiso y los señores Jorge Humberto Serrano Esponda y Elías Mizrahi Daniel, como invitados a la misma.

Acto seguido, la Presidenta solicitó a la Secretario diera lectura al siguiente Orden



del Día:

ORDEN DEL DÍA

- I. Instalación de la Asamblea.**
- II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2018, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**
- III. Nombramiento y/o ratificación de miembros del Comité Técnico.**
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de incrementar la contraprestación anual de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Resoluciones al respecto.**
- V. Previa recomendación del Comité de Auditoría y del Comité Técnico, discusión y, en su caso, aprobación del aumento de la Comisión por Administración pagada a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria total de Fibra Danhos) y consecuente modificación al Contrato de Administración celebrado con dicha entidad. Resoluciones al respecto.**
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2019 al 30 de marzo de 2020 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.**
- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.**
- VIII. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

Los Tenedores presentes por unanimidad de votos, aprobaron el Orden del Día antes transcrito, el cual se desahogó de la siguiente forma:

I. Instalación de la Asamblea.

En desahogo del Primer punto del Orden del Día, a solicitud de la Presidenta de la Asamblea, el Escrutador procedió a efectuar el escrutinio correspondiente, certificando que se encontraban debidamente representados **1,122,424,147** Certificados, mismos que representan el **78.08%** de los Certificados en Circulación, lo anterior, de conformidad con la certificación emitida por S.D. Indeval Institución para el Depósito



de Valores, S.A. de C.V. que para efectos de la presente Asamblea de Tenedores hace constar 1,437,570,053 Certificados en circulación,

En virtud de lo anterior, la Presidenta de la Asamblea declaró legalmente instalada la Asamblea y válidos, en consecuencia, los acuerdos que en ella se tomen por mayoría de votos de los Tenedores presentes.

II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2018, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Elías Mizrahi Daniel, quien procedió a explicar detalladamente los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2018, copia de los cuales se adjunta al expediente de esta Asamblea como **Anexo 2**. Adicionalmente, la Presidenta mencionó a los presentes que, mediante resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso en la Sesión llevada a cabo el día 21 de febrero de 2019, dicho Comité Técnico aprobó los estados financieros del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2018, previa recomendación por el Comité de Auditoría, estados financieros que posteriormente fueron auditados.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **98.33%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.00%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.67%**

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se toma nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados del Fideicomiso para el ejercicio fiscal 2018."

III. Nombramiento y/o ratificación de miembros del Comité Técnico.

En desahogo del Tercer punto del Orden del Día, la Presidente propuso a los presentes aprueben el nombramiento y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico, en tanto que, en términos de la Cláusula 9.1.2 del Fideicomiso y la Cláusula 8.4 inciso (i) del Fideicomiso de Control (según dicho término se define en el Fideicomiso):

1) Mediante Resoluciones Adoptadas Unánimemente en fecha 25 de octubre de 2018 los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso de Control resolvieron, entre otras cosas, designar a Celia Daniel Kabbaz Zaga como miembro suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico, en sustitución de la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga, quién presentó su renuncia a dicho efecto al Comité Técnico del Fideicomiso de Control; y

2) Mediante Resoluciones Adoptadas Unánimemente en fecha 13 de febrero de 2019 los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso de Control resolvieron, entre otras cosas:



(i) aceptar la renuncia de los señores Miguel Sánchez Navarro Madero y Juan Sánchez Navarro Redo a sus cargos como Miembro y Miembro Suplente del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos, y no designar a ningunas personas en su lugar;

(ii) designar a Carlos Daniel Kabbaz Chiver como Miembro del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Danhos, en sustitución del señor José Daniel Kabbaz Chiver, quién presentó su renuncia a dicho efecto al Comité Técnico del Fideicomiso de Control; y

(iii) designar a Salvador Daniel Kabbaz Sitton como miembro suplente del señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico, en sustitución del señor Carlos Daniel Kabbaz Zaga, quién presentó su renuncia a dicho efecto al Comité Técnico del Fideicomiso de Control.

