

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.



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



FIDEICOMITENTE

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



EMISOR

**PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (DEUDA) DE LARGO PLAZO CON CARÁCTER DE REVOLVENTE**

**MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA  
HASTA \$8,000'000,000.00 (OCHO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS)**

Cada emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios hecha al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El monto total de la emisión, precio de colocación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión de Certificados Bursátiles, serán acordadas por el Administrador con el colocador respectivo al momento de dicha Emisión de Certificados Bursátiles y se darán a conocer al momento de cada Emisión de Certificados Bursátiles, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto. Los Certificados Bursátiles podrán denominarse en Pesos o en UDIs de conformidad con el Suplemento Informativo, Títulos y Avisos de Oferta Pública y de Colocación respectivos. Asimismo, podrán realizarse una o varias Emisiones simultáneas de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado del Programa.

**Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, incluyendo cualesquier convenios modificatorios del mismo a la presente fecha.

**Denominación del Fiduciario Emisor:** Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3.

**Asesor:** DSD1, S.C.

**Administrador:** Administradora Fibra Danhos, S.C.

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

**Fideicomitentes Adherentes:** Los Propietarios y/o Propietarios Adicionales que hayan aportado los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso.

**Fideicomitentes Adherentes Relevantes:** Los integrantes de las Familias Daniel y Moussali, así como Esther Monique Guindi Hemsani, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de

Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente.

<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de CBFIs.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar:</b>	Los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar:</b>	El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
<b>Empresa de Servicios de Representación:</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Tipo de valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (deuda) o "CBFs".
<b>Clave de Pizarra:</b>	DANHOS
<b>Monto total autorizado del Programa:</b>	Hasta \$8,000'000,000.00 M.N. (Ocho mil millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.
<b>Valor Nominal:</b>	Será señalado para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Suplemento Informativo, el Título y los Avisos de Oferta Pública y de Colocación respectivos.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 (cinco) años, a partir de la fecha de autorización del Programa por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Plazo de Vigencia de cada emisión:</b>	Será determinado para cada Emisión de Certificados Bursátiles, en el entendido de que no será menor a un año, ni mayor a 30 años, contados a partir de la fecha de la emisión respectiva.
<b>Número y características de los Certificados Bursátiles:</b>	Será señalado para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Suplemento Informativo, el Título y los Avisos de Oferta Pública y de Colocación respectivos.
<b>Denominación de los CBFs:</b>	Estarán denominados en Pesos o su equivalente en UDIs, y se señalará para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Suplemento Informativo, el Título y los Avisos de Oferta Pública y de Colocación respectivos.
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) (a) los Bienes Inmuebles Aportados, (b) los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y (c) los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento; (iv) la aportación de los Derechos de Operación; (v) los recursos derivados de las Emisiones de CBFIs; (vi) las cantidades derivadas de los Ingresos por Arrendamiento; (vii) las cantidades derivadas de los Ingresos por Servicios; (viii) los Bienes Inmuebles, los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación que se adquieran con los recursos derivados de la Emisión de CBFIs o con cualquier otro recurso; (ix) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (x) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (xi) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (xii) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xiii) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa mas no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso; (xiv) los derechos

y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**Características de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso:**

El Patrimonio del Fideicomiso está compuesto por el Portafolio Actual. El Portafolio Actual está constituido por (a) el Portafolio en Operación Actual, que incluye cuatro centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, y (b) el Portafolio en Desarrollo Actual que incluye dos centros comerciales y dos proyectos de usos mixtos. Trece inmuebles se encuentran ubicados en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México y uno se encuentra en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor:**

Será señalado para cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Título, en el Aviso de Oferta y de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

**Gastos relacionados con el Programa:**

Los principales gastos relacionados con el Programa ascienden a la cantidad de \$2,777,998.89 y serán cubiertos con recursos propios del Fiduciario Emisor desglosados de la siguiente manera:

Concepto	Monto Total
Derechos de estudio y trámite ante la CNBV*	\$20,234.00
Arancel de estudio y trámite ante la BMV*	\$20,164.89
Honorarios de asesores legales*	\$1,972,000.00
Honorarios del Representante Común*	\$765,600.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$2,777,998.89</b>

Cifras en pesos (incluyen IVA)

\*Montos calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, las Emisiones con clave de pizarra "DANHOS 16" y "DANHOS 16-2".

**Calificación de Fitch México, S.A. de C.V.:**

"AAA(mex)" que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones del mismo país.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificador de valores. La Perspectiva de Calificación es Estable.

**Calificación de HR Ratings de México, S. de R.L. de C.V.:**

"HR AAA" con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y la misma puede

estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de dicha institución calificadoradora de valores.

**Tasa de Interés y de Descuento:**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión de Certificados Bursátiles y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta y de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso. Asimismo los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en el Título, en el Aviso o en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso.

**Intereses Moratorios:**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios. La tasa de intereses moratorios que en su caso sea aplicable se establecerá en cada Emisión de Certificados Bursátiles en el Suplemento y Título correspondiente.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:**

La periodicidad de pago de intereses, en su caso, se determinará para cada Emisión de Certificados Bursátiles y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta y de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:**

El principal y los intereses de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago de interés, respectivamente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de los sistemas de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, colonia Cuauhtémoc, código postal 06500, Ciudad de México, o, en otro domicilio distinto según se prevea en cada Emisión de Certificados Bursátiles. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

**Destino de los Recursos:**

El destino de los recursos que se obtengan por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles será principalmente para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, el refinanciamiento o pago de pasivos, la adquisición, construcción y desarrollo de todos o algunos de los proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar descritos en el Prospecto del Programa, siempre y cuando las condiciones del negocio y la industria sean satisfactorias a nuestro juicio, en su caso, el aprovechamiento de alguna otra oportunidad de negocios, que continuamente analizamos, incluyendo consolidar proyectos existentes o la participación en nuevas oportunidades.

**Aumento en el Número de Certificados Bursátiles emitidos al amparo de la Emisión de Certificados Bursátiles:**

De conformidad con las disposiciones aplicables, la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales (los "CBFs Adicionales") al amparo de una Emisión de Certificados Bursátiles (los "CBFs Originales") que se realice al amparo del Programa. Los CBFs Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses),

incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los CBFs Originales emitidos al amparo del Suplemento Informativo correspondiente y formarán parte de dicha Emisión de CBFs Originales. Los CBFs Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión, aun cuando el precio de emisión respectivo podrá contemplar intereses acumulados. En ningún caso la emisión de CBFs Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los CBFs Originales constituirá novación de los CBFs Originales. En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBFs Originales han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles Originales.

**Representante  
Común de los  
Tenedores de  
CBFs:**

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

**Amortización  
del Principal:**

La amortización de los CBFs se llevará a cabo de la manera que se determine para cada Emisión de Certificados Bursátiles y se indicará en el Título, en el Aviso de Oferta y de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones sucesivas.

**Amortización  
Anticipada:**

Los CBFs podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada y se especificarán en el Título, en el Aviso de Oferta y de Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

**Obligaciones  
del Emisor:**

Respecto de todos los Certificados Bursátiles, el Emisor asumirá aquellas obligaciones que se describen en el Prospecto del Programa y en el Título, en el Aviso de Oferta y Colocación y en el Suplemento Informativo correspondiente.

**Cupones  
Segregables:**

Los CBFs podrán emitirse con cupones segregables. Las características de dichos cupones y el funcionamiento de dicho esquema se indicarán en los Títulos, Suplementos Informativos y Avisos de Oferta Pública correspondientes, según sea el caso.

**Posibles  
Adquirentes:**

Personas físicas y morales, cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

**Intermediarios  
Colocadores:**

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

**Depositario:**

S.D. Indeval Institución para el depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Régimen Fiscal:**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda). (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2016, es decir, la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal,

o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).

### RIESGOS DE INVERSIÓN

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL ADMINISTRADOR, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN, LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE, EL ASESOR Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

LA CALIFICACIÓN CREDITICIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PUEDE ESTAR SUJETA A REVISIÓN.

LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO PREVER SUPUESTOS PARA LA CAUSACIÓN DE INTERESES MORATORIOS.

LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN PREVER UNA AMORTIZACIÓN ÚNICA AL VENCIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

GARANTÍA Y PRELACIÓN DE CRÉDITOS. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES AL AMPARO DEL PROGRAMA SON QUIROGRAFARIOS, SALVO QUE EN LAS EMISIONES PARTICULARES SE ESTABLEZCA UNA GARANTÍA ESPECÍFICA.

DEPENDEMOS DE NUESTROS ARRENDATARIOS DE MANERA SUSTANCIAL POR LO QUE LA TOTALIDAD DE NUESTROS INGRESOS Y NUESTRO NEGOCIO SE VERÍA ADVERSAMENTE AFECTADO SI UN NÚMERO SIGNIFICATIVO DE NUESTROS

ARRENDATARIOS O CUALQUIERA DE NUESTROS ARRENDATARIOS PRINCIPALES FUERA INCAPAZ DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES BAJO LOS ARRENDAMIENTOS.

NUESTROS INMUEBLES SE ENCUENTRAN CONCENTRADOS EN LOS SEGMENTOS COMERCIALES Y DE OFICINAS EN MÉXICO Y NUESTRO NEGOCIO PODRÍA VERSE ADVERSAMENTE AFECTADO POR UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA EN CUALQUIERA DE ESOS SECTORES O EN CUALQUIER SEGMENTO EN EL CUAL PARTICIPEMOS.

SI SOMOS INCAPACES PARA RENOVAR NUESTROS ARRENDAMIENTOS O RENTAR NUESTROS ESPACIOS VACANTES O SI SOMOS INCAPACES DE RENTAR NUESTROS INMUEBLES A LA MISMA O SUPERIOR TARIFA, NUESTROS INGRESOS PROVENIENTES DE LAS RENTAS PODRÍAN VERSE ADVERSAMENTE AFECTADOS.

RIESGOS RELACIONADOS CON EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y NUESTRO PORTAFOLIO EN DESARROLLO: EL RETORNO DE LA INVERSIÓN Y LOS FLUJOS DE EFECTIVO DE NUESTRO PORTAFOLIO EN DESARROLLO ACTUAL Y DE LOS INMUEBLES QUE PODEMOS DESARROLLAR EN UN FUTURO PUEDE SER MENOR A LO ANTICIPADO. LOS INMUEBLES DE NUESTRO PORTAFOLIO EN DESARROLLO ACTUAL PUEDEN NO COMPLETARSE DENTRO DEL TIEMPO ANTICIPADO O POR COMPLETO. PODEMOS SER INCAPACES DE LLEVAR A CABO LA EXPANSIÓN DE NUESTROS INMUEBLES EN EL PORTAFOLIO EN OPERACIÓN ACTUAL. NUESTRAS INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS PUEDEN SER MÁS COSTOSAS DE LO ANTICIPADO.

DEPENDEMOS DE NUESTRO ADMINISTRADOR, NUESTRO ASESOR Y DE NUESTRA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y SU PERSONAL CLAVE PARA TENER ÉXITO, Y PODEMOS NO ENCONTRAR REEMPLAZOS ADECUADOS SI NUESTROS CONTRATOS CON ELLOS QUEDAN SIN EFECTOS, O NUESTRO PERSONAL CLAVE RENUNCIA O DE OTRA MANERA DEJA DE ESTAR DISPONIBLE PARA NOSOTROS.

ACTUALMENTE CONTAMOS CON UNA LÍNEA DE CRÉDITO POR \$1,500,000,000.00 (MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100), MISMA QUE NO HA SIDO DISPUESTA A LA FECHA DEL PRESENTE PROSPECTO SIN EMBARGO ESTA LÍNEA PODRÍA SER DISPUESTA EN EL FUTURO INCREMENTANDO NUESTRO NÍVEL DE APALANCAMIENTO. EN EL FUTURO TAMBIÉN PODRÍAN EXISTIR, FINANCIAMIENTOS ADICIONALES (VER SECCIÓN "3.C INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES" DEL PRESENTE PROSPECTO) LOS CUALES PODRÍAN CONTAR CON GARANTÍAS SOBRE ALGUNOS DE NUESTROS INMUEBLES Y LOS FLUJOS DERIVADOS DE SU OPERACIÓN. CONSECUENTEMENTE, NUESTROS FINANCIAMIENTOS PODRÍAN TENER POR CUANTO HACE A DICHAS GARANTÍAS, PRELACIÓN EN EL PAGO RESPECTO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, LO CUAL EN UN MOMENTO DETERMINADO PODRÍA LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES BAJO LOS CBFS.

LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE MENCIONAN EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES NO SON LOS ÚNICOS INHERENTES A LOS CBFS. AQUELLOS QUE A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES SE DESCONOCEN, O AQUELLOS QUE NO SE CONSIDERAN ACTUALMENTE COMO RELEVANTES, DE CONCRETARSE EN EL FUTURO PODRÍAN TENER UN EFECTO ADVERSO SIGNIFICATIVO SOBRE LA LIQUIDEZ, LAS OPERACIONES O SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA DANHOS Y, POR LO TANTO, SOBRE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS CBFS.

INTERMEDIARIOS COLOCADORES





**BBVA Bancomer** GRUPO FINANCIERO

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer

**EVERCORE** | **CASA DE  
BOLSA**

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

El Programa fue autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, asimismo, los CBFs se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2016-010 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en el sitio de internet de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), así como en el sitio internet del Emisor [www.fibradanhos.com](http://www.fibradanhos.com).

Ciudad de México, a 8 de julio de 2016.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
para su publicación 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

✓

## ÍNDICE

1.	INFORMACIÓN GENERAL .....	1
a.	Glosario de Términos y Definiciones.....	1
b.	Resumen Ejecutivo.....	11
b.1	Fibra Danhos .....	11
b.2	Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual .....	11
b.3	Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual .....	24
b.3.1	Hotel y torre de oficinas A de Toreo Parque Central .....	24
b.3.2	Expansión en Parque Delta .....	24
b.3.3	Parque Vía Vallejo .....	24
b.3.4	Parque Las Antenas .....	25
b.3.5	Parque Puebla .....	26
b.4	Propiedades de Inversión .....	26
b.5	Grupo Danhos .....	26
b.6	Cumplimiento del Plan de Negocios de Fibra Danhos .....	28
b.7	Oportunidades de Mercado .....	31
b.8	Nuestras Fortalezas Competitivas .....	33
b.9	Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento .....	38
b.10	Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo Parque Central .....	40
b.11	Nuestros CBFIs .....	42
c.	Factores de Riesgo.....	44
c.1	Riesgos Generales.....	44
c.2	Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles .....	44
c.3	Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso .....	46
c.4	Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones .....	47
c.5	Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo .....	53
c.6	Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación .....	55
c.7	Riesgos relacionados con México .....	56
c.8	Riesgos relacionados con la regulación Fiscal.....	57
d.	Otros Valores.....	58
e.	Documentos de Carácter Público.....	58
2.	EL PROGRAMA.....	60
a.	Características del Programa.....	60
b.	Destino de los Recursos.....	67
c.	Plan de Distribución.....	67
d.	Gastos relacionados con el Programa.....	68
e.	Funciones del Representante Común.....	68
f.	Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles.....	72
g.	Personas con participación relevante en el Programa.....	75
3.	EL EMISOR .....	75
a.	Historia y desarrollo de Fibra Danhos. La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.a) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	75
b.	Descripción General. La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	75
b.1	Actividad Principal. La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
b.2	Patentes, licencias, marcas y otros contratos. La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(ii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado	

ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>b.3 Principales clientes.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(iii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>b.4 Legislación aplicable y situación tributaria.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(iv) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>b.5 Recursos humanos.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(v) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>b.6 Desempeño ambiental.</b> .....	76
<b>b.7 Información de mercado.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(vi) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>b.8 Estructura corporativa.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b), (vii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	76
<b>c. Patrimonio del Fideicomiso.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>c.1 Descripción de los activos fideicomitidos.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c),(i) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>c.2 Evolución de los activos fideicomitidos.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c),(iii) y (iv) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>c.3 Contratos y Acuerdos.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>c.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(viii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>d. Estimaciones Futuras.</b> .....	77
<b>e. Fideicomitentes u Originadores.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d),(iii), (iv) y 2.e) y de la Sección 3. del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>f. Administradores del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d),(iii), (iv) y 2.e) y de la Sección 3. del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
<b>g. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.i) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado	



	ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	77
4.	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	a. <b>Información financiera seleccionada.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	b. <b>Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.</b> .....	78
	c. <b>Informe de créditos relevantes.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	d. <b>Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	d.1 <b>Resultados de la operación.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	d.2 <b>Situación financiera, liquidez y recursos de capital.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	78
	d.3 <b>Control interno.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	79
	e. <b>Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.</b> La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	79
	f. <b>Cálculo del Resultado Fiscal Neto y Recursos para el Servicio de Deuda de la FIBRA.</b> .....	79
5.	<b>ADMINISTRACIÓN.</b> .....	80
	a. <b>Audidores externos.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las Secciones 2.d),(i) y 2.h) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	80

b.	<b>Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.g) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	80
c.	<b>Administradores y accionistas.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las Secciones 1.h), 2.e) y 2.f) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	80
d.	<b>Estatutos sociales y otros convenios.</b> La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d), incisos (i) al (v) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> , así como en la página de internet del Emisor <a href="http://www.fibradanhos.com.mx">www.fibradanhos.com.mx</a> .....	80
6.	<b>RÉGIMEN FISCAL APLICABLE; IMPUESTOS.</b> .....	80
7.	<b>PERSONAS RESPONSABLES.</b> .....	1
8.	<b>ANEXOS.</b> .....	63
a.	<b>Estados Financieros</b> .....	63
b.	<b>Opinión Legal</b> .....	63
c.	<b>Contrato de Fideicomiso (incluyendo su primer y segundo convenio modificatorio)</b> .....	63
d.	<b>Calificaciones sobre el riesgo crediticio del Fideicomiso.</b> .....	63

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### a. Glosario de Términos y Definiciones.

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, así como los que se definan en el cuerpo del mismo, tendrán los significados siguientes o los que se les asignen en otras partes de este Prospecto, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos.

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

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

#### **Administrador**

Significa Administradora Fibra Danhos, S.C. o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, en el entendido de que el Fiduciario de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración que celebre con el Fiduciario.

#### **ARB**

Significa Área Rentable Bruta.

#### **Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles**

Significa una asamblea general de Tenedores de Certificados Bursátiles en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### **Asesor**

Significa DSD1, S.C.



<b>Auditor Externo</b>	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
<b>Avisos</b>	Significa conjuntamente el Aviso de Oferta Pública y el Aviso de Colocación con Fines Informativos, que en su caso se publiquen para cada una de las Emisiones.
<b>BBVA</b>	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
<b>Bienes Inmuebles Adquiridos</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa 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 han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los recursos derivados de la Emisión de CBFIs y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de CBFIs, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que fueron aportados con motivo de la primera Emisión de CBFIs por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>Bienes Inmuebles Aportados Adicionales</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y podrán ser aportados por los Propietarios Adicionales posteriormente a la primera Emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.



<b>Certificados Bursátiles o CBFs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Programa descrito en el presente Prospecto, 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.
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos y/o a ser emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>Circular Única de Emisoras</b>	Significan las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
<b>Contraprestación Única (o Guante)</b>	Significa el pago único y no-reembolsable que recibimos de ciertos arrendatarios entrantes en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de uso mixto. La contraprestación única usualmente se recibe al momento de arrendar nuevos espacios o cuando un contrato que expira no es renovado y dicho local es arrendado a un nuevo arrendatario.
<b>Contrato de Administración</b>	Significa el contrato de prestación de servicios de administración y operación celebrado en fecha 3 de octubre de 2013 entre el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015 y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Contrato de Asesoría en Planeación</b>	Significa el contrato de asesoría en planeación celebrado en fecha 3 de octubre de 2013 entre el Fiduciario y el Asesor conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado el 10 de abril de 2015 y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Contratos de Arrendamiento</b>	Significa todos aquellos contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos, incluyendo aquellos contratos accesorios o futuros derivados de dichos contratos y cualquier convenio modificadorio a los mismos), que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados con el Administrador en relación con la operación que éste lleve a cabo de los





Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos).

**Contratos de Operación**

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

**Convenio de Adhesión**

Significa el convenio celebrado en fecha 5 de octubre del 2013, entre los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adherieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes a partir del 9 de octubre del 2013.

**Costo de Ocupación**

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

**Contrato de Servicios de Representación**

Significa el contrato de prestación de servicios de representación celebrado en fecha 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y la Empresa de Servicios de Representación conforme a las instrucciones del Comité Técnico, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Criterios de Elegibilidad**

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

**Derechos de Arrendamiento**

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

**Derechos Económicos**

Significa los derechos de los Tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales de la Oferta Pública



<b>Derechos de Operación</b>	Inicial. Significa los derechos que adquiriera el Fiduciario y/o el Administrador conforme a lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos de cobro y los ingresos derivados de los Contratos de Operación.
<b>Derecho de Readquisición</b>	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) extinción del Fideicomiso.
<b>Día</b>	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
<b>Día Hábil</b>	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<b>Dólares o US\$</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>Emisión o Emisión de CBFIs</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión de CBFIs, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Emisión de Certificados Bursátiles</b>	Significa cada emisión de CBFs que realice el Fiduciario de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión de CBFs al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Evercore</b>	Significa Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<b>Familia Daniel</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fibras</b>	Significa los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de CBFIs.
<b>Fideicomisarios en</b>	



<b>Segundo Lugar</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de readquisición.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar</b>	Significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
<b>Fideicomiso de Control</b>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.
<b>Fideicomiso o Fibra Danhos</b>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, y (ii) el 9 de octubre de 2014, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomitente</b>	Significa Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
<b>Fideicomitente Adherente</b>	Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
<b>Fideicomitente Adherente Relevante</b>	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Daniel, la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente, en cualquier tiempo.
<b>Fiduciario o Emisor</b>	Significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el presente Fideicomiso.
<b>Funds From Operations (FFO)</b>	Significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la



	valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.
<b>Grupo Danhos</b>	Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.
<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.
<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	Significa el resultado del cálculo de deducir los gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.
<b>Ingresos por Arrendamiento</b>	Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
<b>Ingresos por Servicios</b>	Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos por, de manera enunciativa 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.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa, conjuntamente Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., así como cualquier otro que sea designado por el Emisor para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa.
<b>Inversiones en Bienes Inmuebles</b>	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 Emisiones de CBFIs o de cualquier otra forma.
<b>Inversiones Permitidas</b>	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.
<b>ISR</b>	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>ISR Diferido</b>	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.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>Lease Spread</b>	Compara en un mismo periodo de tiempo, el precio por m <sup>2</sup> de Renta Fija de los contratos de arrendamiento renovados y de nuevos arrendatarios con respecto al precio por m <sup>2</sup> de los contratos de arrendamiento que vencieron o terminaron anticipadamente en ese mismo periodo.
<b>Legislación Aplicable</b>	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 autorice el Programa y/o se lleve a cabo cada Emisión de Certificados Bursátiles y durante la vigencia del Fideicomiso.
<b>LGTOC</b>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<b>LIC</b>	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<b>Límite de Apalancamiento</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>	Significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el Anexo M del Fideicomiso.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada de CBFIs al amparo de la Regla 144A ( <i>Rule 144A</i> ) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) y en otros países de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
<b>Oferta Pública Inicial</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional de CBFIs llevadas a cabo el 8 de octubre de 2013.
<b>Operaciones</b>	



<b>Iniciales</b>	Significa las operaciones realizadas para consolidar nuestro Portafolio Inicial.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Pesos</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
<b>Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a) del Fideicomiso.
<b>Portafolio Actual</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual. A la fecha del presente, nuestro Portafolio Actual está compuesto por: (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo.
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>	Significa los Bienes Inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva: Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo y Parque Puebla. Así como los componentes de Bienes Inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva: Torre de oficina A de Toreo Parque Central, hotel de Toreo Parque Central y el proyecto de expansión en Parque Delta.
<b>Portafolio en Desarrollo Inicial</b>	Significa los dos inmuebles que se encontraban en desarrollo al momento en que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central y Torre Virreyes).
<b>Portafolio en Operación Actual</b>	Significa, conjuntamente, los centros comerciales Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, y las propiedades de usos Mixtos Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), el componente comercial y las torres de oficinas B y C de Toreo Parque Central, Torre Virreyes, Urbitec y Parque Virreyes.

<b>Portafolio en Operación Inicial</b>	Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Pública Inicial. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes).
<b>Portafolio Inicial</b>	Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.
<b>Programa</b>	Significa el programa de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) que se describe en el presente Prospecto, autorizado por la CNBV mediante oficio No.153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.
<b>Propietarios</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
<b>Propietarios Adicionales</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.
<b>Prospecto</b>	Significa el presente prospecto de colocación.
<b>Renta Fija</b>	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
<b>Renta Variable</b>	Significa la diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.
<b>Suplemento o Suplemento Informativo</b>	Significa cada uno de los suplementos a este Prospecto, con las características de cada Emisión de Certificados Bursátiles correspondiente al amparo del Programa.
<b>Tenedores de CBFs</b>	Significa los tenedores de los CBFs.
<b>Tenedores de Certificados Bursátiles</b>	Significa los tenedores de los Certificados Bursátiles o CBFs.
<b>Títulos</b>	Significa los títulos que ampararán en su momento los CBFs emitidos en cada Emisión de Certificados Bursátiles, al amparo del Programa.
<b>Utilidad Neta</b>	Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de operación y mantenimiento; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios



profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

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

**Ventas de Arrendatarios** Significa, para aquellos arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija que tienen una obligación en su contrato de arrendamiento para reportar ventas, ventas generadas en el local arrendado en un periodo determinado.

#### **b. Resumen Ejecutivo.**

A continuación se incluye un resumen de la operación y de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tenerse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los CBFs. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo las incorporaciones por referencia y, en su momento los Suplementos Informativos correspondientes.

Los CBFs que sean emitidos en un futuro al amparo del Programa contarán con características propias. El monto total de la emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión de Certificados Bursátiles, serán acordadas por el Administrador con el colocador respectivo al momento de dicha Emisión de Certificados Bursátiles y se darán a conocer al momento de cada emisión, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto.

#### **b.1 Fibra Danhos**

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFs, a través de distribuciones de efectivo estables, crecimiento en área rentable, ocupación y rentas y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Apoyaremos nuestra estrategia incursionando en el mercado de deuda, a través de emisiones de CBFs al amparo del presente Programa. Nuestro Portafolio Actual consiste de catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas. Somos la primera Fibra en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México ("**ZMCM**"). Para mayor información respecto al desempeño financiero de Fibra Danhos ver la sección "**4. INFORMACIÓN FINANCIERA**" del presente Prospecto.

#### **b.2 Nuestro Portafolio Actual y Nuestro Portafolio en Operación Actual**

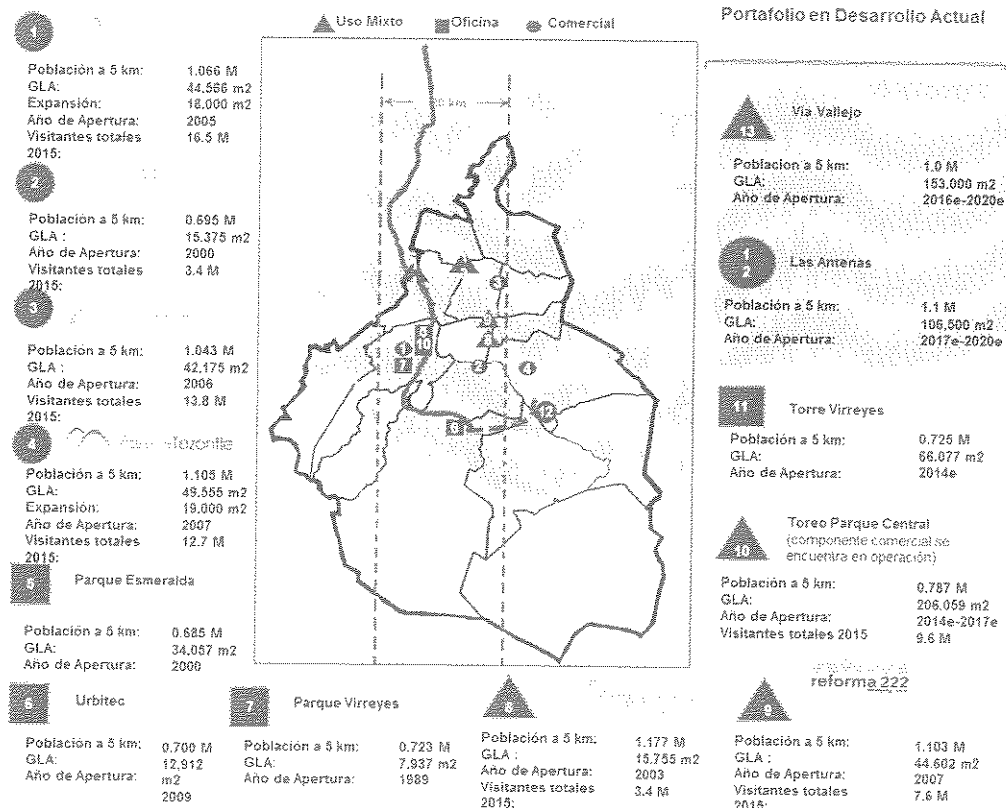
Nuestro Portafolio Actual está compuesto por (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas;





y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo. Todas nuestras propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o bien, con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

Actualmente, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos está conformado por once propiedades con un ARB de 487.7 mil metros cuadrados con una tasa de ocupación de 84.4%.



Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

1. Centros comerciales (cifras al 31 de marzo de 2016):

- a. Parque Delta: Construido donde alguna vez estuvo el estadio de béisbol del IMSS, ubicado en el corazón de la delegación Benito Juárez, Parque Delta fue el primer centro comercial en combinar una tienda departamental (Liverpool), tiendas de moda, restaurantes y cines con un supermercado (Soriana). La combinación demostró ser un excelente concepto al cubrir las principales necesidades de las familias de clase media de la Ciudad de México. Parque Delta es de los centros comerciales más exitosos por metro cuadrado rentable en el país.

<u>Ubicación:</u>	Benito Juárez, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Comercial
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2005/2016e
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	44,506/63,506 (expansión)
<u>Ocupación:</u>	97.9%
<u>Número de contratos:</u>	152
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$313.9 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T16:</u>	\$ 79.9 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 318.9

- b. Parque Duraznos: Parque Duraznos fue uno de los primeros centros comerciales de vanguardia del país, combinando diseños modernos con opciones de entretenimiento y restaurantes. Está situado en una de los vecindarios más afluentes de la ciudad y su apertura revigorizó el interés de muchos negocios de reubicarse en la zona.

<u>Ubicación:</u>	Bosques de las Lomas, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Comercial
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2000/2010 (renovación)
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	15,386
<u>Ocupación:</u>	95.9%
<u>Número de contratos:</u>	57
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$ 98.4 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T16:</u>	\$ 26.0 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 317.3

- c. Parque Lindavista: Localizada en una zona de clase media al norte del Distrito Federal, Parque Lindavista ofrece varias opciones comerciales y de entretenimiento. Parque Lindavista fue construido para convertirse inmediatamente en un éxito comercial debido a que de manera inmediata cubrió un mercado desatendido. Cuenta con Liverpool como tienda ancla. En 2007 ganó el premio al mejor desarrollo de la ADI.

<u>Ubicación:</u>	Gustavo A. Madero, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Comercial
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2007
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	42,072
<u>Ocupación:</u>	97.3%
<u>Número de contratos:</u>	218
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$ 382.1 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T16:</u>	\$ 95.5 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 431.9

- d. Parque Tezontle: Parque Tezontle está localizado en Iztapalapa, la delegación más grande en la Ciudad de México con una población de más de dos millones de personas y una clara ausencia de oferta comercial moderna. Parque Tezontle es una de las mayores inversiones privadas jamás realizadas en Iztapalapa y atendió una zona de consumo que anteriormente se encontraba desatendida. Cuenta con Liverpool y Sears como tiendas ancla.

<u>Ubicación:</u>	Iztapalapa, Ciudad de México
-------------------	------------------------------

<u>Tipo de Activo:</u>	Comercial
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2007/2015 (expansión)
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	68,865
<u>Ocupación:</u>	87.5%
<u>Número de contratos:</u>	238
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$ 362.6 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T16:</u>	\$ 108.4 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 339.2

Nuestros centros comerciales representan un total aproximado de 170,889 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 35.0% de nuestro Portafolio en Operación Actual), mismos que al 31 marzo de 2016 se encontraban ocupados aproximadamente en un 93.4% (noventa y tres punto cuatro por ciento) en términos de ARB.

2. Edificios para oficinas (cifras al 31 de marzo de 2016):

- a. Parque Esmeralda: Parque Esmeralda puede ser concebido como el primer campus de oficinas en la Ciudad de México. También fue el primer gran desarrollo a lo largo de la zona sur de la Avenida Insurgentes, en uno de los corredores de oficinas más activos en la Ciudad.

<u>Ubicación:</u>	Tlalpan, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Oficina
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2000
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	34,057
<u>Ocupación:</u>	93.4%
<u>Número de contratos:</u>	11
<u>Ingresos totales 2015:</u>	\$ 112.5 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$ 27.0 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 273.9

- b. Urbitec: El desarrollo Urbitec consiste en tres propiedades de oficinas, localizadas en la colonia Bosques de las Lomas, considerada como una de las zonas más acomodadas de la ciudad.

<u>Ubicación:</u>	Cuajimalpa, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Oficinas
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2009
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	12,912
<u>Ocupación:</u>	83.3%
<u>Número de contratos:</u>	8
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$ 51.1 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$ 13.1 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 343.0

- c. Parque Virreyes: Parque Virreyes, construido en 1988, se ha mantenido como uno de los edificios para oficinas más deseables en el área baja de Lomas de Chapultepec, la zona financiera con el más alto nivel de renta de la Ciudad.

<u>Ubicación:</u>	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Oficinas
<u>Inicio de Operaciones:</u>	1989



<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	7,937
<u>Ocupación:</u>	80.8%
<u>Número de contratos:</u>	17
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$ 34.8 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$ 8.5 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 406.6

- d. **Torre Virreyes:** Torre Virreyes es un proyecto de oficinas en la Ciudad de México (Distrito Federal), estratégicamente localizado en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec, enfrente del Bosque de Chapultepec en la delegación Miguel Hidalgo. Creemos que este proyecto es uno de los edificios de oficinas con mayor demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad desde la autopista urbana de la Ciudad de México (el segundo piso del Periférico), y su arquitectura y vistas espectaculares. La arquitectura de Torre Virreyes fue diseñada por Teodoro González de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiados, y su diseño estructural fue desarrollado por la firma internacional ARUP. Torre Virreyes quedó entre los finalistas del certamen que organiza el Consejo de Edificios Altos y Urbanidad Habitacional (CTBUH) para premiar a los mejores edificios altos de 2015. Adicionalmente, el pasado 11 de febrero de 2016, Torre Virreyes obtuvo oficialmente la certificación "Leed Platinum" por parte del U.S. Green Building Council.

<u>Ubicación:</u>	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Oficinas
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2015
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	65,590
<u>Ocupación:</u>	82.4%
<u>Número de contratos:</u>	32
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$196.2 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$92.5 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$630.1

Nuestros edificios destinados a espacios de oficinas representan un total aproximado de 120,496 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 24.7% de nuestro Portafolio en Operación Actual) y actualmente se encuentran ocupados al 85.5% (ochenta y cinco punto cinco por ciento) en términos de ARB.

### 3. Proyectos de usos mixtos (cifras al 31 de marzo de 2016):

- a. **Parque Alameda:** A través de los años, Grupo Danhos ha mantenido una fuerte relación y coordinación con las autoridades locales de la ciudad. Como parte de esta coordinación, Danhos fue invitado a formar parte de un gran esfuerzo por revitalizar el centro histórico de la ciudad. Parque Alameda es el resultado de este esfuerzo en donde se combina un centro comercial y un hotel de 4 estrellas.

<u>Ubicación:</u>	Cuauhtémoc, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Uso mixto
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2003
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	15,755
<u>Ocupación:</u>	98.2%
<u>Número de contratos:</u>	30



<u>Ingresos Totales 2016:</u>	\$ 50.9 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$ 12.7 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$ 206.7

- b. Reforma 222: La avenida Paseo de la Reforma es considerado, el boulevard más importante de la Ciudad de México desde el siglo XIX. El desarrollo de Reforma 222, diseñado por Teodoro González de León, cambió el perfil de la avenida en el cual, posterior a este, se han desarrollado más de 25 proyectos nuevos. En 2008, Reforma 222 ganó el premio al mejor proyecto de la ADI.

<u>Ubicación:</u>	Cuauhtémoc, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Uso mixto
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2007
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	44,596
<u>Ocupación:</u>	97.6%
<u>Número de contratos:</u>	100
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$305.9 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$81.2 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$433.5

- c. Toreo Parque Central (centro comercial y oficinas B y C): Toreo Parque Central es un proyecto de usos mixtos localizado donde se encontraba el antiguo Toreo de Cuatro Caminos en la frontera de la Ciudad de México y el Estado de México; uno de los cruces más transitados de ZMCM. El Toreo es la inversión inmobiliaria privada más importante del Estado de México y uno de los desarrollos inmobiliarios más importantes del país. En septiembre, Toreo Parque Central recibió el premio de la prestigiosa revista "Obras" por ser la mejor edificación en 2015 y recibió el premio ADI al mejor desarrollo inmobiliario de 2014. El centro comercial inició operaciones el pasado 13 de noviembre de 2014 y las torres de oficinas B y C iniciaron operaciones el 4 de enero de 2016.

<u>Ubicación:</u>	Miguel Hidalgo, Ciudad de México
<u>Tipo de Activo:</u>	Oficinas
<u>Inicio de Operaciones:</u>	2015
<u>ARB (m<sup>2</sup>):</u>	65,590
<u>Ocupación:</u>	82.4%
<u>Número de contratos:</u>	32
<u>Ingresos Totales 2015:</u>	\$196.2 millones de pesos
<u>Ingresos Totales 1T 2016:</u>	\$92.5 millones de pesos
<u>Renta mensual promedio (Ps./m<sup>2</sup>):</u>	\$395.5

Nuestros proyectos de usos mixtos representan un total aproximado de 196,336 m<sup>2</sup> de ARB (aproximadamente 40.3% de nuestro Portafolio en Operación Actual) y actualmente se encuentran ocupados en aproximadamente un 75.8% (setenta y cinco punto ocho ciento), en términos de ARB.

Todas las propiedades que forman parte de nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, salvo por Parque Puebla, un área con una población de más de 20 millones de habitantes, de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2010, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos del país (\$13,234 Dólares per cápita en 2015 según Softec). Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial ("ICEI"), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por



una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Once de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Parque Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), se encuentran estratégicamente ubicados en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, la cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de la Ciudad de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos. Adicionalmente, Parque Puebla se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes, siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

### Portafolio Actual

Fibra Danhos	Año de apertura	Ubicación	ARB	% del ARB	Ocupación	Cajones de estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<b>Comercial</b>						
1.1 Parque Delta	2005	Benito Juárez, Distrito Federal	44,566	5.3%	97.9%	2,238
2. Parque Duraznos	2000/2010 (renovación)	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	15,386	1.8%	95.9%	969
3. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, Distrito Federal	42,072	5.0%	97.3%	2,306
4. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, Distrito Federal	68,865	8.3%	87.5%	2,742
<b>Sub total Comercial</b>			<b>170,889</b>	<b>20.5%</b>	<b>93.4%</b>	<b>6,017</b>
<b>Oficinas</b>						
5. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, Distrito Federal	34,057	4.1%	93.4%	1,636
6. Urbileo	2009	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	12,912	1.5%	83.3%	501
7. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	7,937	1.0%	80.8%	251
8. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	65,590	7.9%	82.4%	2,300
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>120,496</b>	<b>14.4%</b>	<b>85.5%</b>	<b>4,688</b>
<b>Uso Mixto</b>						
9. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, Distrito Federal	15,755	1.9%	98.2%	308
10. Reforma 222	2007	Cuauhtémoc, Distrito Federal	44,596	5.3%	97.6%	1,380
11.1. Toreo (CC y Of. B y C)	2014/2016	Naucalpan, Estado de México	135,985	16.3%	66.1%	5,000
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>196,336</b>	<b>23.5%</b>	<b>75.8%</b>	<b>6,688</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>487,720</b>	<b>58.4%</b>	<b>84.4%</b>	<b>17,393</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<b>Comercial</b>						
12 Expansión Parque Delta	2016e	Benito Juárez, Distrito Federal	18,000	2.2%	ND	975
13. Parque Puebla	2017e	Puebla, Puebla	89,000	10.7%	ND	3,000
14. Parque Las Antenas	2017e	Iztapalapa, Distrito Federal	86,500	10.4%	ND	3,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>193,500</b>	<b>23.2%</b>		<b>6,975</b>
<b>Uso Mixto</b>						
11.3 Toreo (Of. A y hotel)	2016e	Naucalpan, Estado de México	70,254	8.4%	ND	1,800
12. Parque Via Vallejo	2016e	Azcapotzalco, Distrito Federal	65,000	9.9%	ND	4,725
<b>Sub total Uso Mixto</b>			<b>135,254</b>	<b>16.4%</b>		<b>6,525</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>328,754</b>	<b>41.6%</b>	<b>ND</b>	<b>13,500</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>816,474</b>	<b>100.0%</b>	<b>84.4%</b>	<b>30,893</b>
<b>Sub total Promedio Pond. Comercial</b>			<b>364,389</b>	<b>44.7%</b>	<b>83.4%</b>	<b>12,992</b>
<b>Sub total Promedio Pond. Oficinas</b>			<b>120,496</b>	<b>14.4%</b>	<b>85.6%</b>	<b>4,688</b>
<b>Sub total Promedio Pond. Uso Mixto</b>			<b>349,589</b>	<b>41.9%</b>	<b>75.6%</b>	<b>13,213</b>

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente a los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

**Fibra Danhos**

<b>Indicadores Financieros</b>				
	1T16	1T15	Cambio %/pb	
Ingresos Totales	\$ 663,337,769	\$ 476,877,385	39.1%	
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 522,434,205	\$ 361,104,960	44.7%	
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 499,543,390	\$ 355,527,257	40.5%	
EBITDA (inc. CU)	\$ 408,721,468	\$ 272,397,451	50.0%	
EBITDA (exc. CU)	\$ 385,830,653	\$ 266,819,748	44.6%	
Utilidad Neta (inc. CU)	\$ 500,490,023	\$ 498,974,917	0.3%	
Utilidad Neta (exc. CU)	\$ 477,599,208	\$ 493,397,214	-3.2%	
FFO (inc. CU)	\$ 429,484,192	\$ 302,220,722	42.1%	
FFO (exc. CU)	\$ 406,593,377	\$ 296,643,019	37.1%	
AFFO	\$ 660,334,241	\$ 466,717,316	41.5%	
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$ 0.56	\$ 0.51	10.2%	
<b>Distribución a tenedores de CBFis</b>	<b>\$ 610,287,293</b>	<b>\$ 438,639,090</b>	<b>39.1%</b>	
<i>CBFis con derechos económicos</i>	<i>1,173,629,410</i>	<i>913,831,437</i>	<i>28.4%</i>	
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>\$ 0.52</b>	<b>\$ 0.48</b>	<b>8.3%</b>	

<b>Indicadores Financieros</b>				
	2015	2014	Cambio %/pb	
Ingresos Totales	\$ 2,278,574,997	\$ 1,679,062,292	35.7%	
Ingreso Neto Operativo (inc. CU)	\$ 1,737,915,298	\$ 1,245,531,400	39.5%	
Ingreso Neto Operativo (exc. CU)	\$ 1,699,636,174	\$ 1,234,097,592	37.7%	
EBITDA (inc. CU)	\$ 1,368,987,544	\$ 1,058,245,304	29.4%	
EBITDA (exc. CU)	\$ 1,330,708,419	\$ 1,046,811,496	27.1%	
Utilidad Neta (inc. CU)	\$ 2,699,927,947	\$ 1,607,755,268	67.9%	
Utilidad Neta (exc. CU)	\$ 2,661,648,222	\$ 1,596,321,459	66.7%	
FFO (inc. CU)	\$ 1,467,925,273	\$ 1,256,698,715	16.8%	
FFO (exc. CU)	\$ 1,429,646,148	\$ 1,245,264,906	14.8%	
AFFO	\$ 2,223,192,921	\$ 1,630,058,200	36.4%	
AFFO por CBFi con derechos económicos	\$ 2.16	\$ 2.00	8.1%	
<b>Distribución a tenedores de CBFis</b>	<b>\$ 2,037,430,984</b>	<b>\$ 1,449,231,354</b>	<b>40.6%</b>	
<i>CBFis con derechos económicos</i>	<i>1,029,005,547</i>	<i>814,174,918</i>	<i>25.7%</i>	
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>\$1.98</b>	<b>\$1.78</b>	<b>11.2%</b>	

**Fibra Danhos**

<b>Cifras Relevantes Balance General</b>			
	1T16	1T15	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1,780,453,191	3,334,252,187	-46.6%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	166,416,070	30,981,409	437.1%
Propiedades de inversión	48,807,944,098	41,212,846,064	18.4%
<b>Total activo</b>	<b>\$ 51,184,228,124</b>	<b>\$ 45,045,965,633</b>	<b>13.6%</b>
Deuda total	-	-	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 1,407,041,263</b>	<b>\$ 940,453,650</b>	<b>49.6%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$ 49,777,186,861</b>	<b>\$ 44,105,511,983</b>	<b>12.9%</b>
Nivel de Endeudamiento*	0.0%	0.0%	0

**Fibra Danhos**

<b>Cifras Relevantes Balance General</b>			
	2015	2014	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	2,254,171,381	3,486,159,485	-35.3%
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	128,245,307	171,078,329	-25.0%
Propiedades de inversión	46,521,679,058	40,641,438,056	14.5%
<b>Total activo</b>	<b>\$ 49,190,166,904</b>	<b>\$ 44,464,637,788</b>	<b>10.6%</b>
Deuda Total	-	-	0.0%
<b>Total pasivo</b>	<b>\$ 1,186,281,646</b>	<b>\$ 547,688,782</b>	<b>116.6%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>\$ 48,003,885,257</b>	<b>\$ 43,916,949,007</b>	<b>9.3%</b>
Nivel de Endeudamiento*	0.0%	0.0%	0



### Fibra Danhos

Indicadores Operativos	1T16	1T15	Cambio %/pb
Area Rentable Bruta (000' m2)	487.7	402.6	21.1%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	84.4%	92.1%	-
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	95.4%	97.8%	-
Renta Fija Promedio Mensual por M2	\$ 385.6	\$ 365.0	5.6%
Costo de Ocupación	7.1%	6.3%	75.9
Tasa de Renovación	99.14%	99.40%	-
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	\$ 1,559,519.2	\$ 1,428,648.0	9.2%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	\$ 977,783.1	\$ 974,305.8	0.4%
Ventas por M2 (trimestrales) - Propiedades Totales	\$ 12,487.1	\$ 11,439.2	9.2%
Ventas por M2 (trimestrales) - Mismas Propiedades	\$ 15,567.5	\$ 15,512.1	0.4%
Afluencia - Propiedades Totales	16,411,146	15,713,195	4.4%
Afluencia - Mismas Propiedades	16,411,146	15,713,195	4.4%
Cartera Vencida	0.87%	3.00%	-
Pérdida en Renta	0.24%	0.10%	213.0
Lease Spread	10.5%	9.2%	130.0

### Fibra Danhos

Indicadores Operativos	2015	2014	Cambio %/pb
Area Rentable Bruta (000' m2)	422.4	337	25.3%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	92.6%	97.2%	-
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	96.7%	98.0%	-
Renta Fija Promedio Mensual por M2	\$ 364.6	\$ 323.0	12.9%
Costo de Ocupación	7.1%	7.1%	-
Tasa de Renovación	99.14%	99.96%	-
Ventas de Arrendatarios - Propiedades Totales (000')	\$ 6,442,413,734	\$ 5,027,129,524	28.2%
Ventas de Arrendatarios - Mismas Propiedades (000')	\$ 4,259,861,385	\$ 3,971,900,979	7.2%
Ventas por M2 (anuales) - Propiedades Totales	\$ 53,172.2	\$ 41,491.2	28.2%
Ventas por M2 (anuales) - Mismas Propiedades	\$ 67,822.1	\$ 63,237.4	7.2%
Afluencia - Propiedades Totales	66,972,645	61,055,135	9.7%
Afluencia - Mismas Propiedades	57,404,377	61,055,135	-6.0%
Cartera Vencida	0.21%	0.20%	1.0
Pérdida en Renta	0.11%	0.06%	5.0
Lease Spread	8.5%	4.3%	421.8

- Durante 1T16, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$660.3 millones de pesos, que representan \$0.56 pesos por CBFI con derechos económicos. El AFFO por CBFI generado representa un incremento del 10.2% con respecto a los \$0.51 pesos por CBFI generados en 1T15 a la vez que hemos incrementado el número de CBFI con derechos económicos de 913.8 millones de CBFI a 1,173.7 millones de CBFI, que representa un incremento del 28.4%.
- En 2015, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,223.2 millones de pesos, que representan \$2.16 pesos por CBFI con derechos económicos. El AFFO por CBFI generado representa un incremento del 8.1% con respecto a los \$2.00 pesos por CBFI generados en 2014 a la vez que hemos incrementado el número de CBFI con derechos económicos.
- Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente sin deuda. Contamos con una línea de crédito por \$1,500,000,000.00 (Mil quinientos millones de Pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha del presente Prospecto, sin garantías, revolving y comprometida hasta por 4 (cuatro) años. Esta línea de crédito, conjuntamente con las Emisiones que realicemos bajo el Programa, serán fuentes complementarias de fondeo para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar, y, en su caso, el aprovechamiento de otras oportunidades de negocios.
- Durante 1T16, el NOI del componente comercial de Toreo Parque Central alcanzó \$83.3 millones de pesos, que representa un NOI incremental de 19.0% al Portafolio en Operación



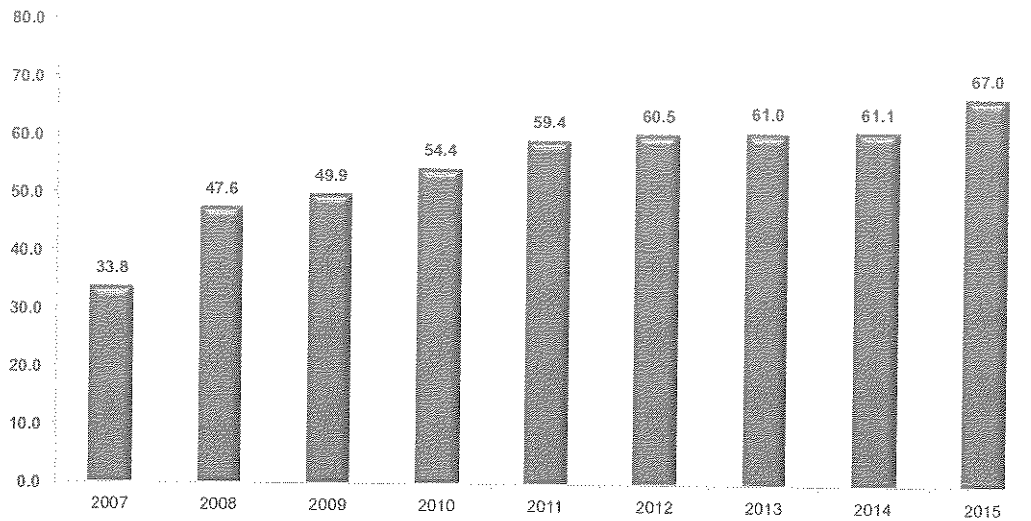
Actual. Recibimos más de 2.8 millones de visitantes y más de 480 mil vehículos durante el trimestre.

- Las torres de oficinas B y C de Tere Parque Central iniciaron operaciones el 4 de enero de 2016. Durante 1T16, el NOI de las Torres B y C alcanzó \$7.8 millones de pesos. Tenemos contratos de arrendamiento firmados por 23,902 m<sup>2</sup>, que representan el 39.8% de su ARB, destacando la reciente incorporación de AT&T, Bancomer, IOS Offices, GfK México, Merck, Nielsen, OHL, Old Navy, Almacenes García, entre otros y estamos en proceso de firmar 7,657 m<sup>2</sup> adicionales.
- La obra del hotel y la torre de oficinas A quedarán terminadas durante la primera mitad y segunda mitad de 2016, respectivamente.
- Al 31 de marzo de 2016, el 66.3% del ARB de Torre Virreyes se encuentra en operación. El NOI de Torre Virreyes alcanzó \$77.2 millones de pesos, que representa un NOI incremental de 17.3% al Portafolio en Operación Actual. El avance de comercialización es de 97.6% de su ARB (considerando contratos de arrendamiento firmados, contratos de arrendamiento en proceso de firma y cartas de intención) y 82.4% considerando únicamente contratos de arrendamiento firmados. Hemos firmado un contrato por aproximadamente 3,200 m<sup>2</sup> con una institución financiera de primer nivel.
- Hemos concluido la obra de la expansión en Parque Tezontle. Nuestros primeros inquilinos de la expansión, incluyendo H&M, Forever 21, Old Navy, American Eagle, Chedraui y Sanborns, entre otros, y la nueva terraza de restaurantes, se encuentran operando con normalidad. Durante 1T16 recibimos los primeros ingresos operativos derivados de la expansión y tuvimos incrementos de 19.9% y 15.7% en Renta Fija y en NOI exc. C.U.
- Seguimos trabajando en la obra de la expansión en Parque Deita, la cual lleva un avance de comercialización, considerando contratos de arrendamiento firmados, del 100%. Durante el primer trimestre de 2016 comenzamos a entregar los locales de la expansión a nuestros inquilinos para adaptaciones.
- Al 31 de marzo de 2016 alcanzamos un avance de obra global de 92.0% en Via Vallejo. Más de 130 marcas han firmado contratos de arrendamiento para participar en el proyecto de los cuales el 95% ya recibió su local comercial para iniciar con sus adaptaciones. Estimamos comenzar operaciones, en línea con lo programado, durante el segundo trimestre de 2016.
- Seguimos trabajando en la construcción y comercialización del proyecto Parque Puebla. Estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool, Sears y varias sub-anclas, incluyendo cines y otros inquilinos. Alcanzamos un avance de obra global de 19.5%.
- Hemos iniciado la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de \$3,000 millones de pesos. Iniciamos la construcción durante el primer trimestre de 2016.