La Presidenta explicó a los presentes que de lo anterior se tomó nota y ratificó durante la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 21 de febrero de 2019.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **94.86%**

Porcentaje de votos presentes en contra: **4.04%**

Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.10%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se toma nota de las renunciaciones de **(i)** la señora Elvira Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico hecha con fecha 25 de octubre de 2018; **(ii)** los señores Miguel Sánchez Navarro Madero y Juan Sánchez Navarro Redo a sus cargos como Miembro y Miembro Suplente del Comité Técnico hecha con fecha 7 de febrero de 2019; y **(iii)** los señores José Daniel Kabbaz Chiver y Carlos Daniel Kabbaz Chiver a sus cargos como Miembro y Miembro Suplente del Comité Técnico hecha con fecha 12 de febrero de 2019.

SEGUNDA. Se toma nota y se ratifica la designación por parte del Fideicomiso de Control, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 9.1.1 del Fideicomiso Fibra Danhos, de las siguientes personas: **(i)** Celia Daniel Kabbaz Zaga como Miembro Suplente del señor David Daniel Kabbaz Chiver en el Comité Técnico; y **(ii)** los señores Carlos Daniel Kabbaz Chiver como Miembro y Salvador Daniel Kabbaz Sitton como Miembro Suplente del Comité Técnico.

TERCERA. Se resolvió ratificar a **(i)** 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; **(ii)** 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 **(iii)** al señor Michell Nader Schekaibán como secretario no miembro y a Ana Paula Telleria Ramírez como su suplente.



CUARTA. Se resolvió ratificar la calidad de Independencia de los Miembros Independientes del mismo.

QUINTA. En virtud de lo anterior, el Comité Técnico del Fideicomiso está integrado de la siguiente manera:

Comité Técnico

Miembros Propietarios

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 Sampedro
Adolfo Kalach Romano
Francisco Gil Díaz
(Independiente)
José Antonio Chedraui Obeso
(Independiente)
Pilar Aguilar Pariente
(Independiente)

Miembros Suplentes

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

Ana Paula Telleria Ramírez"

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de incrementar la contraprestación anual de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Cuarto Punto del Orden del Día, la Presidenta cedió la palabra a Elías Mizrahi Daniel, quien expuso a los presentes que desde octubre de 2013 la contraprestación de los Miembros Independientes del Comité Técnico ha sido de \$90,000.00 (noventa mil Pesos 00/100 M.N.) por trimestre, es decir, de \$360,000.00 M.N. (Trescientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) anual, de conformidad con lo dispuesto por la cláusula 9.1.11 del Fideicomiso.

Ahora bien, continuo exponiendo el señor Elías Mizrahi Daniel para estar en línea con las contraprestaciones de mercado para miembros de Comités Técnicos en otras empresas públicas en México, y en seguimiento de lo dispuesto por dicha cláusula 9.1.11 del Fideicomiso, se propone aumentar a \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por trimestre, es decir, de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional) anual la contraprestación de los Miembros Independientes del Comité Técnico de Fibra Danhos, lo que representa un aumento del 11.11%, con fecha efectiva del 1 de enero de 2018.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el señor Elías Mizrahi Daniel, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, incluyendo la necesidad de dispensar para el presente punto del Orden del Día la



publicación de la convocatoria con 30 días de anticipación, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron la siguiente:

Porcentaje de votos presentes a favor: **98.71%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.01%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.28%**

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se resuelve aprobar aumentar la contraprestación anual de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en los términos de lo dispuesto por la Cláusula 9.1.11 del Fideicomiso Fibra Danhos, para que a partir del primer trimestre de 2018 sea de hasta \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) trimestrales más / menos los impuestos y/o deducciones correspondientes. Adicionalmente, los presentes hicieron constar su conformidad para dispensar el requisito de la convocatoria con 30 días de anticipación para la celebración de la presente Asamblea como consecuencia de este punto del Orden del Día dispuesta por la cláusula 8.1, inciso (vii) del Fideicomiso."

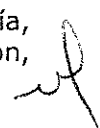
V. Previa recomendación del Comité de Auditoría y del Comité Técnico, discusión y, en su caso, aprobación del aumento de la Comisión por Administración pagada a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria total de Fibra Danhos) y consecuente modificación al Contrato de Administración celebrado con dicha entidad. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Quinto Punto del Orden del Día, la Presidente cedió el uso de la palabra al señor Elías Mizrahi Daniel, quien expuso a los presentes que, de conformidad con la recomendación recibida por el Comité de Auditoría y el Comité Técnico ambas de fecha 26 de julio de 2018, con el objeto de que el Administrador, la sociedad Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria total de Fibra Danhos), reciba una contraprestación suficiente de conformidad con los servicios que presta al Fideicomiso Fibra Danhos y sea congruente con el análisis y la legislación de transferencia de precios aplicable, se propone aumentar la contraprestación pagada al Administrador en virtud del Contrato de Prestación de Servicios de Administración y Operación celebrado entre el Administrador y el Fiduciario del Fideicomiso con fecha 3 de octubre de 2013 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo, el **"Contrato de Administración"**), para que de ser \$50,000 (cincuenta 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, sea \$75,000 (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.