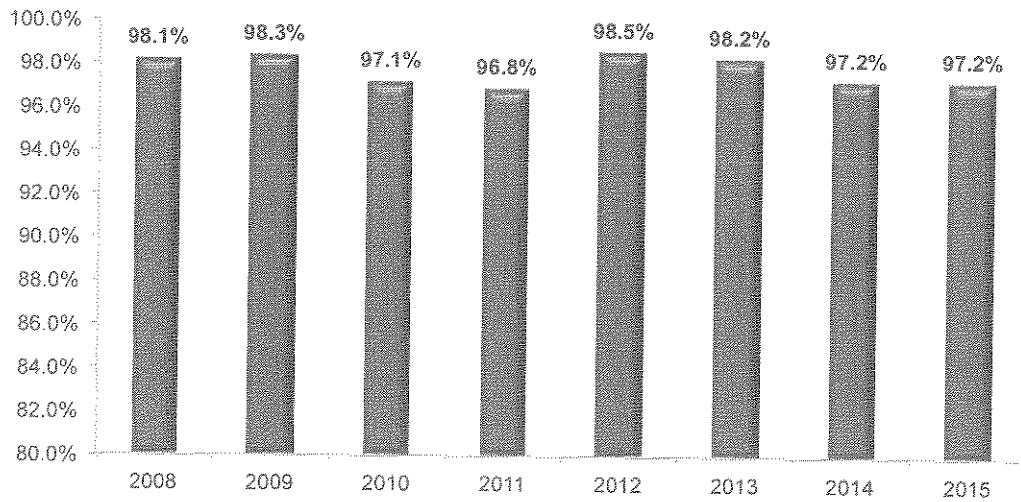
Actualmente, tenemos el mayor número de metros cuadrados de centros comerciales, oficinas e inmuebles de usos mixtos de calidad premier, consolidados en un solo portafolio en México. El número total de visitantes a los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación aumentó de 33.8 millones en el 2007 a 67.0 millones en el 2015, una tasa de crecimiento anual compuesta del 8.9% (ocho punto nueve por ciento). Con base en datos de Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, recibimos 75.5 por ciento más visitantes que pasajeros pasando por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2015.



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



**Ocupación histórica Portafolio en Operación Inicial (Mismas Propiedades)**



Ventas de Arrendatarios. Portafolio en Operación Actual

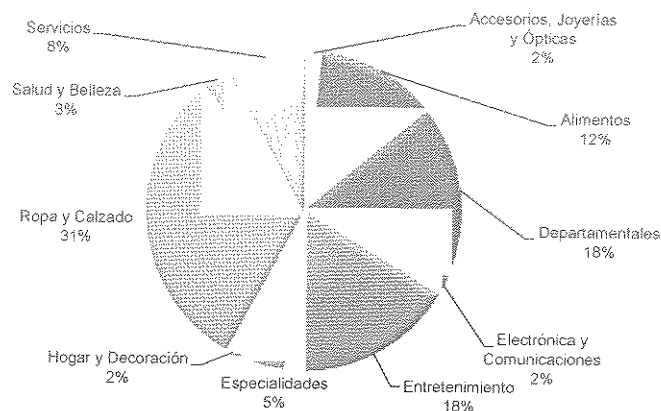
Propiedad	1T16	1T15	Var. %
Parque Alameda	10,272,603	9,951,438	3.2%
Parque Delta	405,169,279	423,185,519	-4.3%
Parque Duraznos	47,804,533	47,304,658	1.1%
Parque Lindavista	273,249,565	262,792,870	4.0%
Reforma 222	241,287,098	231,071,280	4.4%
<b>Subtotal (mismas propiedades)</b>	<b>\$ 977,783,077</b>	<b>\$ 974,305,764</b>	<b>0.4%</b>
Parque Tezonile	271,085,506	233,043,970	16.3%
Toreo Parque Central	310,650,626	221,298,288	40.4%
<b>Total (propiedades totales)</b>	<b>\$ 1,559,519,208</b>	<b>\$ 1,428,648,023</b>	<b>9.2%</b>

Propiedad	2015	2014	Var. %
Parque Alameda	42,176,477	39,634,331	6.4%
Parque Delta	1,882,435,459	1,737,055,939	8.4%
Parque Duraznos	196,209,371	174,842,580	12.2%
Parque Lindavista	1,154,619,081	1,117,656,643	3.3%
Reforma 222	984,420,996	902,711,486	9.1%
<b>Subtotal (mismas propiedades)</b>	<b>\$ 4,259,861,385</b>	<b>\$ 3,971,900,979</b>	<b>7.2%</b>
Parque Tezonile	1,039,229,408	904,214,306	14.9%
Toreo Parque Central	1,143,322,942	151,014,239	657.1%
<b>Total (propiedades totales)</b>	<b>\$ 6,442,413,734</b>	<b>\$ 5,027,129,524</b>	<b>28.2%</b>

Al 31 de marzo de 2016, teníamos aproximadamente 1,049 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, los cuales operan en un amplio rango de industrias, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México. Nuestros inmuebles se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales están entre las más grandes y reconocidas compañías en México y el mundo.

La siguiente gráfica muestra la distribución de la superficie bruta rentable por tipo de negocio de nuestros arrendatarios en nuestras propiedades comerciales y en los componentes comerciales de nuestras propiedades de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual, al 31 de marzo de 2016:

Distribución del ARB por tipo de negocio de los arrendatarios comerciales



Al 31 de marzo de 2016, nuestros diez arrendatarios más significativos, representaban aproximadamente el 25.4% en términos de Renta Fija y aproximadamente el 42.3% en términos del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5.8% de la Renta Fija o más de 8.3% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2016:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m2)	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	8.3%	\$ 9,133,268	5.8%
Moda y ropa	30,577	7.4%	\$ 7,405,037	4.7%
Entretenimiento	21,050	5.1%	\$ 1,298,484	0.8%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	19,343	4.7%	\$ 5,354,287	3.4%
Tienda departamental, moda y ropa	19,291	4.7%	\$ 3,454,671	2.2%
Ropa, equipo deportivo y gimnasios	11,751	2.9%	\$ 3,173,407	2.0%
Restaurantes	10,573	2.6%	\$ 4,428,034	2.8%
Hotelería	10,515	2.6%	\$ 1,264,967	0.8%
Oficinas	8,734	2.1%	\$ 2,827,633	1.8%
Moda y Ropa	8,027	2.0%	\$ 1,955,257	1.2%
<b>Total</b>	<b>173,917</b>	<b>42.3%</b>	<b>\$ 40,295,066</b>	<b>25.4%</b>

ARB = área rentable bruta

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los contratos de arrendamiento de las 10 propiedades en nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de marzo de 2016:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	Nº de Contratos que Expiran	% Nº de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(1)</sup> (P.%)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2016	200	27,341	6.6%	\$ 166,598,085	8.7%	\$ 507.8
2017	233	73,618	17.9%	\$ 307,707,979	16.2%	\$ 348.8
2018	203	68,455	16.6%	\$ 286,367,953	15.0%	\$ 348.6
2019	173	39,454	9.6%	\$ 206,055,210	10.8%	\$ 435.2
2020	116	80,455	19.6%	\$ 448,973,594	23.6%	\$ 465.0
Posterior	68	117,729	28.6%	\$ 464,713,468	24.4%	\$ 328.9
Indefinido <sup>(2)</sup>	36	4,581	1.1%	\$ 23,776,287	1.2%	\$ 432.6
<b>Total</b>	<b>1,048</b>	<b>411,531</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 1,904,192,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 385.6</b>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de marzo de 2016.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de marzo de 2016 multiplicada por 12.

### b.3 Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual

Además de los proyectos que se encontraban en desarrollo a la fecha de la Oferta Pública Inicial (Torre Virreyes, Toreo Parque Central y las Expansiones en Parque Tezontle y Parque Delta), durante 2014 agregamos a nuestro Portafolio en Desarrollo tres nuevos proyectos: Parque Vía Vallejo, Parque Las Antenas y Parque Puebla.

#### b.3.1 Hotel y torre de oficinas A de Toreo Parque Central

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Pública Inicial, se encuentran los financiamientos para el desarrollo del hotel y de la torre de oficinas A de Toreo Parque Central. El hotel de Toreo será operado por Grupo Posadas bajo la marca Fiesta Americana (cinco estrellas) y se encuentra en adaptaciones para abrir sus puertas durante el segundo semestre del año, llevamos un avance de obra de 93.8%. Esperamos concluir la obra de la torre de oficinas A de Toreo durante la segunda mitad de 2016. Llevamos un avance de obra de 95.8%. La torre A contará con plantas de más de 2,000 m<sup>2</sup> y complementará la oferta de las torres de oficinas B y C.

#### b.3.2 Expansión en Parque Delta

Como parte del uso de los recursos levantados en nuestra Oferta Pública Inicial, se encuentra el financiamiento para la expansión en Parque Delta. Hemos obtenido los permisos y licencias necesarios para su construcción y hemos iniciado la obra.

Al 31 de marzo de 2016, la obra de la expansión en Parque Delta lleva un avance del 93.0%, la cual añadirá aproximadamente 18,000 m<sup>2</sup> de ARB al centro comercial. En Parque Delta también buscamos renovar la imagen del centro comercial, incorporando locales más grandes para atender la demanda por espacio comercial de marcas internacionales que recientemente han incursionado en nuestro país, y de esta manera ampliar la mezcla con nuevos inquilinos y hacer al centro comercial aún más atractivo. Como resultado del proyecto de expansión, completaremos el circuito del pasillo comercial y construiremos cajones de estacionamiento adicionales.

Anticipamos un periodo de transición derivado del reacomodo de inquilinos en la plaza, necesaria para el funcionamiento y comercialización, que podrá inducir un periodo de ligera desocupación.

#### b.3.3 Parque Vía Vallejo

Parque Vía Vallejo es un proyecto de usos mixtos en desarrollo, ubicado sobre Calzada Vallejo en la delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, que contempla un componente comercial tipo "lifestyle", así como la posibilidad de desarrollar componentes adicionales

comerciales, de oficinas o de vivienda. El proyecto tendrá tres etapas y se desplantará sobre una superficie de aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de terreno. El proyecto contribuye a la regeneración urbana de la zona industrial Vallejo, céntricamente localizada en la ZMCM, con conexiones eficientes de transporte que permiten el acceso a empleos y servicios a una región altamente poblada. La zona ofrece una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico, experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional.

Parque Vía Vallejo es el Centro Comercial más grande de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y abrirá sus puertas este año, durante el segundo trimestre. Se conforma de aproximadamente 81,662 metros cuadrados de ARB, con la participación conjunta de dos tiendas de autoservicio de Grupo Soriana (Hipermercado Soriana y Club de Precios City Club) de 19,100 metros cuadrados adicionales y dos hoteles de Grupo Marriot (Courtyard y Fairfield) de aproximadamente 11,400 metros cuadrados. A la fecha más de 130 marcas han firmado contratos de arrendamiento para participar en el proyecto, de las cuales el 95% ya recibió su local comercial para iniciar con sus adaptaciones. Dentro de las marcas que participan en el proyecto se encuentran: H&M, Forever 21, SEARS, Cinépolis, Sanborns, ZARA, Bershka, Pull & Bear, Stradivarius, LFT, Sfera, American Eagle, Old Navy, Tommy Hilfiger, Guess, Loft, Victoria's Secret, Aeropostale, Cortefiel, Studio F, Vapiano, El Bajío, ALSEA, Innova Sport y Recorcholis, entre otras.

Hemos alcanzado un avance de obra global de 92.0%. Entregamos los primeros locales comerciales durante noviembre 2015, y comenzaremos operaciones durante el segundo trimestre de 2016.

#### **b.3.4 Parque Las Antenas**

El 19 de febrero de 2014 nuestro Comité Técnico aprobó la adquisición por parte de Fibra Danhos de dos predios adyacentes, ubicados en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco, propiedad de terceros no relacionados, a cambio de recursos en efectivo.

El proyecto Parque Las Antenas refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en una zona con alta densidad poblacional, y con falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda asociada. Asimismo, la conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el 2do piso del Periférico hasta los límites de la delegación Iztapalapa con el municipio de Nezahualcóyotl en el Estado de México, y con la reapertura de la línea 12 del metro, que permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios.

Hemos tomado posesión del terreno y hemos concluido el proyecto arquitectónico. Los dos predios, que suman aproximadamente 105,000 m<sup>2</sup> de superficie, cuentan actualmente con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del proyecto, y su fusión está siendo gestionada por Fibra Danhos. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas. Estimamos que el proyecto, una vez terminado, contará con aproximadamente 106,500 m<sup>2</sup> de área rentable de los cuales 86,500 m<sup>2</sup> corresponden a la primera etapa.

Se inició la construcción del centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas durante el primer trimestre de 2016. La inversión prevista para la construcción de la primera etapa es de más de 3,000 millones de pesos.

El proyecto contará con tiendas anclas, cines, restaurantes, boutiques, un supermercado y servicios como bancos y centros de atención telefónicos así como un parque de diversiones único en la zona. La comercialización del proyecto continúa avanzando.



### b.3.5 Parque Puebla

El pasado 7 de septiembre de 2015 anunciamos la formalización de la adquisición con CBFIs de cinco predios con una superficie conjunta aproximada de 98,660 m<sup>2</sup> en la Zona Metropolitana de Puebla, mismos que se sumarán con otro de 6,508 m<sup>2</sup> previamente adquirido para ensamblar una superficie conjunta de 105,168 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con la aprobación de nuestro Comité Técnico el pasado 28 de abril de 2014, desarrollaremos sobre estos predios un proyecto que consiste en un centro comercial y de entretenimiento regional con tiendas departamentales, sub-anclas, boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento, supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.

Continuamos trabajando en la construcción y comercialización del proyecto y hemos alcanzado un avance de obra global de 19.5%. Estamos en proceso de firma para el ingreso de Liverpool y Sears al proyecto, así como de varias sub-anclas, incluyendo cines y otros inquilinos.

Con este proyecto, Fibra Danhos mantiene su estrategia de desarrollo de activos de calidad premier y se diversifica en términos geográficos, contribuyendo al desarrollo de la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala, que tiene una población de 2.7 millones de habitantes y es la cuarta más poblada del país, después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

### b.4 Propiedades de Inversión

A continuación se presenta un desglose de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2015:

	2015	2014
<b>Valor razonable</b>		
Inversión inicial en operación	\$36,751,911,002	\$22,332,840,000
Inversión en operación (propiedades terminadas)	1,851,102,000	13,173,172,000
Inversión aportada en construcción	2,631,793,716	1,201,817,663
Terrenos en construcción	689,330,122	484,143,467
Inversión en proceso de construcción	<u>4,597,542,218</u>	<u>3,449,464,926</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$46,521,679,058</u>	<u>\$40,641,438,056</u>

### b.5 Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 39 (treinta y nueve) años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros, *software* y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 22 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.5 millones de metros



cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Danhos, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

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

Grupo Danhos se ha enfocado en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, Torre Virreyes es uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por el *U.S. Green Building Council*, y nuestras propiedades Parque Lindavista, Reforma 222 y Toreo Parque Central obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007, 2008 y 2014. Grupo Danhos se ha destacado en la identificación de ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños.

Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobús, un moderno y eficiente sistema de transporte por autobús diseñado para mejorar la movilidad en la Ciudad de México. Grupo Danhos fue el primer desarrollador en México en introducir escaleras eléctricas a los pisos de estacionamiento en centros comerciales y los primeros en introducir un sistema de estacionamiento automatizado en centros comerciales.

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

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel, los miembros de la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando sean propietarios, individual o conjuntamente a través del Fideicomiso de Control, de al menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, serán referidos como Fideicomitentes Adherentes Relevantes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes



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

#### **b.6 Cumplimiento del Plan de Negocios de Fibra Danhos**

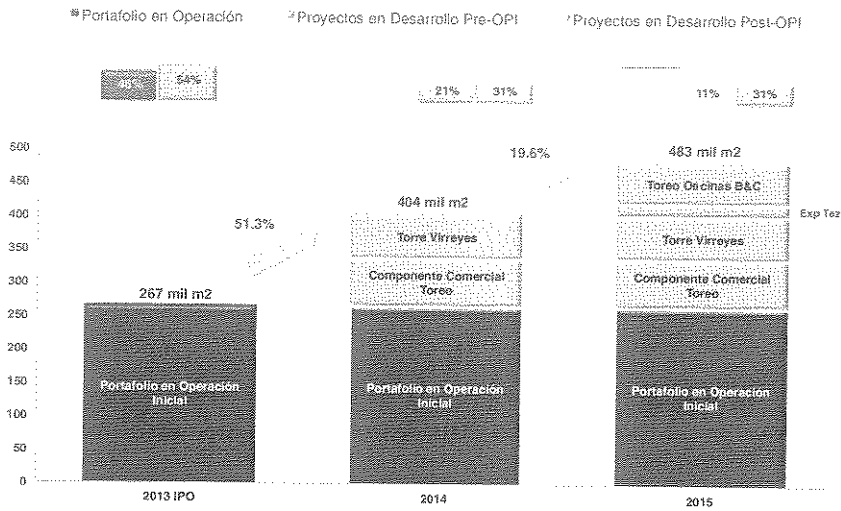
Actualmente, nuestro Portafolio Actual se compone de catorce Propiedades, del cual once propiedades icónicas y de calidad premier corresponden al Portafolio en Operación Actual y los tres proyectos que están siendo desarrollados corresponden a nuestro Portafolio de Desarrollo Actual.

Hemos incorporado 216 mil metros cuadrados de calidad premier a nuestro Portafolio en Operación Actual desde nuestra Oferta Pública Inicial en octubre del 2013, que representa un crecimiento de más del 80% respecto al Portafolio en Operación Inicial, que ascendía a 267 mil metros cuadrados.

El día de nuestra Oferta Pública Inicial nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestro ARB proyectado representaba el 46% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 54%. Al cierre de 2015, nuestro Portafolio en Operación Actual y las torres de oficinas B y C de Tereo Parque Central representan el 58% de nuestro ARB proyectado mientras los proyectos en desarrollo anunciados previo a nuestra Oferta Pública Inicial representan 11% y los proyectos en desarrollo anunciados después de nuestra Oferta Pública Inicial representan el 31%.



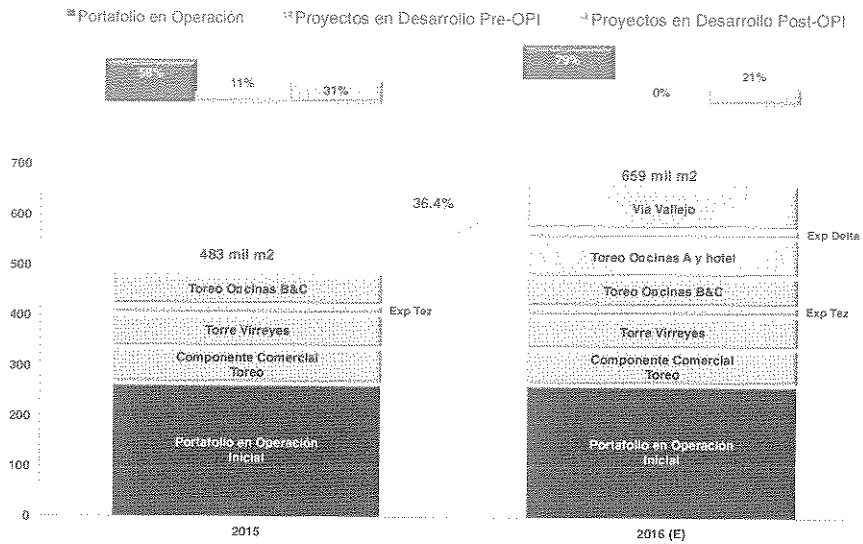
## Trayectoria desde nuestra Oferta Pública Inicial ("OPI")



Esperamos que nuestra ARB crezca 36.4% durante 2016. Estamos trabajando en la estabilización de la expansión de Parque Tezontle y hemos iniciado operaciones en las torres de oficinas B y C de Terezo Parque Central. Tenemos programada la apertura de Vía Vallejo en el segundo trimestre de 2016 y el inicio de operaciones de la expansión en Parque Delta durante el tercer trimestre de 2016. La terminación de obra de la torre de oficinas A de Terezo Parque Central y el arranque de operaciones del hotel de Terezo Parque Central están programadas para la segunda mitad de 2016. Al cierre de 2016 esperamos concluir todos los proyectos en desarrollo que se plantearon durante nuestra OPI y esperamos llegar a tener el 79% de nuestra ARB proyectado en operación y únicamente el 21% de nuestra ARB proyectado en proyectos en desarrollo (todos ellos anunciados posterior a la OPI).

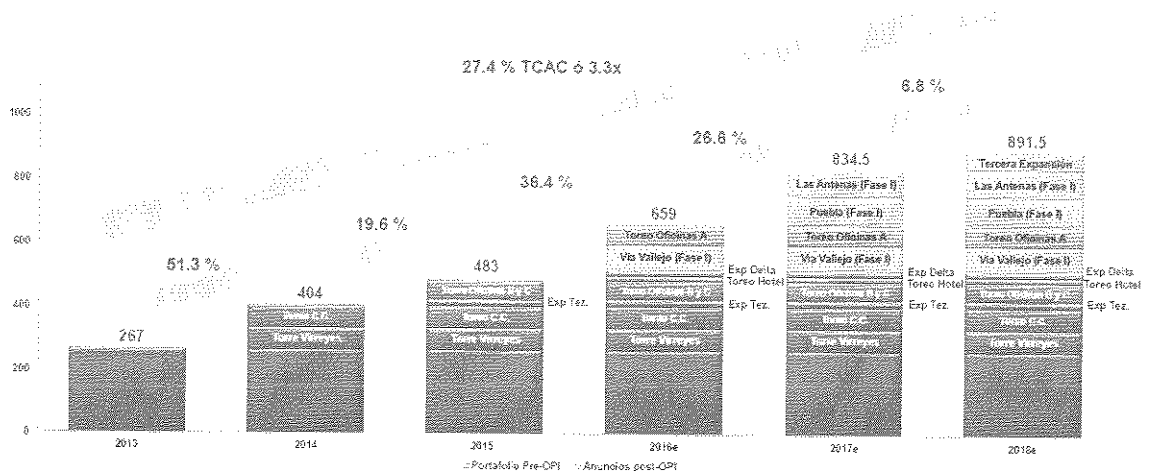


## Plan de crecimiento para 2016



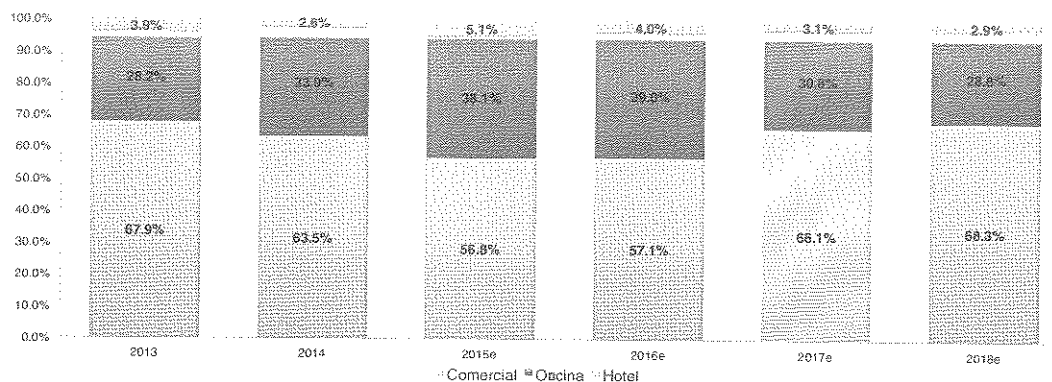
La siguiente gráfica muestra la evolución histórica y esperada del ARB por año. Las cifras representan el ARB estimado total del Portafolio en Operación al final de cada año.

### Evolución esperada del ARB (000) m<sup>2</sup>



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

**Distribución de ARB en el Tiempo**



### b.7 Oportunidades de Mercado

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

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO		NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS	
El espacio comercial per cápita de México es bajo	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	Visión única de negocio	Nuestra capacidad de elegir ubicaciones premier para nuevos desarrollos y para fusionar tierra en donde la misma es escasa nos permite generar oportunidades atractivas de inversión que serán difíciles de replicar por nuestra competencia en mercados selectos y de altos rendimientos.
Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica	En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento	Inmuebles de calidad premier	Los inmuebles en nuestro Portafolio Actual fueron/están siendo desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en



	en el crédito y el gasto de consumo.		los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Consideramos que como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
<b>Crecimiento acelerado esperado en la demanda por espacios de oficina</b>	Esperamos que la demanda de oficinas en México aumente, particularmente dentro de la ZMCM, como consecuencia de la estabilidad macroeconómica, un creciente segmento de servicios, mejora en la conectividad con otras ciudades así como importantes reformas estructurales en el país.	<b>Fuerte potencial de crecimiento orgánico</b>	Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.
<b>Potencial de incremento en los niveles de rentas</b>	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.	<b>Oportunidades de Desarrollo Identificadas</b>	Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.
<b>Factores demográficos favorables</b>	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.	<b>Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución</b>	Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
<b>Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM</b>	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM al mediano plazo.	<b>Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad</b>	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros



Competencia	Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	<b>Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier</b>	esfuerzos comerciales.  Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **b.8 Nuestras Fortalezas Competitivas**

Consideramos que las siguientes fortalezas competitivas distinguen a Fibra Danhos de la competencia:

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

Nuestro Portafolio Actual consiste de seis centros comerciales, cuatro oficinas y cuatro proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Actual están localizados en áreas dentro de la ZMCM, salvo uno de nuestros desarrollos de usos mixtos en la Zona Metropolitana de Puebla, que comparte similitudes demográficas con la Ciudad de México, que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Once de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual, Parque Tezontle (Portafolio en Operación Actual) y Las Antenas (Portafolio en Desarrollo Actual), están estratégicamente localizados al este del Periférico en la delegación Iztapalapa, en donde el ingreso familiar está experimentando crecimiento significativo y los residentes cuentan con pocas opciones para satisfacer sus necesidades comerciales. Nuestro Portafolio Actual representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los más altos estándares de construcción. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos en desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y hemos sido pioneros de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en operación en nuestro Portafolio Actual fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos.



Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

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

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Este equipo tiene más de 205 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como "guantes", a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

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

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

Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual; en la ejecución de algunas expansiones en nuestro Portafolio de Operación Actual, el desarrollo de propiedades nuevas, icónicas y de calidad premier que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores y a través de

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

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

***Sólida alineación con los intereses de nuestros inversionistas.***

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

- *Gestión de los conflictos de interés.* Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.





- *Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores de CBFIs.* De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, pagadera en CBFIs, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo Parque Central, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>1</sup> del periodo que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

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

<sup>1</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el periodo de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho periodo, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de internet.



comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles.

A continuación se resumen los factores que contribuyen a una sólida alineación a largo plazo de nuestros intereses, los intereses de nuestro Asesor, de Grupo Danhos y de nuestros inversionistas:

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

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

Somos una entidad pública bien capitalizada. Contamos con una línea de crédito por \$1,500,000,000.00 (Mil quinientos millones de Pesos 00/100) que no hemos dispuesto a la fecha del presente Prospecto, sin garantías, revolvente y comprometida hasta por 4 (cuatro) años. Actualmente no tenemos deuda, y en este sentido consideramos que estamos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Consideramos que por tener acceso a los mercados públicos, tendremos una gran ventaja para conseguir financiamiento público para continuar con el crecimiento de nuestro negocio. La línea de crédito anteriormente descrita, conjuntamente con las Emisiones que realicemos bajo el Programa, serán fuentes complementarias de fondeo para fines corporativos generales y capital de trabajo, incluyendo, entre otros, la adquisición, construcción y desarrollo de proyectos en desarrollo y proyectos a desarrollar, y, en su caso, el aprovechamiento de otras oportunidades de negocios. Consecuentemente, pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores de CBFIs a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Servicio de la 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 presentarse oportunidades adicionales de negocio podríamos considerar emisiones adicionales de CBFIs con el objeto de mantener niveles prudentes de apalancamiento.

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

Usamos sistemas de cómputo avanzados y tecnologías para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles, incluyendo SAP, Park Help, Federal APD,



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

#### **b.9 Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento**

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

Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:

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

- *Desarrollando las áreas de expansión de nuestros inmuebles.* Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Al 31 de diciembre de 2015, los proyectos dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenían proyectados aproximadamente 412 mil metros cuadrados de superficie bruta rentable adicional que estaba en proceso de desarrollo. Dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual tenemos el proyecto de expansión en Parque Delta que representa aproximadamente 18,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable incremental. Consideramos que el retorno de las expansiones, considerando la inversión neta de Contraprestaciones Únicas recibidas, será de más del 30%.

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



significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio es de aproximadamente 7.1% que se compara favorablemente con el mismo indicador en ciudades similares en EUA y países sudamericanos como Brasil, en donde puede llegar a ser entre 12 y 15%.

- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Consideramos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón consideramos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante 2015, nuestro portafolio generó un *Lease Spread* de 8.5%, es decir, aproximadamente 4 veces la inflación local.

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

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

- *Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias.* A través de nuestra relación con Grupo Danhos tenemos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles, las cuales sean originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, así como

con respecto a ciertos inmuebles de los cuales los Fideicomitentes Adherentes Relevantes actualmente son dueños de la mayoría de los derechos de propiedad que por el momento no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Consideramos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo por fuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de CBFIs.

#### **b.10 Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo Parque Central**

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo Parque Central<sup>2</sup>, respectivamente, se ajustará a la alza o a la baja, de conformidad con lo siguiente:

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> Para mayor información acerca de los términos y condiciones de los Convenios de Aportación de Torre Virreyes y Toreo Parque Central, favor de referirse al Prospecto de Colocación de nuestra Oferta Pública Inicial que está disponible, entre otras, en la siguiente página de internet: [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).



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

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

#### ***Derechos económicos de CBFIs de Toreo y Virreyes***

Durante 2015, nuestro Comité Técnico le otorgó derechos económicos a los CBFIs de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, *Pari-Passu*, conforme a su generación de ingresos:

<b>Toreo Parque Central</b>	<b>1Q15</b>	<b>2Q15</b>	<b>3Q15</b>	<b>4Q15</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ 48,784,705	\$ 62,700,142	\$ 76,680,835	\$ 77,776,992
Certificados con Derechos Económicos	94,971,379	115,116,941	125,835,217	140,025,470
Porcentaje sobre total de Certificados emitidos por dicha propiedad	33.0%	40.0%	43.7%	48.7%
<b>Torre Virreyes</b>	<b>1Q15</b>	<b>2Q15</b>	<b>3Q15</b>	<b>4Q15</b>
Ingreso Neto Operativo	\$ (1,081,913)	\$ 22,816,887	\$ 70,337,647	\$ 63,275,659
Certificados con Derechos Económicos	-	52,773,033	119,765,290	133,569,938
Porcentaje sobre total de Certificados emitidos por dicha propiedad	0.0%	25.0%	56.7%	63.3%



## b.11 Nuestros CBFIs

### *CBFIs de las Operaciones Iniciales*

En las Operaciones Iniciales emitimos un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, por la aportación del Portafolio Inicial, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados, como contraprestación, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los Fideicomitentes Adherentes.

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. **Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (*pari-passu*) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes** (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Pública Inicial por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros de los inmuebles en cuestión.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 23 de febrero de 2016, se aprobó (i) en relación con el desarrollo del Centro Comercial Toreo Parque Central, la liberación de los derechos económicos de 14,190,253 CBFIs, para llegar a un total de 140,025,470 CBFIs con derechos económicos; y (ii) en relación con Torre Virreyes, la liberación de 13,804,648 CBFIs, para llegar a un total de 133,569,938 CBFIs con derechos económicos.

El Comité Técnico de Fibra Danhos resolvió el 23 de julio de 2014, llevar a cabo la cancelación de 20,197,480 CBFIs emitidos en la Oferta Pública Inicial, con motivo de la Opción de Sobreasignación establecida en los contratos de colocación, mismos que no fueron suscritos y pagados durante la vigencia de dicha Opción de Sobreasignación.

### ***CBFIs emitidos para el pago por la adquisición de Vía Vallejo y los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP***

El 15 de octubre de 2014, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 143,135,622 CBFIs para concretar las adquisiciones de Vía Vallejo y de los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP.

La liberación de CBFIs sin derechos económicos, que corresponden a la contraprestación pendiente por la aportación de Vía Vallejo se ha llevado a cabo de la siguiente manera:

- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 23 de octubre de 2014, se aprobó la liberación de 33,732,585 CBFIs;
- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación de 1,492,615 CBFIs;



- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de abril de 2015, se aprobó la liberación de 5,626,827;
- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de julio de 2015, se aprobó la liberación de 8,086,497 CBFIs;
- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 27 de octubre de 2015, se aprobó la liberación de 10,782,401 CBFIs; y
- Durante la sesión del Comité Técnico de Fibra Danhos del 23 de febrero de 2016, se aprobó la liberación de 11,383,062 CBFIs

A la fecha del presente Prospecto se han entregado 71,103,987 CBFIs sin derechos económicos por la aportación de Vía Vallejo.

***CBFIs emitidos para el pago de la Contraprestación al Asesor***

El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores de CBFIs, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que serán utilizados para pagar la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor, 15,868,394 CBFIs.

***Acuerdos de la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 16 de marzo de 2016***

Durante la Asamblea de Tenedores de CBFIs de fecha 16 de marzo de 2016 se resolvieron, entre otras cosas, (i) la entrega de 14,712,490 CBFIs como contraprestación por la adquisición de los predios necesarios para el desarrollo del centro comercial en la ZMP, así como la cancelación de 1,579,177 CBFIs que no fueron utilizados para el pago de dichos predios; y (ii) la emisión de hasta 10,000,000 de CBFIs, los cuales 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 que deberán ser aprobados previamente por el Comité Técnico, en los términos del Fideicomiso y de la legislación aplicable.

El número de certificados emitidos (mas no necesariamente entregados) a la fecha del presente Prospecto asciende a 1,541,245,024 CBFIs, de los cuales: (i) 1,118,351,210 CBFIs han sido liberados y cuentan con derechos económicos; (ii) 422,893,814 CBFIs no cuentan con derechos económicos (iii) 1,414,744,270 CBFIs han sido liberados, mas no todos cuentan con derechos económicas; y (iv) 126,500,754 CBFIs no han sido liberados.





### c. Factores de Riesgo.

El público inversionista deberá leer detalladamente y entender toda la información contenida en el presente Prospecto y de manera especial la que se incluye en la presente sección. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que a la fecha del presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso, y en consecuencia, el pago de principal e intereses a los Tenedores de Certificados Bursátiles de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

La inversión en los Certificados Bursátiles implica riesgos. Los posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este Prospecto y en cada Suplemento Informativo de cada Emisión de Certificados Bursátiles antes de adquirir los Certificados Bursátiles que se están ofreciendo. Estos factores de riesgo deben analizarse conjuntamente con los que se incluyan en el Suplemento Informativo respectivo.

#### c.1 Riesgos Generales

Los posibles inversionistas deberán hacer un análisis particular sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra índole, implícitas en la adquisición de los Certificados Bursátiles, tomando en cuenta las ventajas de invertir en ellos, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los posibles inversionistas no deben considerar o utilizar el contenido de este Prospecto como una recomendación legal, fiscal, de inversión o de ningún tipo por parte de las Personas que lo suscriben. En todo caso, se aconseja a los futuros inversionistas consultar con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se establece en este Prospecto para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles. La información relativa al desempeño de la Fibra que se establece en este Prospecto ha sido auditada y verificada en forma limitada por un tercero independiente.

#### c.2 Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

##### *Mercado secundario limitado*

Actualmente no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Asimismo, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

##### *Riesgo de Reinversión*

Las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa podrán contemplar mecanismos de amortización anticipada. Dicha amortización anticipada podría implicar un riesgo a los Tenedores de los Certificados Bursátiles ya que éstos podrían no encontrar en el mercado alternativas de inversión con las mismas características ni los mismos rendimientos que los Certificados Bursátiles.



***La calificación crediticia de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión***

Las calificaciones crediticias otorgadas con relación a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre la posibilidad de pago de los mismos. Los inversionistas deberán evaluar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes y que se especificarán en los suplementos informativos correspondientes y en otros documentos relacionados.

***Las emisiones de Certificados Bursátiles podrían no prever supuestos para la causación de intereses moratorios***

Las Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa podrían no contemplar mecanismos de causación de intereses moratorios en caso de incumplimientos en el pago de las cantidades devengadas de los mismos, esto podría significar una desventaja para los inversionistas que decidan adquirir este tipo de Certificados Bursátiles frente a los Tenedores de Certificados Bursátiles que sí prevean intereses moratorios.

***Las emisiones de Certificados Bursátiles podrán prever una amortización única al vencimiento de los Certificados Bursátiles***

Las Emisiones al amparo del Programa podrán prever la amortización única de capital al vencimiento de los Certificados Bursátiles, lo cual podría representar un riesgo mayor para los Tenedores de los Certificados Bursátiles emitidos en este tipo de Emisiones, en comparación con los Certificados Bursátiles que cuenten con amortizaciones parciales, ya que el Emisor requeriría mayor cantidad de recursos, en la fecha de su vencimiento, para llevar a cabo su amortización o refinanciamiento.

***Las emisiones de Certificados Bursátiles estarán sujetas a supuestos de Vencimiento Anticipado***

Es posible las Emisiones que se realicen al amparo del Programa preverán ciertos supuestos como Causas de Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles y que estarán contenidas en los Suplementos Informativos respectivos a dichas Emisiones. En caso de que se actualice cualquiera de los eventos calificados como una Causa de Vencimiento Anticipado, el Emisor, dada la naturaleza de su operación, podría no contar con la liquidez suficiente para hacer frente a la amortización de las cantidades devengadas en el momento oportuno.

***Modificaciones al Régimen Fiscal***

No existe garantía de que el Régimen Fiscal que actualmente es aplicable a los Certificados Bursátiles no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar adversamente (i) la tasa impositiva; (ii) los intereses devengados por los Certificados Bursátiles (incluyendo retenciones mayores); (iii) las operaciones que realicen con los Certificados Bursátiles; y (iv) los propios Tenedores de Certificados Bursátiles; pudiendo afectar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

***Volatilidad en la Tasa de Interés***

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento correspondiente a cada Emisión. En Emisiones de Certificados Bursátiles con tasa variable, los movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado, podrían afectar negativamente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles provocando que los



Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores a los esperados o a los que se encuentran disponibles en el mercado en un determinado momento.

#### ***Garantía y prelación de créditos***

Los Certificados Bursátiles al amparo del Programa son quirografarios, salvo que en las Emisiones particulares se establezca una garantía específica. Toda vez que los Certificados Bursátiles no constituyen un instrumento de ahorro bancario, sino un instrumento de inversión, no están amparados bajo este esquema de protección por parte del Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB) ni se encuentran respaldados por dicha institución, ni por autoridad gubernamental mexicana alguna.

#### ***Los Certificados Bursátiles no tendrán prelación alguna en caso de concurso mercantil del Emisor.***

Los Certificados Bursátiles constituirán obligaciones directas, incondicionales, quirografarias y no subordinadas del Emisor.

Consecuentemente, en el supuesto de que el Emisor sea declarado en Concurso Mercantil, los Tenedores de los Certificados Bursátiles serán considerados, en cuanto a su preferencia y prelación en el pago, en igualdad de circunstancias con todos los demás acreedores comunes del Emisor (incluyendo entre dichos acreedores a los Tenedores de CBFIs). Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos en favor de los trabajadores, los créditos en favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales, los créditos fiscales y los créditos en favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los créditos resultantes de los Certificados Bursátiles quedarán sujetos a los grados de clasificación y criterios de prelación de créditos previstos por dicha ley. Asimismo, en caso de declaración de concurso mercantil o quiebra del Emisor, los créditos con garantía real tendrán preferencia (incluso con respecto a los Tenedores de los Certificados Bursátiles) hasta por el producto derivado de la ejecución de los bienes otorgados en garantía.

#### **c.3 Riesgos relacionados con la asunción de pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso**

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

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

***En términos del artículo 7, fracción II, inciso c), numeral 1.13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y cualquier otra disposición aplicable, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni nuestro Administrador asumirán pasivos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso por una***



*cantidad mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado.*

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

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

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

#### **c.4 Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones**

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

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



sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros gastos relacionados con la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 31 de diciembre de 2015, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 29.2% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 44.4% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 6.6% de la Renta Fija o más de 8.8% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2015, era un grupo con operaciones en el comercio minorista especializado, servicios financieros y de medios de comunicación que ocupaba aproximadamente el 8.8% (ocho punto ocho por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 6.6% (seis punto seis por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

Los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación Actual fueron ocupados aproximadamente en un 84.4% (ochenta y cuatro punto cuatro por ciento) en términos de la ARB al 31 de marzo de 2016. Al 31 de marzo de 2016, el 17.9% (diecisiete punto nueve por ciento) y 16.6% (dieciséis punto seis por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2017 y 2018, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. Adicionalmente, tenemos proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo Actual que se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección "*Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo—Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.*"

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

Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de once inmuebles, incluyendo cuatro centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales y de oficinas. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e

inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 45.0% (cuarenta y cinco por ciento), 22.3% (veintidós punto tres por ciento) y 32.7.% (treinta y dos punto siete por ciento), respectivamente, de los ingresos por arrendamiento del ejercicio fiscal 2015. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de la venta de ropa. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieren más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

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

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

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

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

En el curso normal de nuestro negocio podemos estar sujetos ocasionalmente a litigios, como es el caso de los que a continuación se comentan: El señor Ignacio Prado Marín demandó a la SEDUVI la "nulidad" de los certificados de zonificación para uso de suelo específico expedidos por la propia autoridad en los años 2007 al 2011. Lo argumentado por el demandante es que el uso de suelo otorgado a través de los certificados de zonificación para uso de suelo específico, va en contra del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación política Miguel Hidalgo en su versión 1997. En respuesta a lo anterior la SEDUVI manifestó que los certificados de zonificación para uso de suelo específico emitidos por ella son válidos ya que se expidieron por



virtud de un mandato judicial dictado por el Juez Noveno de Distrito en materia administrativa en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) mediante ejecutoria de fecha 27 de marzo de 2006, mismo que fue revisando en su momento por Tribunal de Justicia Constitucional.

El asunto será estudiado en la Suprema Corte de Justicia de la Nación en donde revisarán la inconstitucionalidad planteada de origen en el juicio de nulidad y el interés para promover este tipo de acciones. Consideramos que la inconstitucionalidad argumentada de origen es sólida y procedente, sin embargo en el poco probable caso de que se declaren inválidos los certificados expedidos de 2007 a 2011, no se afectaría de manera alguna el proyecto debido a que los certificados de zonificación para uso de suelo específico solamente gozan de un año de vigencia, es decir, se encuentran caducos. Por otro lado, es importante señalar que Torre Virreyes se encuentra totalmente terminada y en operaciones, y que la obra se construyó al amparo de certificados de zonificación para uso de suelo específico de fecha posterior; por lo que en caso de que se emita una sentencia negativa ésta no afectaría de manera alguna la validez de los certificados de zonificación vigentes a la fecha. Para información más detallada consulte la sección "1. INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales" del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos.

Por otro lado, cabe señalar que, con fecha 23 de septiembre de 2013, la Sucesión de Gabriel Ramos Millán promovió ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), diligencias para medios preparatorios a juicio ordinario mercantil, en las cuales se pretende citar a Constructora el Toreo, S.A. de C.V., a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), a Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.

En el año de 2008 la Sucesión promovió un juicio ordinario mercantil para ser declarada propietaria de 300 acciones de Constructora El Toreo, S.A de C.V., las cuales, al 31 de julio de 1946, fecha en la que se constituyó Constructora El Toreo, S.A. de C.V., representaban 60% del capital social de dicha sociedad, y dicho juicio fue resuelto en definitiva, en contra de la Sucesión y a favor de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., de las sucesiones a bienes de Armando Bernal Estrada y Aurora García Rojas de Bernal, ambas por conducto de su albacea Gabriela Yolanda Bernal García Rojas; de Armando, Guillermo Justiniano, Gerarda y Gabriela Yolanda, todos de apellidos Bernal García Rojas; del Notario Público Número Ciento Treinta y Dos de la Ciudad de México licenciado Roberto Courtade Bevilacqua; del Notario Público Número Cincuenta y Cinco de la Ciudad de México, licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina; del Director del Registro Público de la Propiedad y de Comercio y del Director del Archivo General de Notarías, estos últimos también del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), mediante sentencias de amparo dictadas por el Primer Tribunal Unitario en Materias Civil y Administrativa y el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. En caso de que la Sucesión entable un nuevo juicio sobre la propiedad de las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V., los Fideicomitentes Adherentes de Toreo lo defenderán vigorosamente y, en opinión de los abogados contratados para llevar su defensa, se trata de cosa juzgada; es por ello que consideran que dicho juicio no tendrá ningún efecto sobre las acciones de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. ya que en la acción entablada en 2008 quedó demostrado que la Sucesión carece de legitimidad y derecho alguno sobre dichas acciones. En caso de que se llegara a entablar un juicio, el mismo no deberá afectar la propiedad que tendrá la Fibra Danhos de Toreo Parque Central. Para información más detallada consulte la sección 1. INFORMACIÓN GENERAL. d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales" del presente Reporte.

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos períodos de tiempo. Cualquier litigio puede ocupar considerablemente la atención y tiempo de nuestro Administrador y nuestro Asesor y dicho tiempo



y dedicación a los litigios, pueden ser, a veces, desproporcionados en relación con los montos que se encuentran en riesgo en el litigio. La adquisición, tenencia y enajenación de bienes inmuebles nos expone a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales pueden ser materiales. Un litigio puede ser iniciado respecto de algún inmueble que hemos adquirido derivado de las actividades que ocurrieron antes de la adquisición de dicho inmueble. El inicio de cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier procedimiento que pueda estar pendiente de tiempo en tiempo, podría afectar adversamente nuestra posición financiera y resultados de operación, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

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

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

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

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

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





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

A pesar de que actualmente no tenemos deuda, en el futuro podría ser necesario adquirir nuevos financiamientos que podrían incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros, cualquiera de los cuales probablemente podrían contener obligaciones restrictivas. Adicionalmente, se puede dar el caso en que los contratos de crédito requieran que se mantengan índices financieros específicos y que se cumplan con ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y/o requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos, podría producir una mora o acelerar la liquidez de los financiamientos, teniendo un efecto material adverso sobre los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

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

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

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



puede tener un efecto material adverso en los resultados de operación de nuestro negocio, situación financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2015, los ingresos por arrendamiento representaban un 68.5% (sesenta y ocho punto cinco por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiese verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

#### **c.5 Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo**

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

Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual consiste en tres proyectos, componentes de oficina y hotel en un inmueble de nuestro Portafolio en Operación Actual y una expansión de inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, que, al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 412 mil m<sup>2</sup> de ARB que representará aproximadamente un incremento de 97.5% (noventa y siete punto cinco por ciento) del total de la ARB del Portafolio en Operación Actual. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquéllos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Actual. Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y otros inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Actualmente estamos desarrollando, e intentamos continuar desarrollando, proyectos inmobiliarios complejos y técnicamente desafiantes de centros comerciales, oficinas y usos mixtos que otros podrían no tener la capacidad o recursos para realizar, incluyendo los componentes de oficina y hotel en Toreo Parque Central, Las Antenas, Vía Vallejo, Parque Puebla y las expansiones en Parque Delta. Nuestras actividades de desarrollo y construcción presentes y futuras pueden encontrarse expuestas a los siguientes, entre otros, riesgos:

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales,



autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;

- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Los aportantes de Vía Vallejo pueden no completar el desarrollo de dicho proyecto en el tiempo previsto o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- Podríamos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación, una vez terminados los inmuebles.

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

#### **c.6 Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación**

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

Nuestro Administrador será responsable por la administración diaria de nuestro negocio. Nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de publicidad y de comercialización en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión. Nuestro Asesor nos asistirá en la formulación e implementación de nuestras estrategias de inversión y financieras. En este sentido, consideramos que nuestro éxito dependerá considerablemente en el esfuerzo, experiencia, diligencia, pericia y redes de contactos comerciales de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, incluyendo Salvador Daniel – Director General del Asesor; Blanca Canela – Directora de Finanzas del Asesor y Gerente General del Administrador; Jorge Gamboa – Director de Desarrollo de Negocios del Asesor y Administrador; José Benghira – Director de Construcción del Asesor; Sergio González – Director de Operaciones del Administrador; Carlos Torpey – Director Legal del Administrador y Jorge Serrano – Director de Finanzas del Administrador. Nuestra Empresa de Servicios de Representación desempeñará ciertos servicios de marketing y desarrollo

de negocios en nuestro nombre. La renuncia de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación podría tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño. Asimismo, no podemos garantizar que nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación continuarán siendo nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, o que continuaremos teniendo acceso a sus funcionarios y profesionistas. El término inicial del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente abarca hasta el décimo aniversario del cierre de la Oferta Pública Inicial, con términos de renovación automática de 10 años a partir del décimo aniversario del cierre de la Oferta Pública Inicial. Si el Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación se dan por terminados y no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Más aún, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación o de alguna de sus filiales y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades con nosotros.

#### **c.7 Riesgos relacionados con México**

***Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.***

Nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a ciertos riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del peso en comparación con el Dólar, la inflación, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Cualquiera de estos escenarios podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera y a los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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

Al 31 de marzo de 2016, aproximadamente 80.6% (ochenta punto seis por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 70.9% (setenta punto nueve por ciento) de nuestras rentas base. Aproximadamente 19.4% (diecinueve punto cuatro por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares de los EE.UU., representando aproximadamente 29.1% (veintinueve punto uno por ciento) de nuestras rentas base. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares EE.UU. puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares EE.UU. en Pesos.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) por el periodo de doce meses terminando el 31 de diciembre de 2015, fue de 2.98% (dos punto noventa y ocho por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su



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

**c.8 Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

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

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

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

**EL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES Y EL FIDUCIARIO NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO TOTAL O PARCIAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**

**EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR TOTAL O PARCIALMENTE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, A LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES NI AL FIDUCIARIO EL PAGO DE LOS MISMOS.**

**EL FIDUCIARIO ESTARÁ OBLIGADO CON LOS TENEDORES DE LOS CBFS ÚNICAMENTE POR LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y HASTA DONDE ÉSTE ALCANCE.**



d. Otros Valores.

Actualmente, el Fideicomiso ha registrado ante el RNV y ha emitido un total de 1,541,245,024 CBFIs, de los cuales: (i) 1,173,629,410 CBFIs han sido liberados y cuentan con derechos económicos; (ii) 422,893,814 CBFIs no cuentan con derechos económicos (iii) 1,417,933,793 CBFIs han sido liberados, mas no todos cuentan con derechos económicas; y (iv) 123,311,231 CBFIs no han sido liberados conforme a lo siguiente:

	CBFIs Emitidos	CBFIs con Derechos Económicos	CBFIs sin Derechos Económicos pero liberados	CBFIs no liberados (y sin derechos económicos)
1 Oferta Pública Inicial*	1,313,059,402	1,139,859,003	173,200,396	3
2 Emisión para el pago de Vía Vallejo y Puebla	143,135,622	14,712,490	71,103,987	57,319,145
3 Emisión para el pago de Comisión de Asesoría	85,050,000	19,057,917	-	65,992,083
<b>TOTAL</b>	<b>1,541,245,024</b>	<b>1,173,629,410</b>	<b>244,304,383</b>	<b>123,311,231</b>

\*Sin contemplar aquellos CBFIs parte de la opción de sobreasignación no ejercida.

Lo anterior según consta en los oficios expedidos por la CNBV; (1) No. 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013; (2) No. 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014; y (3) No. 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015.

Derivado de lo anterior Fibra Danhos está obligada a presentar reportes trimestrales, así como reportes anuales, mismos que son publicados en las páginas de internet de BMV y CNBV, de conformidad con la Legislación Aplicable.

Fibra Danhos ha entregado en forma completa y oportuna en cada ejercicio, los reportes que la legislación mexicana y extranjera requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

e. Documentos de Carácter Público.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la CNBV y a la BMV, respecto del establecimiento del Programa y para cada Emisión de Certificados Bursátiles, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, según sea el caso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

Los inversionistas que así lo deseen pueden consultar los documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y BMV como parte de la solicitud de autorización del Programa e inscripción de los Certificados Bursátiles ante el RNV. Esta información se encuentra a disposición del público en el centro de información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255 Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).



La persona encargada de relaciones con inversionistas será Elías Mizrahi Daniel, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado Monte Pelvoux No. 220; piso 3; Col. Lomas de Chapultepec; C.P. 11000; Ciudad de México, teléfono (52 55) 5284 0030 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico emd@danhós.com.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Asesor y por otras fuentes, según se señala en las notas en las secciones correspondientes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Asesor, ni el Fiduciario, ni el Intermediario Colocador han verificado que la información proveniente de otras fuentes sea veraz o que los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o que no omitan datos relevantes.





## **2. EL PROGRAMA.**

### **a. Características del Programa.**

#### **Descripción del Programa.**

El programa de Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto (el "**Programa**") ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias Emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas. El precio de la colocación, monto total de la Emisión de Certificados Bursátiles, la denominación, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada emisión, serán acordadas por el Administrador, con asesoría del Asesor y con los Intermediarios Colocadores respectivos al momento de dicha emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión de Certificados Bursátiles, observándose, en su caso, los límites establecidos en el presente Prospecto. Las Emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa serán de largo plazo de conformidad con lo que se establece en este Prospecto. Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa se denominarán en (i) Pesos; o (iii) UDIs a realizarse en una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.