La propuesta anterior no implica un gasto ni ganancia adicional a Fibra Danhos, en una base consolidada, al tratarse de una subsidiaria total de ésta.

Adicionalmente, se pidió a los presentes la dispensa para el presente punto del Orden del Día de haber publicado la convocatoria con 30 días de anticipación.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el señor Elías Mizrahi Daniel, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:



Porcentaje de votos presentes a favor: **98.71%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.01%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.28%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Con la previa recomendación del Comité de Auditoría y del Comité Técnico, se aprueba 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. Adicionalmente, los presentes hicieron constar su conformidad para dispensar el requisito de la convocatoria con 30 días de anticipación para la celebración de la presente Asamblea como consecuencia de este punto del Orden del Día dispuesta por la cláusula 8.1, inciso (vii) del Fideicomiso.

SEGUNDA. De conformidad con la resolución inmediata anterior, se acuerda modificar el primer párrafo de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración para que quede redactado de la siguiente manera:

"CUARTA. Contraprestación del Administrador.

El Fiduciario se obliga a pagar como contraprestación por los Servicios, una cantidad mensual equivalente a \$75,000.00 (Setenta y cinco mil Pesos 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos), más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente (la "Contraprestación Mensual"). La Contraprestación Mensual se incrementará a partir del primer mes del segundo año de vigencia del presente Contrato conforme al porcentaje de inflación que arroje el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, por el periodo de 12 (doce) meses inmediato anterior a la fecha en que deba incrementarse la Contraprestación Mensual.

..."

TERCERA. Se autoriza e instruye al Fiduciario y/o los apoderados del Fideicomiso para que firmen con el Administrador el Convenio Modificadorio del Contrato de Administración, en los términos de la modificación aprobada en la Resolución anterior, así como para que realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para realizar lo anterior."

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la compra de Certificados propios, así como la aprobación del monto máximo de Certificados propios que podrán ser comprados durante el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2019 al 30 de marzo de 2020 y el mecanismo correspondiente. Resoluciones al respecto.

En desahogo del Sexto punto del Orden del Día, la Presidenta de la Asamblea cedió la palabra al señor Jorge Serrano Esponda, CFO de Fibra Danhos, quién explicó a los presentes que, respecto de la autorización emitida por las Asambleas de Tenedores de fechas 31 de enero de 2017, 31 de marzo de 2017 y 15 de marzo de 2018 a efecto de realizar compras de Certificados propios en circulación, a la presente fecha no se había realizado ninguna recompra de Certificados, por no haberlo considerado necesario el Administrador para los intereses del Fideicomiso.



No obstante lo anterior, el señor Jorge Serrano Esponda continuó explicando a los presentes la conveniencia de contar con una nueva autorización para realizar compras de Certificados propios en circulación durante el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2019 y el 30 de marzo de 2020, en caso de que llegará a ser necesario o conveniente para el Fideicomiso, ya sea para su posterior cancelación, o bien para su recolocación, según sea determinado por el Administrador.

Jorge Serrano Esponda explicó a los presentes la necesidad de facultar al Administrador para llevar a cabo, o bien, para que este último instruya al Fiduciario para que lleve a cabo, todos los actos necesarios para efectuar la compra de Certificados descrita en el párrafo inmediato anterior, incluyendo sin limitar, la celebración de un contrato de intermediación bursátil con alguna casa de bolsa, así como para determinar los términos y condiciones bajo los cuales se realice dicha compra.

A continuación, el señor Jorge Serrano Esponda sugirió a la Asamblea de Tenedores que el monto máximo de recursos para destinarse a la Recompra de Certificados en circulación 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 Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **98.71%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.01%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.22%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se toma nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la presente fecha no se ha realizado ninguna recompra de Certificados emitidos por Fibra Danhos.

SEGUNDA. Se aprueba 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 2019 y hasta el 30 de marzo de 2020.