#### **a.1 Tipo de Valor.**

Los valores a ser emitidos al amparo del presente Programa son Certificados Bursátiles Fiduciarios de largo plazo (deuda).

#### **a.2 Monto Total Autorizado del Programa.**

La CNBV autorizó la inscripción de Certificados Bursátiles que emita el Emisor conforme al Programa por un monto total con carácter de revolvente de hasta \$8,000'000,000.00 M.N (Ocho mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) o su equivalente en UDIs.

El Programa fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016.

Mientras el Programa continúe vigente, podrán realizarse tantas Emisiones como sean determinadas por el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa. Tratándose de Emisiones denominadas en UDIs el saldo de principal de dichas Emisiones se determinará considerando la equivalencia en Pesos, de la UDI en la fecha de Emisión de Certificados Bursátiles correspondiente conforme al valor de la UDI publicado por el Banco de México en dicha fecha.

#### **a.3 Precio de Colocación.**

El precio de colocación será señalado para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública o de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

#### **a.4 Vigencia del Programa.**

El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la autorización del mismo por la CNBV.



**a.5 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.**

El valor nominal de Certificados Bursátiles será señalado para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública o de Colocación, o en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**a.6 Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles**

Se determinará en cada emisión al amparo del Programa.

**a.7 Plazo de vigencia de los Certificados Bursátiles.**

El plazo de los Certificados Bursátiles será determinado para cada emisión y se establecerá en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública o de Colocación, o en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso. El plazo de los Certificados Bursátiles será igual o mayor de 365 días y menor a 30 años.

**a.8 Monto por Emisión de Certificados Bursátiles.**

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles será determinado individualmente sin exceder el Monto Total Autorizado del Programa, menos el monto correspondiente de previas Emisiones de Certificados Bursátiles.

**a.9 Fecha de Emisión y Liquidación.**

La fecha de emisión y liquidación de los Certificados Bursátiles serán determinadas para cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa y se establecerá en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**a.10 Tasa de Interés o de Descuento.**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión de Certificados Bursátiles y se indicará en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso. Asimismo los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento que en su caso sea aplicable se indicará en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**a.11 Tasa de Intereses Moratorios.**

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios. La tasa de intereses moratorios que en su caso sea aplicable se establecerá para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**a.12 Periodicidad en el Pago de Intereses.**

La periodicidad de pago de intereses ordinarios, en su caso, se determinará para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.



#### **a.13 Lugar y Forma de Pago de Intereses y Principal.**

El principal e intereses ordinarios de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas programadas de pago de interés, respectivamente, mediante transferencia electrónica a través de los sistemas de Indeval o, en otro domicilio distinto según se prevea en cada emisión. El domicilio de Indeval se ubica en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. El principal y los intereses ordinarios se pagarán vía una casa de bolsa (en términos del contrato de intermediación bursátil correspondiente) en forma electrónica al Indeval, o en otro domicilio distinto según se prevea en cada emisión. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

#### **a.14 Garantías.**

Los CBFs que se emitan al amparo del Programa serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica alguna.

#### **a.15 Calificaciones Otorgadas a los CBFs.**

Las calificaciones, de conformidad con la legislación aplicable, se obtendrán para cada emisión al amparo del Programa y se especificarán en el Suplemento respectivo.

#### **a.16 Representante Común.**

El Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en el entendido que, para cualquier emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa se podrá designar a otro representante común.

Las funciones del Representante Común se detallan en la Sección "2. EL PROGRAMA, e. Funciones del Representante Común" del presente Prospecto.

#### **a.17 Amortización del Principal.**

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones sucesivas.

#### **a.18 Amortización Anticipada.**

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, mismas que se determinarán en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

#### **a.19 Depositario.**

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

En los términos del artículo 282 de la LMV, los Títulos que amparen los CBFs no llevarán cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.

#### **a.20 Posibles Adquirentes.**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.



#### **a.21 Intermediarios Colocadores.**

Los que el Administrador, asesorado por el Asesor, determine para cada Emisión de CBFs al amparo del Programa y que sean identificados en el Suplemento respectivo.

Para mayor información acerca del Plan de Distribución, favor de referirse a la Sección "2. EL PROGRAMA, c. Plan de Distribución" del presente Prospecto.

#### **a.22 Autorización de la CNBV.**

La CNBV, mediante oficio número 153/105728/2016 de fecha 4 de julio de 2016, autorizó el Programa y la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles que se emitan conforme al mismo. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, 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.

#### **a.23 Legislación.**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa serán regidos e interpretados conforme a la legislación mexicana aplicable.

#### **a.24 Régimen Fiscal.**

La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda). (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda), se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2016, es decir, la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables por la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (Deuda).**

#### **a.25 Suplementos Informativos.**

Para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el monto total de la Emisión de Certificados Bursátiles, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión de Certificados Bursátiles, serán acordados por el Administrador, con la asesoría del Asesor, y con los



Intermediarios Colocadores y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión de Certificados Bursátiles mediante el Suplemento Informativo respectivo.

**a.26 Intereses moratorios.**

En caso de incumplimiento en el pago de principal, se causarán los intereses que se establezcan para cada Emisión de Certificados Bursátiles, en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**a.27 Inscripción, Listado y Clave de Pizarra de los Valores.**

Los valores que se emitan al amparo del Programa se encontrarán inscritos en el RNV y serán aptos para ser listados en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa estará integrada por la clave de pizarra en la BMV de la Emisora y los dígitos que identifiquen el Programa, el año y el número de la Emisión de Certificados Bursátiles. Cada Emisión de Certificados Bursátiles establecerá la clave de identificación respectiva.

**a.28 Acuerdo del Comité Técnico.**

Con fecha 26 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó el establecimiento del Programa.

**a.29 Fuente de Pago de los Certificados Bursátiles.**

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago provenientes de los Certificados Bursátiles provendrán de la generación interna de flujo de efectivo del Patrimonio del Fideicomiso derivado del curso ordinario de las operaciones del Emisor, o de financiamientos contratados para tales efectos, emisiones de deuda, refinanciamientos y/o emisiones de capital.

**a.30 Obligaciones de Hacer, No Hacer.**

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado conforme se indique en los Títulos, en los Avisos de Oferta Pública o de Colocación, o en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso, para cada una de las Emisiones.

En adición a las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles, el Emisor se compromete a enviar a la CNBV a través del STIV y por oficialía de partes, tan pronto y como se encuentren a su disposición, los documentos que a continuación se señalan respecto de cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa:

1. Los títulos depositados en el Indeval.
2. Los Avisos que sean publicados a través del SEDI.
3. Las hojas de características definitivas de cada emisión, suscritas por el representante legal o persona autorizada por los Intermediarios Colocadores.
4. En su caso, cualquier convenio modificatorio al contrato de colocación que suscriba el Emisor con los Intermediarios Colocadores.
5. Nueva opinión legal en términos de lo dispuesto en el artículo 87, fracción II de la LMV transcurrido un año de su fecha de expedición, acompañada del



documento suscrito por el licenciado en derecho que la emita en términos del artículo 87 de las Disposiciones y de conformidad con el artículo 13 del último de los ordenamientos citados.

#### **a.31 Aumento en el número de Certificados Bursátiles.**

De conformidad con las disposiciones aplicables y sujeto a las condiciones de mercado, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente CBFs Adicionales al amparo de una Emisión de CBFs Originales que se realice al amparo del Programa. Los CBFs Adicionales tendrán exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo, en su caso, el primer periodo de intereses), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y eventos de incumplimiento, a los previstos para los CBFs Originales emitidos al amparo del Suplemento Informativo correspondiente y formarán parte de dicha Emisión de CBFs Originales. Los CBFs Adicionales devengarán intereses a partir de la fecha de su emisión, aun cuando el precio de emisión respectivo podrá contemplar intereses acumulados. En ningún caso la emisión de CBFs Adicionales o el consecuente aumento en el monto en circulación de la emisión de los CBFs Originales constituirá novación de los CBFs Originales.

En virtud de la adquisición de CBFs Originales, se entenderá que los Tenedores de CBFs Originales han consentido que el Emisor emita CBFs Adicionales, por lo que la emisión y oferta pública de los CBFs Adicionales no requerirá la autorización de los Tenedores de Certificados Bursátiles Originales. La emisión de CBFs Adicionales se sujetará a lo siguiente:

1. La emisión de CBFs Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas en el Suplemento correspondiente para los CBFs Originales no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras que las hayan otorgado como consecuencia del aumento en el número de CBFs en circulación al amparo de la Emisión de CBFs Originales de que se trate o por cualquier otra causa.
2. La emisión de CBFs Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que el Emisor se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago y otras conforme al Suplemento y Título correspondientes y que no exista, o pueda existir, como resultado de la emisión de CBFs Adicionales, un caso de vencimiento anticipado conforme a los mismos, en su caso.
3. El monto máximo de CBFs Adicionales que el Emisor podrá emitir y ofrecer públicamente, sumado al monto de las emisiones en circulación (incluyendo la emisión de los CBFs Originales), no podrá exceder el Monto Total Autorizado del Programa. Los CBFs Adicionales tendrán una prelación de pago equivalente (*pari passu*) en todos sus aspectos a los CBFs Originales salvo por las modificaciones que contengan los CBFs Adicionales, en su caso.
4. En la fecha de emisión de CBFs Adicionales, el Emisor respectivo canjeará el Título depositado en Indeval respecto de dicha emisión de CBFs Originales, por un nuevo título único que ampare los CBFs Originales más los CBFs Adicionales y depositarlo en Indeval. Dicho título hará constar únicamente las modificaciones que sean necesarias para reflejar la emisión de los CBFs Adicionales, incluyendo sin limitar las siguientes: (i) el nuevo monto total de la emisión de Certificados Bursátiles (la suma del monto emitido respecto de los CBFs Originales más el monto correspondiente a los CBFs Adicionales); (ii) el nuevo número total de CBFs amparados por el Título, equivalente a la suma de los CBFs Originales más los CBFs Adicionales; (iii) la fecha de emisión de los CBFs Originales y de los CBFs Adicionales; y (iv) la fecha de emisión de los CBFs Adicionales, sin que lo anterior implique una modificación o extensión a la



fecha de vencimiento original de la emisión de CBFs Originales a que se refieran el Título y Suplemento correspondientes, la cual permanecerá sin cambio alguno.

5. La fecha de Emisión de CBFs Adicionales podrá o no coincidir con la fecha en que inicia cualquiera de los periodos de intereses conforme al título que documente los CBFs Originales. En caso de que la fecha de emisión de los CBFs Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los periodos de intereses previstos para los CBFs Originales, los CBFs Adicionales devengarán intereses durante los días transcurridos desde la fecha de emisión de los CBFs Adicionales hasta la fecha en que termine el periodo de intereses en vigor de los CBFs Originales, a la tasa de interés correspondiente a dicho periodo. A partir que termine dicho periodo de intereses, los CBFs Adicionales devengarán intereses en los mismos términos que los CBFs Originales. El Representante Común deberá realizar los cálculos correspondientes considerando lo anterior.
6. Ni la Emisión de CBFs Adicionales ni el aumento en el número en circulación de los CBFs derivado de la misma constituirán novación.
7. El precio de Colocación de los CBFs Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de emisión de los CBFs Adicionales.
8. El Emisor podrá realizar diversas emisiones de CBFs Adicionales respecto de una Emisión de CBFs Originales.

#### **a.32 Cupones de Intereses Segregables.**

Los Certificados Bursátiles podrán emitirse con cupones segregables. Las características de dichos cupones y el funcionamiento de dicho esquema se indicarán en los Títulos, Suplementos Informativos y Avisos de Oferta Pública correspondientes, según sea el caso.

#### **a.33 Naturaleza de los Certificados Bursátiles.**

Los Certificados Bursátiles amparados por el Título correspondiente serán títulos de crédito que otorguen a los Tenedores de Certificados Bursátiles el derecho de recibir el pago de capital e intereses y cualquier otra cantidad al amparo del Título correspondiente y constituirán obligaciones directas, incondicionales y quirografarias del Emisor.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles no adquirirán por la tenencia de los mismos el carácter de fideicomisarios del Fideicomiso y, por lo tanto: (i) serán acreedores quirografarios del Emisor; (ii) no podrán participar en las Asambleas de los Tenedores de CBFIs; (iii) no tendrán derecho a designar miembros del Comité Técnico o de cualesquiera otros comités del Fideicomiso; (iv) no tendrán derecho a participar en la toma de decisiones del Fideicomiso, incluyendo decisiones de inversión en Bienes Inmuebles o venta de los mismos; y (v) la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de la Emisión de Certificados Bursátiles correspondiente, constituirá un órgano distinto e independiente de la asamblea de los Tenedores de CBFIs.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles, tendrán los derechos que les correspondan para el pago de capital e intereses y cualesquier otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles de conformidad con el Título correspondiente y las disposiciones legales aplicables.

Asimismo, para cualquier modificación que se pretenda realizar al Fideicomiso, a través de la cual se modifiquen los términos de alguna Emisión de Certificados Bursátiles, se requerirá del



consentimiento de los Tenedores de Certificados Bursátiles correspondientes otorgado mediante Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles debidamente constituida.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, manifestarán que conocen los términos del Fideicomiso.

Para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso se seguirá el procedimiento establecido en el inciso 20.2 de la Cláusula Vigésima y en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso, a través del Comité Técnico o el Administrador.

Para efectos de claridad, salvo por lo expresamente previsto en contrario en el Título correspondiente o en las disposiciones legales aplicables, no será necesario el consentimiento ni la comparecencia de los Tenedores de Certificados Bursátiles para llevar a cabo o ejecutar cualquier acto relacionado con las actividades del Fideicomiso, o con los fines del mismo.

**b. Destino de los Recursos.**

El destino de los recursos que se obtengan mediante la emisión y colocación de los CBFs a través de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, será determinado para cada una de las Emisiones y se señalará en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**c. Plan de Distribución.**

El Programa contempla la participación de BBVA y Evercore como intermediarios colocadores respecto a las Emisiones. Dichos intermediarios y, de ser el caso, otras casas de bolsa podrán actuar como intermediarios colocadores respecto de las Emisiones realizadas conforme al presente Prospecto. Dichas Casas de Bolsa actuarán como intermediarios colocadores y ofrecerán los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según se contemple en el contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, el o los Intermediarios Colocadores respectivos podrán celebrar, sujeto a los términos del contrato de colocación respectivo, contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones. Para cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor podrá designar a uno o varios Intermediarios Colocadores, quienes a su vez, deberán celebrar un contrato de colocación con el Emisor.

Por tratarse de una oferta pública, cualquier persona que desee invertir en los valores objeto de las distintas Emisiones al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones con otros inversionistas.

En caso de ser necesario, los Intermediarios Colocadores podrán celebrar contratos de sub-colocación o contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, las emisiones al amparo del Programa se sujetarán a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, instituciones de seguros y fianzas, sociedades de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, las emisiones que se emitan al amparo del Programa, también podrán colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, o tesorerías de otros bancos.



Para colocar los CBFs de las Emisiones el Emisor, junto con los Intermediarios Colocadores respectivos, podrán realizar uno o varios encuentros bursátiles con los inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas según se estime conveniente. Las emisiones también podrán colocarse mediante subasta conforme a los procedimientos que se acuerden y, en su momento, se describan en el Suplemento correspondiente, respecto de alguna Emisión de Certificados Bursátiles.

En su caso, las Emisiones podrán distribuirse, además, en mercados distintos al mercado mexicano.

BBVA y Evercore y sus afiliadas mantienen, y podrán continuar manteniendo, relaciones de negocios con el Emisor y sus afiliadas, y les prestan (en algunos casos) y podrán prestarles diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Dichos Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

**d. Gastos relacionados con el Programa.**

Los principales gastos relacionados con el Programa son los siguientes:

Concepto	Monto Total
Derechos de estudio y trámite ante la CNBV*	\$20,234.00
Arancel de estudio y trámite ante la BMV*	\$20,164.89
Honorarios de asesores legales*	\$1,972,000.00
Honorarios del Representante Común	\$765,600.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$2,777,998.89</b>

Cifras en pesos (incluyen IVA)

\*Montos calculados en conjunto con el establecimiento del Programa, las Emisiones con clave de pizarra "DANHOS 16" y "DANHOS 16-2".

Los gastos relacionados con cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles conforme al Programa, serán informados en los títulos, en los Avisos de Oferta Pública y de Colocación, y en los Suplementos Informativos correspondientes, según sea el caso.

**e. Funciones del Representante Común.**

El Representante Común tendrá la obligación de ejercer las acciones y derechos que correspondan al conjunto de Tenedores de Certificados Bursátiles para el pago de capital e intereses vencidos y no pagados a estos por el Emisor, y las demás facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC, la Circular Única de Emisoras y las demás disposiciones legales aplicables, así como las siguientes, que se señalan de manera enunciativa y no limitativamente:

- A. Suscribir el Título, habiendo verificado el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;



- B. vigilar el cumplimiento del destino de los fondos captados mediante la emisión de Certificados Bursátiles;
- C. notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso cumplimiento en las obligaciones del Emisor conforme a los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles;
- D. convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente y cuando se requiera conforme al Título y ejecutar sus resoluciones, especialmente cuando se pretenda determinar la existencia de un caso de vencimiento anticipado, en su caso;
- E. llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles;
- F. representar a los Tenedores de Certificados Bursátiles ante el Emisor o ante cualquier autoridad;
- G. ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- H. otorgar y celebrar, en nombre de los Tenedores de Certificados Bursátiles y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, los documentos o contratos que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- I. calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, la forma de cálculo del rendimiento de los Certificados Bursátiles, así como los avisos de pago de intereses o rendimientos de los Certificados Bursátiles;
- J. calcular y notificar al Emisor y a Indeval por escrito, publicar a través del SEDI o de los medios que la BMV determine para tal efecto, los avisos de pago de amortización;
- K. dar cumplimiento a todas las disposiciones que le son atribuidas en los Títulos y en las disposiciones aplicables;
- L. cerciorarse que el Emisor cumpla con todas sus obligaciones conforme a los términos de los Títulos;
- M. en su caso, notificar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, a Indeval, la BMV y la CNBV acerca del vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles por escrito en cuanto tenga conocimiento del mismo, a través del SEDI o de cualquier otro sistema que resulte aplicable;
- N. notificar a las Agencias Calificadoras de cualquier incumplimiento en las obligaciones de pago del Emisor respecto de los Certificados Bursátiles, dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a que tenga conocimiento del mismo;
- O. previa instrucción por escrito del Emisor o de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen cuando menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, convocar a una Asamblea de Tenedores



de Certificados Bursátiles cuyo orden del día incluya(n) el(los) puntos solicitado(s);

- P. en caso, y una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá de informar por escrito y de manera inmediata a Indeval esta situación proporcionando copia del acta de asamblea correspondiente;
- Q. estar obligado de manera general a velar por los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles y de manera específica de conformidad con el artículo 68 de la Circular Única, incluyendo:
  - Q.1 Verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en los Títulos, así como, en su caso, cualquier contrato relacionado con las Emisiones de Certificados Bursátiles;
  - Q.2 para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso anterior, el Emisor, el Administrador y las demás partes relacionadas estarán obligados a entregar al Representante Común la información y documentación que sea necesaria;
  - Q.3 en su caso, solicitar del Emisor, del Fiduciario, del Administrador y de las personas que suscriban los documentos relacionados con la emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, toda la información y documentación en su posesión que razonablemente sea necesaria para el cumplimiento de las funciones de Representante Común, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso; en el entendido que el Fiduciario proporcionará la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los CBFs que le sea razonablemente requerida, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles, contados a partir del requerimiento de información y documentación correspondiente por parte del Representante Común y realizar visitas o revisiones anuales, solicitándolo por escrito con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación, para lo cual, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
  - Q.4 solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la presente emisión por parte del Emisor y publicar el evento relevante en forma inmediata en el supuesto que el Emisor omita divulgar dicho evento relevante dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la notificación realizada;
  - Q.5 el Representante Común, podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles que ésta ordene la subcontratación de terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión en la legislación aplicable, incluyendo en el artículo 68 de la Circular Única, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea; lo anterior en el entendido de que en el



supuesto de que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables;

- Q.6 el Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor, Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos relacionados con la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.
- R. Actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores de Certificados Bursátiles, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas o al momento de concluir su encargo; y
- S. en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en los Títulos y en los demás documentos base de las Emisiones de Certificados Bursátiles, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común, en nombre o por cuenta de los Tenedores de Certificados Bursátiles, en los términos de los Títulos que amparen los Certificados Bursátiles o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por, los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles; en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común concluirá sus funciones y sus obligaciones cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho a recibir los Tenedores de los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que pueden o deben llevar a cabo conforme a los Títulos y la legislación aplicable.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles adoptado de conformidad con lo descrito en la sección "2. *EL PROGRAMA, f. Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles*" siguiente y en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

El Representante Común únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y el



representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

**f. Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles.**

Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles:

1. Las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles representarán al conjunto de estos, y se regirán en todo caso, por las disposiciones de la LMV, y en lo no previsto, por lo conducente en la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.
2. Cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles de se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio social del Representante Común, o en el lugar que el Representante Común señale al efecto.
3. Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de Certificados Bursátiles que representen, individual o conjuntamente, un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud por escrito. Si el Representante Común no cumpliere con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Emisor, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la asamblea.
4. La convocatoria para las Asambleas de Tenedores la publicará el Representante Común en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Emisor, con 10 (diez) días naturales de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberán tratarse. Asimismo, el Emisor deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general (a través de EMISNET) la convocatoria el día de su publicación.
5. Para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el numeral 6 siguiente la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se considerará legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria cuando se encuentren representados en ella, Tenedores de Certificados Bursátiles de por lo menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación y sus decisiones serán válidas, salvo los casos previstos en el siguiente numeral, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de CBFs presentes. En caso de que una Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúna en virtud de segunda convocatoria para tratar cualquier supuesto distinto a los previstos en el numeral 6 siguiente, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que estén en ella representados y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores de Certificados Bursátiles presentes.
6. Se requerirá que esté representado en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles, en virtud de primera convocatoria, cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento), de los Certificados Bursátiles en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, por lo menos, de los votos computables en la asamblea:



- 6.1 Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común o designar a uno nuevo; en el entendido de que los Tenedores de Certificados Bursátiles, solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casas de bolsa;
  - 6.2 cuando se trate de consentir o autorizar que el Emisor dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Programa, el Suplemento Informativo y en el Título que documente cada emisión;
  - 6.3 cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos o condiciones de los Certificados Bursátiles o del Título que los ampara u otorgar prórrogas o esperas al Emisor respecto de los pagos de principal e intereses, incluyendo la facultad para determinar la existencia de un caso de vencimiento anticipado y en su caso declarar el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles; y  
  
si la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones serán válidas cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles que en ella estén representados.
7. Para concurrir a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, los Tenedores de Certificados Bursátiles deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en el artículo 68 y el artículo 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.
  8. En ningún caso podrán ser representados en la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que el Emisor o cualquier persona relacionada con ésta hayan adquirido en el mercado.
  9. De cada Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido en la sesión como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la Emisión de Certificados Bursátiles y a la actuación de las asambleas o del Representante Común, serán conservadas por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores de Certificados Bursátiles, los cuales tendrán derecho a que, a expensas de éstos, el Representante Común les expida copias certificadas de los documentos mencionados.
  10. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores de Certificados Bursátiles, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles será presidida por el Representante Común y en ella los Tenedores de Certificados Bursátiles tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados Bursátiles que posean o acrediten, computándose un voto por cada CBF en circulación.
  11. Las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles por unanimidad de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o conjuntamente representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.



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



g. **Personas con participación relevante en el Programa.**

<b>Institución</b>	<b>Nombre</b>
<b>Intermediarios Colocadores</b>	
Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Ignacio Medina Mora L. Angel Espinosa G.
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Sergio Sánchez G. Gonzalo Fernández C.
<b>Asesor Legal Externo</b>	
Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Ana Paula Tellería R. Fernando Quezada T.
<b>Asesor Legal Fiscal</b>	
González Luna, Moreno y Armida, S.C.	Ramiro González Luna G. María Fernanda Estrada D.
<b>Representante Común</b>	
CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Mónica Jiménez Labora Sarabia
<b>Auditor Externo</b>	
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.	Miguel Ángel del Barrio Burgos
<b>Administrador</b>	
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Jorge Serrano Esponda
<b>Persona encargada de relación con inversionistas en Fibra Danhos</b>	Elías Mizrahi Daniel

3. **EL EMISOR**

- a. **Historia y desarrollo de Fibra Danhos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.a) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b. **Descripción General.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).





- b.1 **Actividad Principal.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.2 **Patentes, licencias, marcas y otros contratos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(ii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.3 **Principales clientes.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(iii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.4 **Legislación aplicable y situación tributaria.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(iv) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.5 **Recursos humanos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(v) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.6 **Desempeño ambiental.**

Algunos de nuestros inmuebles, tales como Toreo Parque Central y Parque Virreyes cuentan con Certificación LEED por su alta eficiencia ambiental. Los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Actual cumplen con la regulación en materia ambiental aplicable a los mismos.

Aunado a lo anterior, durante la sesión del Comité Técnico de fecha 23 de febrero de 2016, el Asesor de Fibra Danhos informó a los miembros presentes del Comité Técnico, que se encuentran estudiando y analizando diversas propuestas para la generación de energía y/o contratación de energía más eficiente / renovable, que les permita tener un uso más eficiente de sus recursos y cumplir con lo establecido en la Ley de Transición Energética.

- b.7 **Información de mercado.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(vi) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b.8 **Estructura corporativa.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b), (vii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).



- c. **Patrimonio del Fideicomiso.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- c.1 **Descripción de los activos fideicomitidos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c),(i) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- c.2 **Evolución de los activos fideicomitidos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.c),(iii) y (iv) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- c.3 **Contratos y Acuerdos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- c.4 **Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.b),(viii) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- d. **Estimaciones Futuras.** La información correspondiente a esta sección será señalada para cada Emisión de Certificados Bursátiles en los Suplementos Informativos correspondientes.
- e. **Fideicomitentes u Originadores.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d),(iii), (iv) y 2.e) y de la Sección 3. del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- f. **Administradores del Patrimonio del Fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d),(iii), (iv) y 2.e) y de la Sección 3. del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- g. **Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.i) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

4. **INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

a. **Información financiera seleccionada.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

b. **Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.**

Fibra Danhos únicamente está enfocado en el desarrollo y operación de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier en arrendamiento, y actualmente, nuestro Portafolio en Operación únicamente se encuentra ubicado en la ZMCM.

c. **Informe de créditos relevantes.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

d. **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

d.1 **Resultados de la operación.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

d.2 **Situación financiera, liquidez y recursos de capital.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).



- d.3 **Control interno.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- e. **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.** La información financiera correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de: (i) el Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016; y (ii) el reporte trimestral del Emisor correspondiente al primer trimestre de 2016, que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016. Mismos que podrán ser consultados en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- f. **Cálculo del Resultado Fiscal Neto y Recursos para el Servicio de Deuda de la FIBRA.**

Las Fibras deben de realizar distribuciones a sus tenedores por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas. A continuación se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los recursos provenientes de las deducciones autorizadas (depreciación y los intereses reales netos a la base de ingresos), para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBFs que se emitan al amparo del Programa:

$$\begin{array}{l}
 \text{Utilidad Contable} \\
 (+) \text{ (La depreciación contable no fiscal)} \\
 (-) \text{ La depreciación fiscal} \\
 (-) \text{ Los gastos de emisión amortizables a 8 años} \\
 (-) \text{ El ajuste anual por inflación deducible} \\
 \hline
 = \text{ Resultado Fiscal}
 \end{array}$$

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 3% (tres por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBFs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto, y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real. En los suplementos correspondientes a cada Emisión al amparo del programa se mostrará el cálculo del gasto por intereses real de las emisiones de CBFs, el cual afectaría en dicho monto, la deducción permitida por este concepto dentro del cálculo para el resultado fiscal neto, base para el cálculo de las distribuciones a los Tenedores de CBFs. Para mayor referencia acerca del pago de intereses de los CBFs vigentes, favor de referirse a las secciones "CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA" y "FORMA DE CÁLCULO DE LOS INTERESES" del suplemento de cada Emisión.

## 5. ADMINISTRACIÓN.

- a. **Auditores externos.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las Secciones 2.d),(i) y 2.h) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- b. **Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.g) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- c. **Administradores y accionistas.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de las Secciones 1.h), 2.e) y 2.f) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).
- d. **Estatutos sociales y otros convenios.** La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia de la Sección 2.d), incisos (i) al (v) del Reporte Anual 2015 de Fibra Danhos que fue presentado ante la CNBV y la BMV el 27 de abril de 2016, el cual puede ser consultado en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), así como en la página de internet del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

## 6. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE; IMPUESTOS.

Estamos organizados como un fideicomiso conforme a la legislación Mexicana y operamos bajo el régimen fiscal aplicable a una Fibra, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de Fibra, debemos distribuir anualmente en efectivo al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal y por lo menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos. La Fibra no debe realizar pagos provisionales del ISR durante el ejercicio fiscal.

Se aplica una retención de 30% sobre el monto del Resultado Fiscal que se distribuya a favor de los tenedores de los CBFIs, salvo que estén exentos del pago del ISR por ese ingreso, como por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros. Si la Fibra paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital a favor de los inversionistas tenedores de CBFIs.

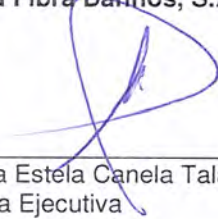
7. PERSONAS RESPONSABLES.



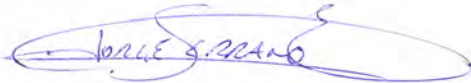
**DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO  
DEL FIDEICOMITENTE**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto Definitivo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

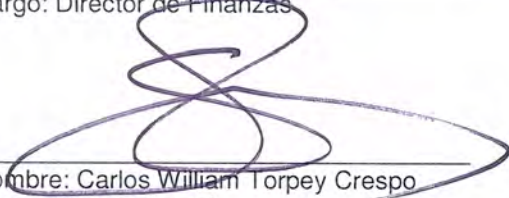
**Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.**



Nombre: Blanca Estéla Canela Talancón  
Cargo: Directora Ejecutiva



Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas




Nombre: Carlos William Torpey Crespo  
Cargo: Director Legal

## DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDUCIARIO

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto Definitivo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifestamos que dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, actuando exclusivamente  
como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3**

Por   
Nombre: Susana Belén Heredia Barajas  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por   
Nombre: Juan Didier Martínez Sánchez  
Cargo: Delegado Fiduciario




## DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL REPRESENTANTE COMÚN

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto Definitivo, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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

Por   
Nombre: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegado Fiduciario


Por   
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario


## **DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público Inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

**Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.**

Por   
Nombre: Sergio Sánchez García  
Cargo: Apoderado

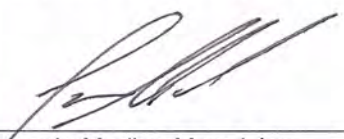
Por   
Nombre: José Juan Sánchez Tendilla  
Cargo: Apoderado

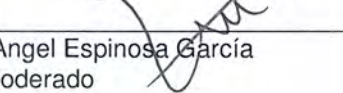
## **DECLARACIÓN DE LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR**

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores.

**Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero BBVA Bancomer**


Por   
Nombre: Ignacio Medina Mora López  
Cargo: Apoderado

Por   
Nombre: Angel Espinosa García  
Cargo: Apoderado

## DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto Definitivo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Nader, Hayaux y Goebel, S.C.**

Por   
Nombre: Michell Nader S.  
Cargo: Socio

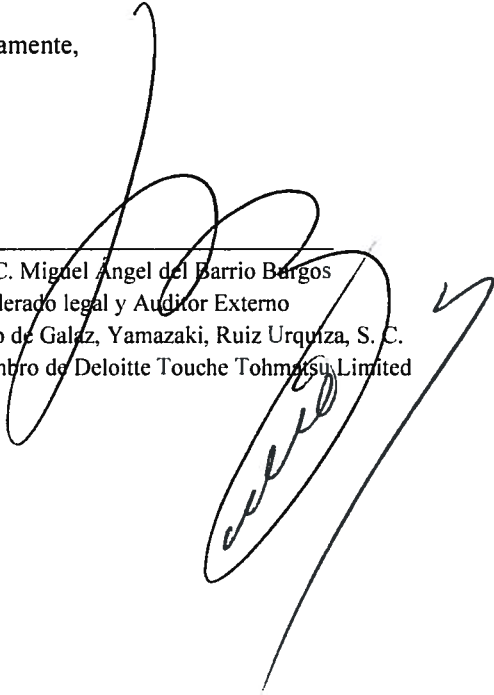
El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S. A. Integrante del Grupo Financiero Banamex, S.A., División Fiduciaria) (Fibra Danhos) y Subsidiaria (la “Emisora”) al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 29 de febrero de 2016, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el presente prospecto de colocación y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este prospecto de colocación, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realicé, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el prospecto de colocación que no provenga de los estados financieros dictaminados.

México, D.F. a 08 de julio de 2016

Atentamente,



C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Bergos  
Apoderado legal y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## **8. ANEXOS.**

### **a. Estados Financieros**

- a. La información financiera al 31 de diciembre de 2015, se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual pueden ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx)
- b. La información financiera relativa al primer trimestre de 2016 se incorpora por referencia al presente Prospecto, la cual puede ser consultada en las páginas de Internet de la CNBV [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y del Emisor [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

### **b. Opinión Legal.**

### **c. Contrato de Fideicomiso (incluyendo su primer y segundo convenio modificatorio).**

- a. El Contrato de Fideicomiso original, se incorpora por referencia al presente Prospecto, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace:  
<http://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaTramite.aspx?param1=PRvJXhHyWJHAsp%2bkuYEiGA%3d%3d&param2=dFP1nH3Vbg9hziuiF8lrPw%3d%3d>.
- b. El primer convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso, se incorpora por referencia al presente Prospecto, el cual puede ser consultado en el siguiente enlace:  
<http://stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx/ConsultaTramite.aspx?param1=PRvJXhHyWJHAsp%2bkuYEiGA%3d%3d&param2=dFP1nH3Vbg9hziuiF8lrPw%3d%3d>

### **d. Calificaciones sobre el riesgo crediticio del Fideicomiso.**

**LOS ANEXOS DEL PRESENTE PROSPECTO FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL MISMO.**

**Opinión Legal**

Ciudad de México, a 8 de julio de 2016

**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. Bryan Lepe Sánchez  
Director General de Emisiones Bursátiles

Lic. Juan Carlos Ollivier Morán  
Director General de Asuntos Jurídicos Bursátiles

Nos referimos a la solicitud para **(1)** llevar a cabo la inscripción de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) de largo plazo con carácter de revolvente (los "**Certificados Bursátiles**") conforme a la modalidad de programa de colocación (el "**Programa**"), hasta por un monto de \$8,000,000,000.00 (ocho mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión; y **(2)** llevar a cabo la primera y la segunda emisión de Certificados Bursátiles al amparo de dicho Programa (las "**Emisiones Iniciales**"), por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "**Fiduciario Emisor**" o la "**Emisora**"), en su calidad de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013 (según el mismo fue **(i)** modificado y re-expresado en su totalidad mediante cierto primer convenio modificatorio de fecha 3 de octubre de 2013, y **(ii)** modificado mediante cierto segundo convenio modificatorio de fecha 9 de octubre de 2014, el "**Fideicomiso**"), celebrado entre el Fiduciario Emisor, como fiduciario, Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., como fideicomitente (el "**Fideicomitente**"), y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común (el "**Representante Común**").

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 de la Emisora en relación con el establecimiento del Programa y las Emisiones Iniciales al amparo del mismo. Al respecto, emitimos la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por los artículos 85, fracción IV y 87, fracción II, de la Ley del Mercado de Valores (la "**LMV**"), así como el artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "**Circular 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 la Propiedad del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 799, mediante la cual se constituyó el Fiduciario Emisor.

**(b)** Escritura pública número 61,574, de fecha 11 de febrero de 2010, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México, misma que contiene la compulsión de los estatutos sociales vigentes del Fiduciario Emisor.

**(c)** 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 del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 65,126, mediante la cual se protocolizó el acta de la sesión del consejo de administración del Fiduciario Emisor de fecha 18 de febrero de 2015, en la que se resolvió, entre otros asuntos, el otorgamiento de 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, a favor de su delegado fiduciario, el señor Juan Didier Martínez Sánchez, entre otros, exclusivamente en su calidad de delegado fiduciario del Fiduciario Emisor y para ser ejercido por él mancomunadamente con otro apoderado con las mismas facultades.

**(d)** Escritura pública número 67,389, de fecha 19 de febrero de 2013, 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 del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 65,126, en la cual se hace constar la designación de Susana Belén Heredia Barajas como delegada fiduciaria del Fiduciario Emisor, así como el otorgamiento a favor de dicha delegada fiduciaria de los siguientes poderes: **(i)** poder general para pleitos y cobranzas, para ser ejercido individualmente; y **(ii)** poderes generales para actos de administración y 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 ejercidos mancomunadamente con otro apoderado 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 del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 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 de la Ciudad de México, 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 CI Banco, 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 CI Banco, 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 "CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple"; y **(5)** la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento a los mismos, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Representante Común, de 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, entre otros, a favor de Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Cristina Reus Medina y Mónica Jiménez Labora 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 Aguarío, notario público número 121 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal 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 (h) 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)** El Fideicomiso.

**(i)** El acta de sesión del comité técnico del Fideicomiso de fecha 26 de abril de 2016, en la que se resolvió, entre otras cosas, el establecimiento del Programa y las emisiones de Certificados Bursátiles que se lleven a cabo al amparo del mismo (el "**Acta de Sesión del Comité Técnico**").

**(j)** Los títulos que documentan los Certificados Bursátiles emitidos en las Emisiones Iniciales (los "**Títulos**").

## **II. Supuestos de la Opinión**

Para emitir la presente opinión nos hemos basado en los documentos proporcionados por el Fiduciario Emisor, 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 Emisor y del Representante Común que tuvimos a la vista no han sufrido modificaciones; **(b)** a la fecha de esta opinión, los poderes otorgados por el Fiduciario Emisor 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; y **(c)** las resoluciones tomadas en la sesión del comité técnico de fecha 26 de abril de 2016, en específico las relacionadas con el establecimiento del Programa y las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del mismo, son válidas conforme al Acta de Sesión del Comité Técnico y al Fideicomiso.

### **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 Emisor 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 los Títulos.

**(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 de los tenedores de los Certificados Bursátiles, y para suscribir los Títulos.

**(c)** Los señores Juan Didier Martínez Sánchez y Susana Belén Heredia Barajas, exclusivamente en su calidad de delegados fiduciarios del Fiduciario Emisor, cuentan con facultades suficientes para conjuntamente, dos de ellos, suscribir los Títulos.

**(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", los Títulos.

**(e)** Las resoluciones adoptadas en la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y que constan en el Acta de la Sesión del Comité Técnico, fueron aprobadas por la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que dichas resoluciones son válidas y exigibles de conformidad con los términos del Fideicomiso y la legislación aplicable.

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

**(g)** Los Títulos constituyen una obligación válida del Fiduciario Emisor, 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 Sesión de Comité Técnico y de los Títulos 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 Emisor o al Representante Común).

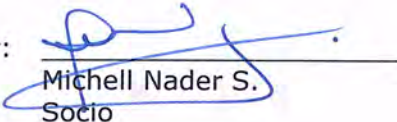
**(c)** Las obligaciones de hacer, diferentes al pago de dinero, y las obligaciones de no hacer, no son ejecutables en la persona del deudor; sin embargo, su incumplimiento puede dar lugar al pago de daños y perjuicios.

**(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 Certificados Bursátiles.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por:

  
Michell Nader S.  
Socio

**Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso**

SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DE 2014 (EL "CONVENIO") AL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO 17416-3 (SEGÚN EL MISMO HAYA SIDO MODIFICADO, EL "FIDEICOMISO" Y/O EL "CONTRATO"), QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, CONCENTRADORA FIBRA DANHOS, S.A. DE C.V., COMO FIDEICOMITENTE, REPRESENTADO POR SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR DAVID DANIEL KABBAZ CHIVER (EN LO SUCESIVO EL "FIDEICOMITENTE"); POR LA OTRA PARTE, BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO (EN LO SUCESIVO EL "FIDUCIARIO"), REPRESENTADO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS JORGE HUGO SALÁZAR MEZA Y EUNICE BARRERA MONTAÑEZ; 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 (EN LO SUCESIVO EL "REPRESENTANTE COMÚN"), REPRESENTADO POR SUS REPRESENTANTES MÓNICA JIMÉNEZ LABORA SARABIA Y ROBERTO PÉREZ ESTRADA; Y, POR ÚLTIMO, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, REPRESENTADOS POR LA PERSONA QUE SE SEÑALA MÁS ADELANTE (LOS "FIDEICOMITENTES ADHERENTES" Y CONJUNTAMENTE CON EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO Y EL REPRESENTANTE COMÚN, LAS "PARTES"); TODOS ELLOS DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

#### ANTECEDENTES

**I.** Con fecha 10 de junio de 2013, el Fideicomitente y el Fiduciario celebraron el Fideicomiso, cuyo fin primordial consiste en la adquisición y/o desarrollo de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como la emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, con base en bienes inmuebles cuya propiedad se le transmita o que adquiera y que formen parte de su patrimonio, para ser destinados a locales comerciales/centros comerciales, entre otros.

**II.** Con fecha 3 de octubre de 2013, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante celebraron un primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso, por virtud del cual acordaron en modificar en su totalidad el clausulado y anexos del Fideicomiso.

**III.** Con fecha 18 de junio de 2014, los Tenedores de los CBFIs celebraron una Asamblea General en la que se acordó, entre otros, modificar el Fideicomiso conforme a los términos aquí establecidos.

**IV.** Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común han acordado modificar los términos del Fideicomiso de conformidad con el presente Convenio.

#### DECLARACIONES

**I. Declara el Fideicomitente, a través de su apoderado:**

(a) Que es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México de conformidad con la escritura pública número 62,664 de fecha 22 de mayo de 2013, otorgada ante la fe de la Lic. Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil No. 494748-1 de fecha 30 de mayo de 2013.

(b) Que su apoderado acredita su personalidad mediante la escritura pública relacionada en el inciso (a) inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Convenio.

(c) Que la celebración y cumplimiento de este Convenio no constituye incumplimiento a sus estatutos sociales o acuerdo alguno celebrado por el Fideicomitente con terceras personas.

(d) Que este Convenio constituye obligaciones legales y válidas del Fideicomitente, exigibles en su contra de acuerdo con sus términos.

(e) Que con anterioridad a la firma del presente Convenio, el Fiduciario le invitó y sugirió obtener de un profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Convenio, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario expresamente no se hace responsable de tales cuestiones; asimismo, reconoce que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal contenida en el presente Convenio no será alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación fiscal, así como que los impactos fiscales e impositivos puedan estar sujetos a modificaciones.

## **II. Declara el Fiduciario, por conducto de sus delegados fiduciarios:**

(a) Que es una institución de crédito constituida por concesión otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito el día 16 de agosto de 1881, que fue aprobada por el Congreso de la Unión el 16 de noviembre del mismo año y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de noviembre de 1881; actualmente cuenta con autorización para operar como institución de banca múltiple y para actuar como institución fiduciaria conforme a la Ley de Instituciones de Crédito y se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 65,126.

(b) Que sus delegados fiduciarios acreditan su personalidad mediante las escrituras públicas (i) número 66,957 de fecha 6 de diciembre de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 65,126, y (ii) número 64,473 de fecha 31 de agosto de 2011, otorgada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera notario público número 1 del Distrito Federal, mediante las cuales se hizo constar la designación de delegados fiduciarios y el otorgamiento de poderes por parte del Fiduciario, respectivamente, cuyas facultades y poderes no le han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.

(c) Que cuenta con las autorizaciones gubernamentales necesarias para actuar como institución bancaria.

(d) Que la celebración y cumplimiento de este Convenio no constituye incumplimiento a los estatutos del Fiduciario, ni a acuerdo alguno celebrado por el Fiduciario con terceras personas.

(e) Que este Convenio constituye obligaciones legales y válidas del Fiduciario, exigibles en su contra de acuerdo con sus términos.

(f) Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 106 fracción XIX, inciso b), último párrafo de la Ley de Instituciones de Crédito, así como a lo previsto en la Circular

1/2005, hizo saber en forma inequívoca al Fideicomitente el contenido, valor y fuerza legal, de dichas disposiciones legales.

(g) Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones corporativas y de cualquier otro tipo que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y se presenta a la celebración del presente Convenio por instrucción de la Asamblea de Tenedores.

### **III. Declara el Representante Común, por conducto de sus representantes:**

(a) Que es una institución de banca múltiple constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada para organizarse, según consta en la escritura pública número 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número 1 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el día 25 de julio de 2008 bajo el folio mercantil número 384,235.

(b) Que por 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 66277 y 384235 en fecha 23 de abril de 2014, se protocolizó, entre otras cosas 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".

(c) Que sus delegados fiduciarios acreditan su personalidad mediante la escritura pública descrita en el inciso inmediato anterior, cuyas facultades y poderes no les han sido revocadas, limitadas ni modificadas en forma alguna a la fecha de firma del presente Fideicomiso.

(d) Que es una institución debidamente autorizada para actuar como Representante Común de los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso.

(e) Que comparece al presente Convenio a efecto de ratificar su cargo como representante común de los Tenedores de CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario del Fideicomiso, consciente de las obligaciones que impone la Ley del Mercado de Valores y las demás disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

(f) Que es su voluntad celebrar el presente Convenio, a fin de obligarse a cumplir con todas las obligaciones que el Fideicomiso y las leyes aplicables le imponen.

(g) Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio han sido debidamente autorizados a través de todas las resoluciones corporativas y de cualquier otro tipo que sean necesarias de conformidad con las disposiciones legales aplicables, y se presenta a la celebración del presente Convenio por instrucción de la Asamblea de Tenedores.

(h) Que la celebración y cumplimiento del presente Convenio (1) no violan ninguna disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento corporativo del Representante Común; (2) no violan ninguna ley, reglamento, decreto, sentencia, acuerdo u otra disposición gubernamental o judicial de ninguna clase al momento en que se lleve a cabo cada Emisión; y (3) no constituyen ni constituirán, ni ocasionan ni ocasionarán, una



violación o incumplimiento de ninguna obligación contractual o unilateral del Representante Común.

(i) Que el presente Convenio constituye obligaciones legales, existentes, válidas y exigibles de conformidad con sus términos, excepto por limitaciones derivadas de disposiciones legales aplicables.

(j) Que la ejecución del presente Convenio, así como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, no se opondrán o darán como resultado una violación o incumplimiento relevante bajo ningún contrato o instrumento del cual sea parte o por el cual esté obligado a cualquier acuerdo, decreto o sentencia de cualquier tribunal, entidad u órgano gubernamental.

(k) Que las declaraciones contenidas en el presente apartado son ciertas y no omiten información relevante alguna.

IV. Declaran todas las partes, a través de sus representantes, que en la celebración de este Convenio no ha mediado dolo, mala fe, error o vicio del consentimiento entre ellas.

**EN VIRTUD DE LO ANTERIOR**, las Partes están de acuerdo en modificar el Fideicomiso en los siguientes términos:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA. Términos Definidos.** Los términos con mayúscula inicial que no estén definidos en el presente Convenio tendrán el significado que se les atribuye en el Fideicomiso.

#### **SEGUNDA. Modificaciones al Fideicomiso.**

2.1. Las Partes acuerdan modificar la definición de "Representante Común" de la Cláusula Primera del Fideicomiso, para quedar como sigue:

*"Representante Común: significa CIBanco, 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 presente Fideicomiso."*

2.2. Las Partes acuerdan modificar la sección de domicilio del Representante Común de la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso, para quedar como sigue:

#### **"VIGÉSIMA QUINTA. DOMICILIOS.**

[...]

*Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple*

*Domicilio: Avenida Paseo de las Palmas 215, piso 1, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, México, D.F.*

*Atención: Lic. Mónica Jiménez Labora y/o*

Delegado Fiduciario de la  
Representación Común RC/00142

Teléfono: (+52) 55 5063-3927  
e-mail: mjimenezlabora@cibanco.com  
masandoval@cibanco.com"

**2.3** Las Partes acuerdan eliminar el término definido "ICR" de la Cláusula Primera del Fideicomiso.

**2.4** Las Partes acuerdan modificar el término definido "LTV" de la Cláusula Primera del Fideicomiso, para quedar como sigue:

"115. LTV: significa la razón financiera calculada de conformidad con la metodología establecida en el **Anexo M** del presente Contrato."

**2.5** Las Partes acuerdan modificar el término definido "Valor Promedio" de la Cláusula Primera, para quedar como sigue:

"152. Valor Promedio: significa el Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior a la fecha que se lleve a cabo dicho cálculo."

**2.6** Las Partes acuerdan adicionar la Cláusula Primera del Fideicomiso, a efecto de incorporar los siguientes términos definidos, con las definiciones que a cada uno de ellos se les asigna:

"95. Índice de Cobertura de Deuda: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b).

110. Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a).

126. 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).

127. Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento: tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (a)."

**2.7** Los numerales del resto de las definiciones contenidas en la Cláusula Primera del Fideicomiso se ajustarán automáticamente de manera cronológica de conformidad con los números asignados a las definiciones en los numerales 2.1, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6 anteriores.

**2.8** Las Partes acuerdan modificar el inciso (vii) de la Cláusula 8.1 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

"(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 en virtud de primera convocatoria, cuando estén representados en ella la mitad más uno de los Tenedores y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por mayoría de votos, y, en virtud de segunda convocatoria se considerará legalmente instalada 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, según sea el caso."

**2.9** Las Partes acuerdan modificar el Inciso (ix) de la Cláusula 8.1 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

**"(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 presente 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 presente 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."

**2.10** Las Partes acuerdan añadir dos incisos, los números (xx) y (xxi), a la Cláusula 8.1 del Fideicomiso, para incluir lo siguiente:

**"(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 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."

**2.11** Las Partes acuerdan modificar el inciso (xiii) de la Cláusula 9.1.24 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

**"(xiii)** El Comité Técnico será competente para aprobar las operaciones de

*financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii).*

*En todo caso la Asamblea de Tenedores será competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii)."*

**2.12** Las Partes acuerdan añadir dos incisos, el número (xxix) y el número (xxx) a la Cláusula 9.1.24 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

*"(xxix) Aprobar, con asistencia del Administrador, cualesquier operaciones de refinanciamiento de endeudamientos o reestructuras de pasivos."*

*(xxx) Aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, cualquier Plan Correctivo de Límite de Apalancamiento y/o Plan Correctivo de Índice de Cobertura de Deuda que le sea presentado por el Administrador."*

**2.13** Las Partes acuerdan adicionar un inciso, el número (viii) a la Cláusula 9.3.3 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

*"(viii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y las demás disposiciones aplicables.*

*En relación con la facultad conferida en este inciso (viii), el Comité de Prácticas deberá informar oportunamente al Comité Técnico sobre (i) el ejercicio de la facultad de vigilancia; y (ii) cualquier desviación a lo dispuesto por el Fideicomiso, la Circular y las demás disposiciones aplicables."*

**2.14** Las Partes acuerdan modificar el primer párrafo de la Cláusula 10.8 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

*"10.8 El Administrador podrá ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.  
[...]"*

**2.15** Las Partes acuerdan modificar el inciso (iii) de la Cláusula 11.2 del Fideicomiso, para quedar como sigue:

*"(iii) Adquisiciones por Instrucción de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá la facultad exclusiva de autorizar las siguientes inversiones y adquisiciones, 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:*

*(a) con valor igual o superior al 10% (diez por ciento) o más del Valor Promedio, siempre y cuando dichas operaciones pretendan realizarse con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, del Asesor, del Administrador y de la Empresa de Servicios de Representación, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés.*

*Lo anterior, en el entendido que los Tenedores que sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Fideicomitente Adherente Relevante, del Asesor, el Administrador y la Empresa de Servicios de Representación, deberán abstenerse de votar en el punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores que discuta la inversión o adquisición de que se trate.*

*(b) con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Valor Promedio.”*

**2.16** Las Partes acuerdan adicionar al Fideicomiso un Anexo M, para quedar en los mismos términos que el Anexo 1 del presente Convenio.

**TERCERA. Conflicto de Intereses.** Con fines de transparencia e imparcialidad en el presente Fideicomiso, el Fideicomitente reconoce y acepta que, toda vez que el Fiduciario forma parte del Grupo Financiero Banamex, así como del grupo financiero Citigroup, en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso evitará el otorgamiento de instrucciones o actividades que en general pudiesen representar un conflicto de intereses para el Fiduciario y alguna de estas entidades.

En todo caso, el Fiduciario tendrá el derecho de manifestar cuando considere que alguna actividad o instrucción pueda representar un conflicto de intereses, a fin de que se realice el análisis y decisión correspondiente entre las Partes, pudiendo en caso de que no se llegue a ningún acuerdo, solicitar su sustitución fiduciaria.

**CUARTA. Representante Común.** En este acto, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, ratifica su cargo como Representante Común, para todos los efectos legales señalados en el Fideicomiso y en las disposiciones aplicables.

**QUINTA. No novación.** Las partes convienen que los términos y condiciones del Contrato permanecerán en pleno vigor según, en su caso, se modifican en términos del presente Convenio. Asimismo, las partes convienen expresamente que la celebración del presente Convenio no constituye novación, pago, satisfacción o extinción de sus obligaciones bajo el Contrato.

**SEXTA. Notificaciones.** Todos los avisos y comunicaciones requeridos conforme a este Convenio deberán realizarse conforme a la Cláusula Vigésima Quinta del Fideicomiso (según la misma es modificada mediante el presente Convenio), la cual se tiene por reproducida aquí para todos los efectos legales a que haya lugar.