Como consecuencia de lo anterior, se aprueba 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.



TERCERA. Se aprueba el monto máximo para la Recompra 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 Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("**BMV**") de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

CUARTA. Cualquier Certificado 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.

QUINTA. 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 2019 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.

SEXTA. 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.

En cualquier caso, en este momento se autoriza y se instruye al Fiduciario y Al Representante Común a que lleven a cabo todos los actos que sean necesarios para la cancelación o recolocación / venta de los Certificados materia de la Recompra, según lo determine el Administrador, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: **(i)** el trámite, la presentación y /u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(ii)** la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; **(iii)** la cancelación del listado de los Certificados para cotización en la BMV y la cancelación de su inscripción en el listado de la BMV, o bien, en cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, en su caso; y **(iv)** el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de Certificados que resulten posterior a la cancelación de los Certificados que, en su caso, determine el Administrador."

VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de CBFIs que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor en los términos del Fideicomiso y del Contrato de Asesoría en Planeación; y (ii) la autorización para realizar los actos o suscribir los documentos necesarios para la emisión de CBFIs antes descrita.



En desahogo del Séptimo punto del Orden del Día, la Presidente cedió la palabra a Elías Mizrahi Daniel, quien expuso a los presentes que, con fecha 15 de mayo de 2015, se emitieron 85'050,000 CBFIs a ser utilizados para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Asesoría en Planeación y lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015. Desde entonces, se han entregado al Asesor un total de 65'950,679 CBFIs y quedan en tesorería del Fideicomiso 19'099,321 CBFIs.

Como consecuencia de lo anterior, continuo exponiendo el señor Elías Mizrahi Daniel en tanto que la reserva de CBFIs se encuentra próxima a terminarse, es conveniente que se emitan CBFIs adicionales a dicho efecto y se propone a los Tenedores se emitan otros 85'050,000 CBFIs a ser utilizados únicamente para el pago de la Contraprestación Anual al Asesor de conformidad con lo dispuesto por el Contrato de Asesoría en Planeación.

Los CBFIs a emitirse, de ser aprobada la presente propuesta, **(i)** no representan la contraprestación total que se deberá pagar al Asesor durante la vigencia del Contrato de Asesoría en Planeación; y **(ii)** no contarán con derechos económicos ni corporativos sino hasta que y en la medida en que sean entregados en pago al Asesor según lo apruebe el Comité Técnico del Fideicomiso, a propuesta del Administrador.

El Administrador deberá también de calcular trimestralmente el número de CBFIs, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y determinará el valor unitario de los CBFIs que le corresponderán al Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por la Presidenta, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación, adoptaron las siguientes:

Porcentaje de votos presentes a favor: **97.16%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **1.56%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.28%**

RESOLUCIONES

"PRIMERA. Se aprueba y ordena la emisión de hasta 85'050,000 (ochenta y cinco millones cincuenta mil) CBFIs (los "**CBFIs Adicionales**"), 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.

SEGUNDA. Se ordena al Administrador que trimestralmente calcule el número de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que se utilizarán para el pago de la Contraprestación Anual así como las cantidades en efectivo solicitadas por el Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría en Planeación y que determine el valor unitario de los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le corresponderán al



Asesor, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Asesoría en Planeación y las disposiciones aplicables para su posterior propuesta, discusión y en su caso aprobación por parte del Comité Técnico.

TERCERA. Se instruye al Fiduciario para que trimestralmente entregue al Asesor los CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales, que le correspondan como pago de la Contraprestación Anual, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, previa aprobación del Comité Técnico a dicho efecto.

CUARTA. Los CBFIs Adicionales que se emitan para ser entregados al Asesor como pago de la Contraprestación Anual, no tendrán derechos económicos ni corporativos hasta en tanto no sean entregados al Asesor por el Fiduciario conforme a las instrucciones que éste reciba por escrito del Comité Técnico, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de Asesoría en Planeación y las Resoluciones anteriores.

QUINTA. Se aprueba que se realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones anteriores, incluyendo enunciativamente mas no limitativamente: **(i)** la emisión de los CBFIs Adicionales conforme a la Resolución Primera anterior; **(ii)** cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; **(iii)** la actualización de la inscripción de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; **(iv)** la inscripción en el listado y/o listado para cotización de los CBFIs en la BMV; y **(v)** el canje del Título que ampara los CBFIs que actualmente se encuentran emitidos y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que ampare la totalidad de CBFIs, incluyendo los CBFIs Adicionales que sean emitidos por el Fiduciario conforme a la Resolución Primera anterior."