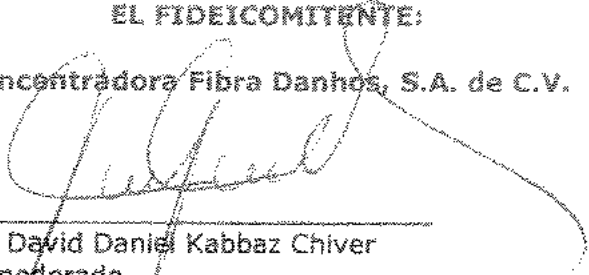
**SÉPTIMA. Resolución de Controversias.** Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento y para la resolución de cualquier controversia derivada del presente Convenio deberá solventarse conforme a la Cláusula Trigésima Quinta del Fideicomiso, la cual se tiene por reproducida aquí para todos los efectos legales a que haya lugar.

**EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR,** las partes plenamente conscientes de los términos y condiciones del presente celebran el presente Convenio a través de sus representantes legales en la Ciudad de México, Distrito Federal, en la fecha señalada en el proemio del presente mediante la firma plasmada en los espacios que correspondan a continuación.

[Continúa página de firmas]

**EL FIDEICOMITENTE:**

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



Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: David Daniel Kabbaz Chiver  
Cargo: Apoderado

**LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES**

cada Fideicomitente Adherente actuando por medio de su representante:

Por: 

Nombre: Moisés Shehoah Chiver

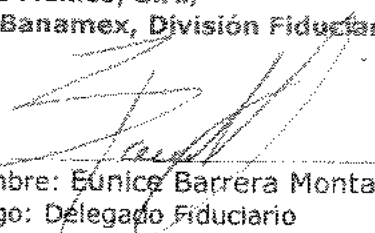
Cargo: Comisionista



**EL FIDUCIARIO:**

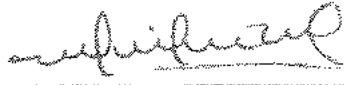
**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria**

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Jorge Hugo Salazar Meza  
Cargo: Delegado Fiduciario

  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Eúnic Barrera Montañez  
Cargo: Delegado Fiduciario

**EL REPRESENTANTE COMÚN:**

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

Por:   
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:   
Nombre: Roberto Pérez Estrada  
Cargo: Delegado Fiduciario

## Anexo M al Fideicomiso

Anexo M**METODOLOGÍAS PARA EL CÁLCULO DEL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y DEL ÍNDICE DE COBERTURA DEL SERVICIO DE DEUDA****1. Metodología de cálculo del nivel de endeudamiento (LTV)**

$$\text{Endeudamiento (LTV)} = \frac{\text{Financiamientos} + \text{Deuda Bursátil}}{\text{Activos Totales}}$$

Donde:

**Financiamientos:** Significa el monto agregado correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento por virtud del cual el Fideicomiso quede obligado a pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, el principal y, en su caso, los accesorios financieros de los recursos recibidos.

**Deuda Bursátil:** Significa el valor de los certificados bursátiles en circulación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, distintos de los títulos fiduciarios a que alude el artículo 7o., fracción II, inciso c) de la Circular Única de Emisoras.

**Activos Totales:** Significa la sumatoria de todos los rubros del activo que formen parte del estado de situación financiera del Fideicomiso conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*".

**2. Metodología de cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda**

$$\text{ICD}_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^6 \text{IVA}_t + \sum_{t=1}^6 \text{UO}_t + \text{LR}_0}{\sum_{t=1}^6 I_t + \sum_{t=1}^6 P_t + \sum_{t=1}^6 K_t + \sum_{t=1}^6 D_t}$$

Donde:

**ICD<sub>t</sub>** = significa el índice de cobertura de servicio de la deuda al cierre del trimestre t.

**AL<sub>0</sub>** = significan los activos líquidos al cierre del trimestre 0 (esto es al cierre del trimestre que se está reportando), incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

**IVA<sub>t</sub>** = significa el Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

**UO<sub>t</sub>** = significa la Utilidad Operativa estimada después del pago de

dividendos para el trimestre t.

$LR_0$  = significan las Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del trimestre 0.

$I_t$  = significan las amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos para el trimestre t.

$P_t$  = significan las amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

$K_t$  = significan los gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

$D_t$  = significan los gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t.

Las estimaciones que se realicen para el cálculo del Índice de Cobertura de Deuda deberán ser consistentes con las políticas de financiamiento, de distribución de dividendos y de operación seguidas por el Fideicomiso en el trimestre que se esté reportando, y ser consistentes con los niveles observados del mercado e incluir supuestos operativos verificables.

El cálculo de los montos correspondientes a los activos, financiamientos referidos en los conceptos de apalancamiento se realizará considerando el valor en libros del estado de situación financiera consolidado al cierre del trimestre reconocidos en la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" que emita el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "*International Accounting Standards Board*" aplicables al Fideicomiso.

**Calificaciones sobre el riesgo crediticio del Fideicomiso.**

# Fitch Ratings

Piso, Atlante Reyes No. 2612, Col. Condesa P. 8  
Caj. del Paseo Residencial, Monterrey, N.L., 64120  
México T 81 8399 9100

Blvd. Manuel Avila Camacho No. 88 Piso 10  
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Alemán,  
México, D.F. 11050, T 56 5955 1000

26 de mayo de 2016

Ing. Jorge Serrano  
Director de Finanzas  
Administradora Fibras Danhos, S.C.  
Monte Pelvoux 220, PB  
Lomas de Chapultepec  
C.P. 11000, México, D.F.

Estimado Ing. Serrano,

**Re: Asignación de Calificación de Largo Plazo en Escala Nacional a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación Inicial Privada de Largo Plazo en Escala Nacional de 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable

La definición de la calificación es la siguiente:

'AAA(mex)': indica la máxima calificación asignada por la agencia en su escala nacional para ese país. Esta calificación se asigna a los emisores u obligaciones con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta Carta Calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de esta calificación son:

- 'Metodología de Calificación de Empresas No Financieras', publicada en diciembre 12, 2014.
- 'Metodología de Calificaciones Nacionales', publicada en diciembre 13, 2013.

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx).

Esta calificación privada no refleja la opinión relativa a la calidad crediticia de emisiones particulares de deuda en Oferta Pública, por lo que no podrá ser utilizada para dichos fines. La calidad crediticia de emisiones particulares de deuda puede ser diferente a la de la calificación privada dependiendo del tipo de garantías, nivel de prelación, términos y condiciones generales.

Usted debe notificar a Fitch dentro de los siguientes 10 días hábiles si desea publicar las calificaciones. De ser así, Fitch difundirá públicamente las calificaciones resultantes y las calificaciones serán

# Fitch Ratings

monitoreadas. Si usted no solicita que las calificaciones se hagan públicas, las calificaciones serán privadas y monitoreadas o sólo en un momento en el tiempo, según el acuerdo con Fitch.

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores y de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia, directa o indirectamente, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor, ni tampoco le está proveyendo a usted ni a ninguna otra persona asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución a dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones otorgadas no constituyen una recomendación de inversión y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de esta institución calificadora.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación o llevar a cabo una acción de calificación por parte de Fitch, no constituye su consentimiento para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de esta carta comunicando nuestra acción de calificación en ningún documento de oferta. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo pero no limitado a la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme estos términos son definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

Las calificaciones pueden ser incrementadas, bajadas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, adiciones a, exactitud de o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

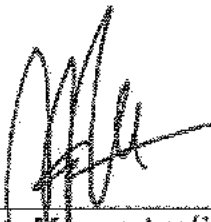
Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta "Fitch" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poderle servir a usted. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor comuníquese con nosotros al +52-81-8399-9100.

Atentamente,

Fitch



Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior



Javier Ríos Reyss  
Director Asociado



## Anexo I – Fundamentos de la Calificación

La calificación asignada a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable identificado bajo el número 17416-3 (Danhos) se fundamenta en lo siguiente:

La calificación de Danhos refleja la sólida calidad de los activos de su actual portafolio, el cual se encuentra en su totalidad en libertad de gravamen y ha demostrado una alta capacidad de generar ingresos por renta. Además, Danhos cuenta con una estructura de capital libre de deuda la cual le brinda flexibilidad financiera. Las calificaciones también consideran los planes de contratar deuda para financiar proyectos en desarrollo por aproximadamente MXN4,500 millones. De manera proforma, Fitch estima un apalancamiento total (Deuda total / EBITDA) para los próximos 24 meses de aproximadamente 1.9x. Por otro lado, la calificación incorpora que la concentración existente de los ingresos por propiedad vaya disminuyendo paulatinamente conforme los nuevos desarrollos se materialicen y contribuyan al portafolio; asimismo Fitch considera que la administración mantendrá la estrategia de negocios actual, con una estructura de capital con bajos niveles de deuda y activos libres de gravámenes.

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

**Sólida Calidad de Activos:** Danhos cuenta con inmuebles comerciales, de oficinas y usos mixtos de muy alta calidad, con buena localización en la ciudad de México. Al cierre de marzo de 2016, la compañía contaba con 11 inmuebles (4 comerciales, 4 de oficinas y 3 de uso mixto) dentro de su portafolio, equivalentes a 483 mil metros cuadrados de superficie bruta alquilable (SBA). La calidad de sus activos se ve reflejada en sus precios promedio de renta, los cuales se encuentran entre los más altos del mercado. Finalmente, todas las propiedades se encuentran libres de gravamen, lo que le brinda una mayor flexibilidad financiera a la Fibra.

**Ingresos por Rentas con Bajo Riesgo:** Al 31 de marzo de 2016, los 10 inquilinos más importantes representaron menos de 25% de los ingresos anuales. Fitch estima que más de una tercera parte de las rentas procede de empresas con calidad crediticia alta, incluyendo a Grupo Indetex, Grupo Carso y Alsea. Al 31 de marzo de 2016, la ocupación promedio fue de 94%, con un calendario de vencimientos de los contratos bien escalonados: 9% en 2016, 16% en 2017, 15% en 2018 y 10% en 2019.

**Concentración de Ingresos:** La estrategia de la compañía antepone la calidad de los activos a la cantidad de los mismos. Esto provoca que los ingresos se encuentren concentrados en pocas propiedades. Al cierre de marzo de 2016, aproximadamente el 70% de los ingresos por rentas estaban concentrados en sólo 5 propiedades. Fitch estima que en los próximos 24 meses, una vez que se desarrollen los proyectos de la compañía, esas mismas 5 propiedades representarán sólo una tercera parte de los ingresos. Además, buscando tomar ventaja de la densidad poblacional y poder adquisitivo de la ciudad de México, a la fecha, la totalidad de los ingresos se encuentran concentrados en dicha ciudad.

**Sólido Perfil Financiero:** Al 31 de marzo de 2016, Danhos contaba con una estructura de capital sin deuda. La compañía ha sido capaz de fondar expansiones a su portafolio inicial sólo con recursos de su oferta pública inicial. Por lo tanto, todo el portafolio de la compañía se encuentra libre de gravamen. Para financiar los proyectos que están en desarrollo la compañía está considerando incurrir en deuda. De manera proforma, Fitch estima un apalancamiento (Deuda total / EBITDA) para los próximos 24 meses, considerando los flujos generados por los proyectos estabilizados y nuevos, de aproximadamente 1.9x. De

igual forma, la agencia considera la estrategia conservadora de Fibra Danhos de mantener apalancamientos inferiores a 20% medidos como deuda entre el valor de activos (LTV).

## SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos claves que Fitch utilizó para las calificaciones de Danhos incluyen:

- Tasas de ocupación comparables a las históricas para las nuevas propiedades
- Precio de rentas ajustado por inflación
- Capex en línea a lo presupuestado para los nuevos desarrollos (rangos de MXN5 a 6 mil millones en los siguientes años)
- Dividendos equivalentes al 90% de Flujo generado por operaciones (FGO)
- Nuevos proyectos financiados con deuda, con apalancamiento medido como Deuda/EBITDA inferior a 2x.

## SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Acciones negativas de calificación podrían derivar de una combinación de los siguientes factores:

- Deterioro en los niveles de ocupación, renovación de contratos o INO de las propiedades, que afecten la rentabilidad de Danhos.
- Retrasos significativos en la contribución a ingresos provenientes de nuevos proyectos que limiten la disminución de concentración de ingresos por propiedad.
- Apalancamiento bruto (deuda total a EBITDA) sostenido superior a 2.5x.
- Percepción de cambios en la estrategia de negocios de Danhos que se reflejen en mayor apalancamiento al esperado y otorgamiento de activos en garantía a acreedores.

Los siguientes factores tendrían un impacto positivo en las calificaciones de Danhos:

- La calificación se encuentra en el nivel más alto de la escala nacional.

## LIQUIDEZ

Danhos cuenta con amplia liquidez. Al cierre de marzo de 2016, la compañía mantenía un saldo en efectivo e inversiones temporales de MXN1,780 millones. Estos recursos ya se encuentran destinados para los nuevos proyectos que están en desarrollo. La totalidad de las propiedades se encuentran libres de gravamen, esto brinda flexibilidad a la compañía en el caso que tengan que enfrentar situaciones comprometidas para solventar compromisos financieros. Como soporte adicional a la liquidez, Danhos cuenta con una línea de crédito comprometida revolving a 4 años por hasta MXN1.5 mil millones, disponible en su totalidad a la fecha.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3 DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2018

Calificación

Fibra Danhos HR AAA

Perspectiva Estable

### Contactos

**Marta José Arce**  
Asociada de Corporativos  
marjose.arce@hrratings.com

**Luis Roberto Quintero**  
Director de Deuda Corporativa / ABS  
luis.quintero@hrratings.com

### Evaluación de la Calificación Crediticia



HR AAA  
jun/2018

Fuente: HR Ratings.

### Definición

La calificación de largo plazo que determinó HR Ratings para Fibra Danhos es HR AAA con Perspectiva Estable. El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.

## HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para Fibra Danhos.

La asignación en la calificación de Fibra Danhos<sup>1</sup> se basa en su capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, brindando un DSCR acumulado para el periodo proyectado de 2016 a 2024 de 2.0x, de acuerdo con proyecciones de HR Ratings. Cabe mencionar que al cierre del 1T16 no cuenta con deuda, sin embargo para los próximos años se estima que el Fideicomiso incurra en deuda a largo plazo de acuerdo con su plan de inversión sin sobrepasar de un LTV<sup>2</sup> de 11.0%. Lo anterior llevaría a presiones en 2021 por el vencimiento de la emisión de CEBURS proyectada. La calificación también se apoya en la diversificación del NOI al representar la propiedad más relevante 16.2% del NOI total y esperando que se diversifique aun más con la incorporación de las nuevas propiedades. Asimismo, se considera la calidad crediticia de sus principales clientes, brindándole una alta seguridad de pago. Por su parte, se toma en cuenta la experiencia profesional del equipo directivo y Comité Técnico, lo cual les ha permitido crecer en términos de ingresos y mantener un alto factor de ocupación.

Indicadores y Resultados (M)	2015	1T16	2014	2015	Escenario Base			Escenario de Estrés		
					2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ingresos Totales	477	663	1,679	2,279	3,003	3,908	4,902	2,762	3,436	4,370
Margen EBITDA	61.4%	61.1%	63.0%	60.1%	60.5%	62.1%	64.6%	56.8%	56.3%	58.4%
Margen NOI	74.5%	77.0%	74.2%	76.3%	77.5%	78.0%	76.3%	74.2%	74.5%	74.8%
DSCR (FLE)	N/A	N/A	N/A	N/A	2.0x	2.1x	2.0x	1.4x	1.5x	1.4x
Factor de Ocupación	92.1%	84.4%	87.2%	92.6%	79.5%	81.6%	84.4%	74.1%	76.2%	82.3%
Propiedades de Inversión	41,213	48,906	40,841	46,522	51,253	53,156	53,489	57,405	53,356	53,856
Distribuciones por CBFI	366	570	1,384	1,833	1,827	2,320	2,636	844	864	1,043
Distribuciones Obligatorias por CBFI*	283	281	842	956	1,057	1,331	1,709	843	864	1,043
Deuda Total	0	0	0	0	4,000	5,100	5,100	4,000	5,500	5,500
Deuda Neta	2,318	1,730	3,406	3,204	2,216	3,318	4,020	1,726	2,665	1,859
LTV (Deuda Total / Activo Total)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.5%	9.3%	9.2%	7.4%	9.7%	9.6%
Deuda Neta / FLE	N/A	N/A	(9.5)	(1.0)	2.0	2.8	2.9	1.8	2.9	1.3
Deuda Neta / EBITDA	N/A	N/A	(5.3)	(1.9)	1.2	1.6	1.3	1.1	1.4	0.7

Fuente: HR Ratings con información de la empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 1T16.

FLE = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en cambios + Distribuciones Obligatorias por CBFI.

\* Son las distribuciones obligatorias que debe realizar DANHOS para cumplir con el regulador aplicable para FIBRAS.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Capacidad de generación de FLE bajo un escenario de estrés, presentando un FLE acumulado de 2016 a 2024 de P\$11,109m (vs. P\$12,337m en el escenario base).** Lo anterior nos habla de la capacidad de generación de FLE de DANHOS aun bajo un escenario de estrés, debido a que en el cálculo de FLE se considera solamente el pago de distribuciones obligatorio de P\$14,181m (vs. P\$17,804m en el escenario base). Las distribuciones se calculan en función del resultado fiscal neto que bajo un escenario de estrés es -19.4% menor que en el escenario base. Con base en lo anterior se estima un DSCR acumulado para el periodo 2016 ~ 2024 de 2.0x bajo un escenario de estrés (vs. 2.2x en el escenario base). Es importante mencionar que se esperan presiones en el DSCR de 2021 debido al endeudamiento esperado.
- **Sana estructura de la deuda bajo las proyecciones de HR Ratings al ser la totalidad de largo plazo con vencimiento en 2019 y 2021.** Lo anterior le brinda a Fibra Danhos flexibilidad para consolidar las nuevas adquisiciones dentro del portafolio e incrementar la generación de FLE para hacer frente a dichas amortizaciones, presentando un bajo promedio de años de pago de deuda neta a FLE de 2.6 años de 2016 a 2018 en el escenario base (vs. 1.7 años en el escenario de estrés). Es importante mencionar que al 1T16 DANHOS no cuenta con deuda.
- **Buena calidad crediticia de los arrendatarios.** En términos de la SBA<sup>3</sup> los diez principales clientes representan 40.6% de la SBA total al 4T15, siendo Grupo Elektra, Grupo Inditex, Cinemax, Grupo Carso, Liverpool, Grupo Aisea, Grupo Axo y Cinépolis algunos de sus clientes más relevantes. Lo anterior disminuye de manera importante el riesgo de crédito y cobranza.
- **Diversificación de los ingresos, donde la propiedad de mayor peso representa 16.2% del ingreso neto operativo (NOI) total en 2015.** Hacia adelante se estima que esta proporción se vaya diluyendo conforme se incorporan las propiedades en desarrollo al portafolio en operación.
- **Mejora en el margen NOI de los UDM, cerrando en niveles de 76.3% en 2015 (vs. 74.2% en 2014).** Esto se debe al incremento en los ingresos por la incorporación de Torre Virreyes y el Toreo en los UDM, así como a mejores negociaciones con proveedores y ahorros en energía eléctrica.
- **Experiencia del personal administrativo y su gobierno corporativo.** Este presenta una experiencia acumulada superior a los 200 años dentro de Grupo Danhos y es respaldado por un Comité Técnico con una edad promedio de 58 años, lo cual les ha permitido crecer sus ingresos y presentar un sano factor de ocupación de 84.4% al 1T16 (vs. 82.1% al 1T15). La disminución en el factor de ocupación se explica por la incorporación de las oficinas de Toreo en el 1T16 y la expansión en Parque Tezontle durante 2015.

<sup>1</sup> Fideicomiso F/17416-3 de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso).

<sup>2</sup> LTV son las siglas en inglés para la razón de apalancamiento. LTV = Deuda Total / Activos Totales.

<sup>3</sup> SBA se refiere a superficie bruta arrendable.



www.hrratings.com

Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

### Principales Factores Considerados

Fibra Danhos se creó a partir del desarrollador de propiedades comerciales y oficinas Grupo Danhos, el cual lleva 40 años en el mercado y provee de desarrollos al Fideicomiso. Fibra Danhos cuenta con un equipo directivo con una experiencia acumulada dentro de Grupo Danhos de 200 años, al igual que con un Comité Técnico compuesto por 12 miembros reconocidos en las diferentes industrias donde participan, con una edad promedio de 58 años. Lo anterior le ha permitido al Fideicomiso llevar una buena administración de sus propiedades, lo cual se ve reflejado en el crecimiento de sus ingresos y el sólido factor de ocupación que mantienen al 1T16.

La oferta pública inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) de Fibra Danhos con clave de pizarra DANHOS 13, se llevó a cabo el 8 de octubre de 2013 por un monto total de P\$5,455m. Los recursos obtenidos se utilizaron para el desarrollo de las oficinas y hotel de Toreo, la expansión de Parque Tezontle y Parque Delta y el pago de deuda relacionada con el portafolio inicial y la formación de este. Posteriormente, el 15 de octubre de 2014 y el 15 de mayo de 2015 el Fideicomiso realizó otras emisiones de CBFIs por 143,135,622 CBFIs y 85,050,000 CBFIs, destinados para la adquisición de Vía Vallejo y los terrenos de Parque Puebla y para pagar la contraprestación anual de asesoría para los próximos años, respectivamente.

Fibra Danhos se enfoca en propiedades del sector comercial, oficinas y uso mixto. El portafolio inicial estaba compuesto por nueve propiedades en operación y dos propiedades en desarrollo. Desde su oferta pública inicial el 8 de octubre de 2013 el Fideicomiso ha incorporado a su portafolio en operación dos propiedades cerrando al 1T16 con 11 propiedades y una SBA de 487,720m<sup>2</sup> (vs. 9 propiedades y 266,934m<sup>2</sup> en el portafolio inicial), equivalente a un incremento de 22.2% y 82.7% respectivamente. La nueva SBA incorporada al portafolio del Fideicomiso proviene de la terminación y estabilización de la Torre Virreyes, del componente comercial y de oficinas B y C de Toreo y de la expansión en Parque Tezontle, que se encontraban en desarrollo.

Analizando la composición de la SBA total por sector, los proyectos de usos mixtos son los más relevantes representando 40.3% del SBA al 1T16 (vs. 32.4% al 1T15), seguido de los centros comerciales con 35.0% (vs. 37.7% al 1T15) y por último las oficinas con 24.7% (vs. 29.9% al 1T15). El cambio en la proporción se explica por la incorporación de las oficinas de Toreo.

La asignación de la calificación de Fibra Danhos se apoya en la capacidad de generación de flujo libre de efectivo (FLE) que presenta el Fideicomiso bajo un escenario de estrés, permitiéndole hacer frente a sus obligaciones de deuda durante el periodo proyectado (2016 – 2024), de acuerdo con proyecciones de HR Ratings. Lo anterior se debe a que solamente se considera el pago de distribuciones obligatorias (95.0% de RFN<sup>4</sup>) dentro del cálculo de FLE que ante un entorno económico de estrés se estima que sea menor que en el escenario base, apoyando a que el Fideicomiso no se presione al distribuir a sus tenedores. Con base en lo anterior, se espera un FLE acumulado para el periodo proyectado de P\$11,109m en el escenario de estrés (vs. P\$12,337m en el escenario base), lo cual le permite a DANHOS presentar un DSCR acumulado para el

<sup>4</sup> Resultado Fiscal Neto = Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaría – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + contraprestación única neta + otros ingresos y gastos neto. Se tomó una base de depreciación equivalente a 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 3.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.



periodo proyectado de 2.0x en el escenario de estrés (vs. 2.2x en el escenario base). Lo anterior refleja la fortaleza financiera del Fideicomiso para liquidar sus obligaciones de deuda.

En los UDM al 1T16 Fibra Danhos generó FLE por P\$1,271m (vs. P\$399m en al 1T15), equivalente a un incremento de 218.6%, debido principalmente a los mejores resultados operativos en los UDM, así como por la incorporación de Torre Virreyes y el Toreo y la ampliación de Parque Tezontle a su portafolio. Cabe mencionar que en 2013 y 2014 se realizó un ajuste por P\$3,201m en el FLE por los impuestos derivados de la adquisición del portafolio inicial, monto que se recuperó hasta 2014.

Es importante destacar que el Fideicomiso ha estado pagando distribuciones mayores a las obligadas por la ley, ascendiendo el monto de las distribuciones pagadas en los UDM al 1T16 a P\$2,037m (vs. P\$1,751m al 1T15) representando un incremento de 16.3%. Estas distribuciones se calculan con relación con el AFFO<sup>5</sup>, del cual Fibra Danhos ha distribuido un promedio de 93.7% en los UDM al 1T15 y 1T16. En los UDM el Fideicomiso ha distribuido 91.3% más de las distribuciones obligatorias por P\$1,065m al 1T16. En caso de continuar con esta tendencia de pagar distribuciones por arriba de lo obligado por ley, la generación de flujo de efectivo se podría ver afectada para hacer frente a sus obligaciones de deuda.

En términos de la deuda, al cierre del 1T16 el Fideicomiso no presenta deuda alguna, sin embargo esperan colocar una emisión de CEBURS durante 2016 por P\$4,000m. Esto con el objetivo de continuar con su plan de inversión para las propiedades en desarrollo. El pago de esta emisión se considera que sea en su fecha de vencimiento, sin embargo se contempla que un porcentaje sea a un plazo de cinco años, mientras que el monto restante sea a diez años. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con una línea revolvente y comprometida con Bancomer por P\$1,500.0m a un plazo de tres años y medio.

Debido a que la totalidad de la deuda proyectada es a largo plazo, se estima que esto le permita al Fideicomiso estabilizar las propiedades en desarrollo que incorpore al portafolio para generar FLE para amortizar dichas emisiones, presentando un bajo promedio de años de pago de deuda neta a FLE de 2.6 años de 2016 a 2018 en el escenario base (vs. 1.7 años en el escenario de estrés). Es importante mencionar que no se considera que la razón de apalancamiento (LTV por sus siglas en inglés) sobrepase 11.0%, manteniéndose por debajo del límite autorizado de 50.0% y del límite que el Comité Técnico tiene la intención de mantener de no mayor a 20.0%.

En los UDM al 1T16 el Fideicomiso presentó ingresos por P\$2,465m (vs. P\$1,768m al 1T15), equivalente a un crecimiento de 39.4%. Esto debido al incremento en la SBA por la incorporación al portafolio de las oficinas de Toreo al 1T16, así como la expansión de Parque Tezontle que concluyó en el 3T15. Este incremento en ingresos fue a pesar de que se contrajo de manera momentánea el factor de ocupación del portafolio por la incorporación de estos inmuebles cerrando en 84.4% al 1T16 (vs. 92.1% al 1T15). De dichos ingresos 68.8% derivaron de los ingresos por rentas en los UDM al 1T16 (vs. 66.4% al 1T15), 20.3% de otros ingresos<sup>6</sup> (vs. 20.2% al 1T15) y 10.8% de los ingresos por estacionamiento (vs. 13.4% al 1T15).

<sup>5</sup> AFFO = Utilidad Neta – Ganancia Cambiaria – Ajuste al valor razonable de las propiedades – Gastos de capital + Contraprestación única – rentas anticipadas – renta lineal + prarial y seguros por devengar + comisión por asesoría.