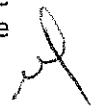
VIII. Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

La Presidenta de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los Tenedores quienes de conformidad con el voto emitido en el sentido descrito a continuación adoptaron la siguiente:

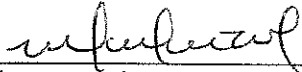
Porcentaje de votos presentes a favor: **98.93%**
Porcentaje de votos presentes en contra: **0.01%**
Porcentaje de votos presentes con abstención: **1.06%**

RESOLUCIÓN

"ÚNICA. Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Estela Canela Talancón, Elías Mizrahi Daniel, Susana Cann Llamosa, Michell Nader Schekaibán, Ana Paula Telleria Ramírez y Fernando Quezada Treviño para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la BMV o cualquier otra Bolsa de Valores en la que coticen los Certificados, la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades o entidades correspondientes."



No habiendo otro asunto que tratar se dio por terminada la presente Asamblea.



Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Presidente



Lic. Ana Paula Tellería Ramírez
Secretario



Lic. Guillermo Juárez Fuentes
Escrutador

ANEXO 1

ANEXO 2

**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

Contenido	Página
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 libras 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.



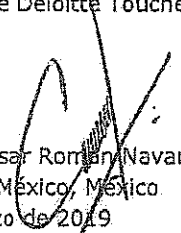
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia 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.

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


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

(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)

Activos	Notas	2018	2017	2016
<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>
Pasivos y patrimonio				
<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:	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276	-	5,872,748,276
Utilidad neta del año consolidada	-	-	(580,605)	(580,605)	-	(580,605)
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	5,872,748,276	(580,605)	5,872,167,671	-	5,872,167,671
Saldos al 31 de diciembre de 2016	44,608,464,372	7,126,970,274	(1,093,830)	51,734,340,816	-	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:	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356	-	5,166,261,356
Utilidad neta del año consolidada	-	-	18,619	18,619	-	18,619
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	5,166,261,356	18,619	5,166,279,975	-	5,166,279,975
Participación no controladora	-	-	-	-	461,693,269	461,693,269
S	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 integral:	-	3,889,865,680	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Utilidad neta del año consolidada	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	3,889,865,680	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 42,383,005,320	\$ 13,072,255,847	\$ (2,159,136)	\$ 55,453,107,031	\$ 754,996,838	\$ 56,208,103,869

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>3,350,218,811</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 periodo	<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 periodo:	<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 CBFTs 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 contraten 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 Via 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 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.

El 21 de diciembre de 2017 se firmó un convenio vinculativo 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 m² 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 m² (veinte mil metros cuadrados) de área rentable bruta al centro comercial de Toreo Parque Central para alcanzar aproximadamente 90,000 m² (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 m² (setenta mil metros cuadrados) de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 760,000 m² (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 m2. 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 CBFI's 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 m² se encuentran en operación y representan el 74.4% del ARB del proyecto. Existen contratos firmados por 73,608 m² 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 consecuentemente 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 períodos 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 específica 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	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa.
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	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	Modificación, reducción o liquidación del plan
Prestaciones Laborales	
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 Tepyac” 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 períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. 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 período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.



Contraprestación única - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. 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 sí, 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
Cientes comerciales	\$ 324,383,781	\$ 385,807,131	\$ 459,572,205
Cientes 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 CBFIs 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	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.

- (i) 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>
Total	<u>\$ 13,259,369</u>	<u>\$ 9,959,699</u>	<u>\$ 8,448,799</u>

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
<i>Activos financieros:</i>			
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		
<i>Pasivos financieros:</i>						
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 periodos 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
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>

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
Total	<u>\$1,567,037,927</u>	<u>\$1,696,509,187</u>	<u>\$3,263,547,114</u>	

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
Total	<u>\$1,484,054,940</u>	<u>\$1,414,332,276</u>	<u>\$2,898,387,216</u>	

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
Total	<u>\$ 850,355,397</u>	<u>\$1,628,066,247</u>	<u>\$2,478,421,644</u>	

En sesión celebrada en junio de 2016, y con base en el convenio modificadorio 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	1,437,370,053	1,419,711,706	1,403,665,796	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 periodos 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.

* * * * *