<sup>6</sup> Otros ingresos se refiere a la contraprestación única, mantenimiento, operación, publicidad y otros.



La generación de ingreso neto operativo (NOI)<sup>7</sup> y EBITDA<sup>8</sup> alcanzó niveles de P\$1,899m y P\$1,505m en los UDM al 1T16 (vs. P\$1,320m y P\$1,086m al 1T15), arrojando un margen NOI y EBITDA de 77.0% y 61.1% (vs. 74.6% y 61.4% al 1T15), respectivamente. Esto se explica principalmente por el crecimiento de los ingresos y por una menor proporción de los gastos en relación con los ingresos por ahorros en tema de energía eléctrica y mejores negociaciones con proveedores. Las presiones observadas en el margen EBITDA se deben al incremento en la comisión por asesoría dado que en 2014 no se incluía Torre Virreyes y el Toreo, además de que el porcentaje que se pagaba sobre propiedades de inversión era menor incrementando a 0.8125% en 2015 de 0.75% en 2014. La comisión de asesoría continuará aumentando en los próximos años hasta que alcance 1.0% en 2018, según el contrato de asesoría del Fideicomiso. Cabe mencionar que esta comisión se paga vía CBFIs, por lo que no se considera como una salida de flujo y se regresa en el AFFO.

Al analizar la composición del NOI por propiedad, se observa una sana diversificación al representar la propiedad (Toreo) que genera un mayor NOI 16.2% del NOI en los UDM al 1T16 (vs. 4.3% al 1T15), seguido de Parque Lindavista con 15.9% (vs. 21.7% al 1T15) y Parque Tezonile con 15.7% (vs. 19.9% al 1T15). Se estima que esta concentración vaya disminuyendo conforme se integren las propiedades en desarrollo al portafolio durante los siguientes años, aunque dependerá de la velocidad de desarrollo de nuevas propiedades por parte de Fibra Danhos.

Dentro de los principales clientes de DANHOS se encuentran empresas con una sólida calidad crediticia<sup>9</sup>, siendo los más relevantes en términos de SBA Grupo Elektra, Grupo Inditex, Cinemex, Grupo Carso, Liverpool, Grupo Aisea, Grupo Axo y Cinépolis, entre otros, representando los diez clientes más importantes 40.6% del SBA total al 4T15 (vs. 42.0% al 4T14). Lo anterior le brinda una alta seguridad de pago al Fideicomiso.

Actualmente DANHOS está desarrollando dos centros comerciales, una propiedad de usos mixtos, la torre de oficinas A y el hotel de Toreo y la expansión de Parque Delta, con las cuales espera incrementar 71.1% su SBA una vez finalizados en 2018. Durante 2016 se estima que se finalicen las oficinas y el hotel del Toreo, además de la propiedad de usos mixtos de Vía Vallejo y la expansión de Parque Delta. En 2017 se contempla la apertura de Parque Puebla y Parque Las Antenas. En la medida que las nuevas propiedades se incorporen al portafolio y se establezcan, se considera que el factor de ocupación mejorará permitiendo un incremento en los ingresos y márgenes operativos.

<sup>7</sup> Ingreso neto operativo = ingresos totales - gastos de operación (gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros, comisión por servicios de representación, impuesto predial y seguros).

<sup>8</sup> EBITDA = ingresos totales - gastos generales (gastos de operación y administración).

<sup>9</sup> HR Ratings mantiene calificaciones crediticias de largo plazo de HR AA con Perspectiva Estable para Grupo Elektra, HR AAA con Perspectiva Estable para Grupo Carso, HR A+ con Perspectiva Estable para Grupo Aisea y HR A+ con Revisión Especial para Grupo Axo.



### **Glosario**

**FIBRA** = Fideicomiso que se dedique a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes así como a otorgar financiamiento para esos fines.

**SBA** = Superficie Bruta Arrendable.

**UDM** = Últimos Doce Meses.

**LTV** = Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

**Ingreso Operativo Neto (NOI)** = Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos, Mantenimiento, Publicidad y Otros, Comisión por Servicios de Representación, Impuesto Predial y Seguros).

**Margen NOI** = NOI / Ingresos.

**EBITDA** = Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Gastos de Administración.

**Resultado Fiscal Neto** = Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + Contraprestación Única + Otros Ingresos y Gastos Neto.

**DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda** = Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Capital).

**TMAC** = Tasa Media Anual de Crecimiento.

**Factor de Ocupación** = (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

**CAPEX** = Inversiones en Bienes de Capital.

### **Nota Técnica**

HR Ratings modificó el cálculo del Flujo Libre de Efectivo (FLE), incorporando en el cálculo el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes. Estas distribuciones se refieren a 95.0% que debe repartir la FIBRA a partir del Resultado Fiscal Neto generado durante el periodo de cálculo. Lo anterior, debido a la subordinación que por ley mantiene el pago de amortizaciones de deuda a las distribuciones hacia los Fideicomitentes. El FLE para efectos de nuestro análisis se calcula de la siguiente manera:

**FLE** = Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

### Anexos - Escenario Base

DANHOS (Base) Balance General (millones)	2013*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>39,253</b>	<b>44,485</b>	<b>49,190</b>	<b>53,550</b>	<b>54,997</b>	<b>56,286</b>	<b>55,112</b>	<b>55,374</b>	<b>55,672</b>	<b>56,311</b>	<b>56,194</b>	<b>56,625</b>	<b>57,111</b>
Activo Circulante	4,844	3,672	2,663	2,258	1,699	1,752	1,914	1,868	1,854	2,677	2,139	2,443	2,571
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,660	2,486	2,264	1,765	1,192	1,069	728	912	926	1,060	1,069	1,364	1,709
Rentas por cobrar	59	139	289	409	542	581	757	636	910	989	1,242	1,104	977
Impuestos por Recuperar	2,291	171	124	81	53	0	0	0	0	0	0	0	0
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	23	19	19	18	16	15	14	13	12	11	10	9	8
Pagos Anticipados	0	7	6	6	6	6	6	6	6	5	5	6	6
Activos no-Circulantes	34,418	40,813	46,527	51,292	53,192	52,484	53,998	53,769	53,818	53,934	54,056	54,182	54,214
Propiedades de Inversión	34,418	40,813	46,522	51,293	53,196	53,499	53,592	53,700	53,812	53,929	54,050	54,175	54,208
Propiedades Diferidas	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>160</b>	<b>540</b>	<b>1,186</b>	<b>3,515</b>	<b>7,436</b>	<b>7,146</b>	<b>6,655</b>	<b>6,667</b>	<b>6,643</b>	<b>6,622</b>	<b>6,604</b>	<b>6,590</b>	<b>6,585</b>
Pasivo Circulante	123	326	269	303	409	1,532	394	2,369	348	1,079	511	296	545
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	1,100	0	2,000	0	700	0	0	0
Proveedores	95	296	216	301	342	371	330	363	279	267	237	218	249
Gastos Acumulados	27	3	5	5	6	6	6	6	7	7	7	8	8
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	1	36	49	51	53	55	57	56	62	65	57	70	72
Pasivos no-Circulantes	37	212	917	5,212	6,736	5,614	6,301	4,298	6,295	5,593	6,093	6,604	6,040
Pasivo con Costo	0	0	0	4,000	5,100	4,055	4,700	2,700	4,700	4,006	4,506	4,500	0
Otros Pasivos no-circulantes	57	212	917	1,212	1,836	1,608	1,601	1,598	1,595	1,587	1,587	1,904	1,040
Depósitos de los arrendatarios	2	19	212	220	229	228	248	258	269	290	291	303	313
Contratación única	31	188	699	1,031	1,400	1,363	1,345	1,333	1,320	1,307	1,295	1,285	1,273
Beneficios a empleados	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
<b>PATRIMONIO</b>	<b>39,093</b>	<b>43,945</b>	<b>48,004</b>	<b>47,943</b>	<b>47,856</b>	<b>48,146</b>	<b>48,419</b>	<b>48,707</b>	<b>49,029</b>	<b>49,260</b>	<b>49,790</b>	<b>50,235</b>	<b>50,526</b>
Mayoritario	38,893	43,547	48,084	47,943	47,856	48,146	48,418	48,707	49,029	49,398	49,790	50,235	50,526
Aportaciones de los Fideicomitentes	38,893	43,547	48,084	47,943	47,856	48,146	48,418	48,707	49,029	49,398	49,790	50,235	50,526
Reservados Acumulados	-	334	1,858	1,056	501	95	72	253	458	683	914	1,338	979
Utilidad del Ejercicio	483	236	1,024	1,767	2,232	2,525	3,218	3,331	3,445	3,555	3,724	3,883	4,051
Deuda Total	0	0	0	4,000	5,100	5,100	4,700	4,700	4,700	4,700	4,500	4,500	4,500
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>7.5%</b>	<b>9.3%</b>	<b>9.2%</b>	<b>8.5%</b>	<b>8.5%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.0%</b>	<b>7.9%</b>	<b>7.9%</b>

Fuente: IR Ratings proyectados con base en información financiera interna del Fideicomiso / Datos actuales elaborados por Danhos.

\* Información Cuatrimestral en formato FRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2016.





Credit Rating Agency

# Fideicomiso F/17416-3 DANHOS

HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

DANHOS S.A. Estado de Resultados (millones)	2014*	2014*	2015*	2016P**	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Ventas Netas	342	1,679	2,279	3,003	3,908	4,902	5,208	5,465	5,617	5,753	5,978	6,174
Ingresos por rentas	227	1,167	1,663	2,184	2,885	3,659	3,995	4,100	4,329	4,367	4,490	4,629
Ingresos por patrocinios	51	298	359	517	378	454	479	488	509	537	557	589
Otros ingresos***	67	344	457	522	664	790	843	862	879	859	921	956
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciación)	345	1,679	2,279	3,003	3,908	4,902	5,208	5,465	5,617	5,753	5,978	6,174
Gastos Generales	123	621	810	1,185	1,481	1,736	1,837	1,862	1,930	1,976	2,043	2,073
Gastos de operación	82	434	641	675	859	1,063	1,141	1,187	1,199	1,229	1,251	1,295
Gastos de administración	36	167	368	511	621	673	696	715	734	749	752	778
UOPABA (EBITDA)	224	1,058	1,369	1,817	2,427	3,166	3,472	3,573	3,687	3,818	3,954	4,099
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	224	1,058	1,369	1,817	2,427	3,166	3,472	3,573	3,687	3,818	3,954	4,099
Ingresos por intereses	11	118	86	75	54	43	43	32	35	40	46	46
Otros Productos Financieros	9	77	4	4	6	6	5	5	5	5	6	6
Intereses Pagados	9	0	0	125	252	287	300	276	276	276	274	264
Ingreso Financiero Neto	11	195	84	49	34	25	25	22	25	25	27	28
Resultado Cambio	0	6	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Residual de Prop. de Inv.	179	351	1,291	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	180	552	1,335	49	34	25	25	22	25	25	27	28
Utilidad después del IFR	414	1,619	2,698	1,766	2,213	2,927	3,229	3,333	3,451	3,587	3,731	3,885
Impuestos sobre la Utilidad	12	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
Utilidad Neta Consolidada	402	1,608	2,700	1,765	2,202	2,925	3,218	3,331	3,449	3,585	3,729	3,883
Cambio en Ventas 12m	N/A	385.7%	39.7%	31.8%	30.1%	25.4%	8.3%	2.8%	3.0%	3.1%	3.2%	3.2%
Margen EBITDA 12m (sin contraprestación única)	65.0%	62.8%	69.4%	59.7%	61.5%	60.2%	65.1%	65.2%	65.5%	65.7%	65.0%	66.3%
Margen EBITDA 12m	65.0%	63.3%	60.1%	60.5%	62.1%	64.6%	66.4%	66.5%	66.6%	66.9%	66.2%	66.4%
Factor de Ocupación	95.2%	97.2%	92.6%	79.5%	61.6%	94.4%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%	95.4%
ROI 12m	25.3	1,248	1,738	2,328	3,045	3,839	4,167	4,286	4,421	4,585	4,717	4,876
Margen de ROI 12m	79.2%	74.2%	75.3%	77.2%	78.0%	78.5%	78.5%	78.6%	78.7%	78.8%	78.9%	79.0%
Tasa Pasiva	N/A	N/A	N/A	5.4%	5.4%	5.6%	6.0%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%
Tasa Activa	N/A	N/A	3.1%	3.2%	3.5%	3.7%	4.0%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	0.0%	2.0%	2.2%	2.3%	2.6%	3.0%	4.4%	4.6%	4.8%	5.1%	5.4%	1.4%
Límite Deuda Insoluta (LTI)	0.0%	0.0%	0.0%	7.5%	9.3%	9.2%	8.5%	8.5%	8.4%	8.4%	8.0%	7.5%
Límite Deuda Garantizada	N/A	N/A	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Límite Financiamientos	0.0%	0.0%	0.0%	7.5%	9.3%	9.2%	8.5%	8.5%	8.4%	8.4%	8.0%	7.5%
EBITDA / Intereses Pagados****	N/A	N/A	N/A	9.7	10.0	10.9	12.1	13.0	13.4	13.9	14.7	15.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y datos anuales declarados por Dehosa.

\* Información Declarada en formato PFRS

\*\* Proyecciones a partir del 1/1/16.

\*\*\* Se refiere a ingresos por mantenimiento, operación, publicidad, otros y contraprestación única.

\*\*\*\* Ingresos Totales - Gastos de Operación (gastos operativos, mantenimiento, publicidad y otros, comisión por servicios de representación, hoteles phony y seguros).

EBITDA = Ingresos Totales - Gastos Generales - gastos de operación y administración.

Límite Deuda Insoluta = Deuda total insoluta / activos totales

Límite Deuda Garantizada = Deuda garantizada insoluta / activos totales

Límite Financiamientos = (Financiamientos - pasivos con cargo al Fideicomiso) / activos totales

\*\*\*\* Tabla de Servicio de la Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de deuda / intereses pagados

Detalle del Pago de Intereses	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Resultado Operativo	1,608	2,700	2,311	2,467	2,798	3,178	3,397	3,418	3,566	3,692	3,846
- Ajustes al Valor Residual de Prop. de Inv.	(21)	(26)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Depreciación	742	361	1,066	1,328	1,119	1,124	1,128	1,128	1,131	1,133	1,138
(+) Contraprestación única	157	369	498	412	198	21	25	30	14	16	7
(-) Otros ingresos y gastos netos*	208	344	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado (Servicio) Neto (FRN)	694	1,338	1,715	1,967	1,798	2,079	2,296	2,376	2,433	2,568	2,747
Pago de Distribuciones de Dividendos (FRN) (20%)	540	850	1,052	1,174	1,278	1,515	1,636	1,692	1,742	1,840	1,958

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y datos anuales declarados por Dehosa a junio 2016. Se considera que al pago de las distribuciones se realiza con un número de dividendos.

\* Se refiere a provisiones, otros ingresos, gastos no deducibles y otros.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2018

DANHOS (Miles de Pesos) (Millones)												
	2013	2014	2015	2016**	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>												
Utilidad Neta Consolidada	414	1,616	2,698	1,763	2,233	2,927	3,228	3,333	3,661	3,987	3,731	3,885
Extracción del Periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisión del Periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes y otros resultados de Propiedades de Inversión	-125	-101	-1,001	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdidas sin impacto en el Efectivo	-119	-358	-1,320	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	71	158	94	-19	54	41	-57	-75	-10	-41	40	40
Pérdidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-11	-153	88	-79	-34	-43	-43	-31	-23	-43	-35	-46
Intereses Derivados	0	0	0	129	262	287	308	276	278	276	274	264
Pérdidas Netas, con Activo de Financ.	0	0	0	128	292	287	308	276	278	276	274	264
Flujo Neto a Recibir, antes de Impuestos a la Util.	229	1,665	1,414	1,321	2,432	3,171	3,476	3,577	3,692	3,922	3,969	4,101
Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar	15	31	102	101	-142	149	76	79	13	85	85	84
Decr. (incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos**	1,205	2,028	55	44	89	56	1	1	1	1	1	1
Incremento (Decremento) en Proveedores	12	201	346	36	48	29	-47	77	-34	-29	-21	-19
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Asumidos***	53	182	716	347	281	-19	-	-	-	1	2	6
Capital de Trabajo	3,128	3,333	989	337	389	51	140	188	56	28	59	19
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	3,436	3,333	288	345	567	31	172	365	168	95	93	17
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,911	4,398	2,482	2,153	2,739	3,078	3,594	3,478	3,594	3,731	3,878	4,025
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>												
Inversión en Propiedades****	0	-1,301	-1,301	-1,211	-1,914	-212	-136	158	119	117	191	148
Intereses Cobrados	71	194	84	76	64	43	43	32	35	43	46	46
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	71	1,093	-1,217	-1,135	-1,850	-179	-93	186	154	134	237	194
Efectivo Exced. (Res.) para aplicar en Actividad de Financ.	4,082	5,491	682	1,018	879	2,899	3,394	3,492	3,517	3,864	3,892	4,245
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>												
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	0	0	0	4,000	1,100	0	700	0	2,000	0	550	0
Financiamientos Bancarios	0	0	0	0	1,100	0	700	0	0	0	600	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	4,000	0	0	0	0	2,000	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	958	0	0	0	0	0	1,100	0	1,000	0	700	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	601	0	0	0	0	0	1,100	0	0	0	700	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	0	-1	-	-125	-252	-297	-305	-278	-304	-379	-371	-354
Financiamiento "Ajeno"	688	0	0	3,871	848	387	1,000	272	275	275	171	204
Aportaciones de los Fideicomitentes	6,146	417	317	109	508	220	371	540	312	312	310	347
Distribuciones a los Fideicomitentes	0	417	317	109	371	1,100	1,170	1,056	2,117	2,110	2,110	2,110
Financiamiento "Propio"	3,346	1,314	1,273	1,877	2,378	2,378	2,346	2,042	2,127	2,214	2,310	2,418
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	4,459	1,314	1,273	2,844	1,877	3,272	3,682	3,140	3,412	3,806	3,320	3,711
Incrs. (Dismin.) Neto de Efectivo y Equiv.	1,580	1,825	1,272	408	601	145	112	84	115	154	4	244
Discr. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	3	1,650	2,456	2,254	1,765	1,182	1,080	728	612	328	1,066	1,080
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,580	3,475	2,254	1,765	1,182	1,080	728	612	926	1,080	1,066	1,324
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento	2,201	-1,301	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	291	365	1,416	1,056	1,408	1,378	1,373	1,382	1,389	1,419	1,438	1,445
Amortización de Deudas (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	0	0	0	0	0	1,100	0	2,000	0	700	0
Recuperación automática	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Financ.	0	0	0	0	0	0	1,100	0	2,000	0	700	0
Intereses Netos Pagados	11	34	14	64	199	264	258	244	241	228	293	219
Servicio de la Deuda 12m	11	189	26	54	198	244	258	244	241	228	293	219
BSCR 12m	N/A	11.3%	11.3%	26.9%	7.4%	5.6%	4.8%	5.7%	5.6%	6.0%	5.5%	5.5%
Caja Inicio Disponible	0	1,869	3,488	2,254	1,765	1,182	1,080	728	612	328	1,066	1,080
BSCR con Caja Inicial	N/A	39.7%	39.3%	63.6%	18.1%	10.5%	8.6%	8.6%	8.8%	9.5%	9.7%	10.0%
Deuda Neto a PLR 12m	N/A	39.7%	31.1%	2.8%	2.8%	2.8%	2.9%	2.8%	2.9%	2.5%	2.4%	2.1%
Deuda Neto a EBITDA 12m	N/A	11.3%	11.0%	1.2%	1.6%	1.3%	1.3%	1.3%	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información suministrada por Fideicomiso y demás fuentes determinadas por DNHOS.

\* Información suministrada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 1/1/16.

\*\*\* Se refiere a Otras cuentas por cobrar, Pasivos relacionados, Impuestos por recaudar y Pasivos anticipados.

\*\*\*\* Se refiere a Rentas cobradas por arrendado, Depósitos de los arrendatarios y Contraprestación única.

\*\*\*\*\* Inicia e Inversión en desarrollo de proyectos. Para 2016 se contempla la apertura de los offices y el Hotel del Torero. La venta de Parque Delta y para 2017 se considera la apertura de Parque Pueblo y de las Antenas.

DANHOS (Miles de Pesos) (Millones)												
	2013	2014	2015	2016**	2017*	2018*	2019*	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	3,911	4,398	2,482	2,153	2,739	3,078	3,594	3,478	3,594	3,731	3,878	4,025
- Distribuciones Obligadas por CDFs***	0	642	966	1,067	1,331	1,706	1,975	2,056	2,195	2,312	2,445	2,581
- Ajustes Especiales al PLR	3,291	3,751	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	291	365	1,416	1,086	1,408	1,378	1,373	1,382	1,389	1,419	1,438	1,445

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información suministrada por Fideicomiso y demás fuentes determinadas por DNHOS.

\*\*\* Correlación a las distribuciones obligatorias hacia los Fideicomitentes que DANHOS debe realizar por línea de recuperación.



Independiente, bajo el número HR 001

**Credit  
Rating  
Agency**

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
 1 de junio de 2016

### Anexos - Escenario de Estrés

DANHOS (Euros) - Balance General (millones)												
	2013*	2014*	2015*	2015P**	2017P	2018P*	2019P*	2020P*	2021P	2022P*	2023P*	2024P*
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	59,233	44,465	49,198	54,218	55,692	58,105	57,962	58,997	57,259	58,303	59,756	61,031
Activo Circulante	4,844	3,572	2,663	2,698	3,590	4,402	3,981	5,070	3,261	4,324	5,438	6,569
Efectivo y Equivalencia de Efectivo	1,550	3,486	2,254	2,776	2,836	3,631	3,126	4,115	2,158	3,196	4,237	5,254
Rentas por cobrar	59	130	259	420	588	750	844	936	1,025	1,111	1,185	1,278
Impuestos por Recuperar	3,201	171	124	61	33	0	0	0	0	0	0	0
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	23	16	19	18	16	18	14	13	12	11	10	9
Pagos Anticipados	0	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Activos no Circulantes	34,418	40,843	46,527	51,418	52,352	53,783	53,812	53,927	54,046	54,176	54,317	54,463
Propiedades de Inversión	34,410	40,841	46,522	51,406	52,389	53,806	53,806	53,921	54,044	54,173	54,311	54,457
Impuestos Diferidos	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>PASIVOS TOTALES</b>	180	548	1,186	5,377	7,433	7,418	5,860	6,821	2,787	2,768	2,736	2,716
Pasivo Circulante	123	338	269	352	316	1,890	341	3,308	281	257	237	220
Pasivo con Costo	0	0	0	0	0	1,590	0	3,000	0	0	0	0
Proveedores	95	296	216	285	316	229	279	242	212	196	163	143
Gastos Acumulados	27	3	6	6	6	6	6	6	7	7	7	8
Rentas Cobradas por Anticipo de CP	1	35	48	51	52	55	67	60	62	65	67	70
Activos no Circulantes	57	212	917	5,025	7,087	5,528	5,518	3,513	2,506	2,501	2,499	2,498
Pasivo con Costo	0	0	0	4,000	5,500	4,900	4,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Otros Pasivos no Circulantes	37	212	917	1,220	1,557	1,528	1,518	1,513	1,506	1,500	1,499	1,498
Depósitos de los arrendatarios	2	19	212	220	229	238	248	258	269	280	291	303
Contraprestación única	31	193	698	993	1,321	1,283	1,264	1,248	1,231	1,216	1,201	1,188
Beneficios a empleados	4	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
<b>PATRIMONIO</b>	39,093	43,917	48,064	48,846	48,459	50,687	51,942	53,176	54,463	55,743	57,019	58,314
Mayoritario	39,093	43,917	48,064	48,846	48,459	50,687	51,942	53,176	54,463	55,743	57,019	58,314
Aportaciones de los Fideicomitantes	38,630	42,746	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122	45,122
Resultados Acumulados	4	834	1,942	2,938	2,660	3,294	4,163	5,166	6,260	7,288	8,418	9,574
Utilidad del Ejercicio	403	335	1,094	1,495	1,677	2,271	2,657	2,858	3,692	3,354	3,479	3,618
Reserva Total	0	0	0	4,000	3,500	3,500	4,000	4,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Deuda Neta	1,807	1,976	2,254	1,725	2,693	1,867	878	115	1,158	2,128	3,737	4,164
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	0.3%	0.0%	0.5%	7.4%	9.7%	3.2%	0.9%	5.6%	1.7%	1.7%	1.7%	1.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y datos anuales actualizados por Danhos

\* Información Denunciada en formato ERS.

\*\* Proyecciones a partir del 1E16.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

DANHOS (Entre) Estado de Resultados (millones)												
	2013	2014	2015	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Ventas Netas	345	1,679	2,279	2,792	3,436	4,378	4,872	5,043	5,221	5,398	5,566	5,703
Ingresos por rentas	257	1,197	1,562	2,031	2,502	3,220	3,631	3,771	3,911	4,045	4,180	4,265
Ingresos por endeudamiento	51	228	290	297	348	450	471	479	495	518	541	569
Otros ingresos**	37	344	427	458	588	700	771	794	816	836	856	872
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	345	1,679	2,279	2,792	3,436	4,378	4,872	5,043	5,221	5,398	5,566	5,703
Gastos Generales	121	621	810	1,231	1,591	1,735	1,915	1,967	2,023	2,077	2,125	2,171
Gastos de operación	82	434	541	719	877	1,059	1,243	1,243	1,268	1,308	1,349	1,399
Gastos de administración	39	187	269	512	629	676	698	718	737	751	765	782
NOFADA (EBITDA)	224	1,058	1,369	1,562	1,835	2,595	2,958	3,076	3,197	3,321	3,420	3,532
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	224	1,058	1,369	1,562	1,835	2,595	2,958	3,076	3,197	3,321	3,420	3,532
Ingresos por intereses	11	119	90	61	71	100	129	114	116	111	127	164
Otros Productos Financieros	0	77	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
Intereses Pagados	0	0	0	120	332	428	432	325	234	91	81	81
Ingreso Financiero Neto	11	195	94	45	47	77	102	87	97	34	51	88
Resultado Cambiario	0	6	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv	379	351	1,251	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	590	552	1,329	35	257	324	389	387	113	34	51	88
Utilidad después del RIF	414	1,610	2,698	1,607	1,879	2,722	3,459	2,869	3,094	3,355	3,481	3,620
Ingresos sobre la Utilidad	12	2	7	1	1	1	2	2	2	2	2	2
Utilidad Neta Consolidada	402	1,608	2,700	1,606	1,877	2,721	2,857	2,868	3,092	3,353	3,479	3,618
Cambio en Ventas 12m	N/A	385.1%	30.7%	22.1%	23.5%	27.2%	11.4%	3.5%	3.5%	3.4%	2.5%	2.7%
Margen EBITDA 12m (sin contraprestación línea)	65.0%	62.6%	69.4%	64.0%	68.0%	69.9%	69.4%	60.7%	61.0%	61.3%	61.6%	61.9%
Margen EBITDA 12m	65.0%	63.0%	69.1%	55.9%	58.3%	59.4%	60.7%	61.0%	61.2%	61.5%	61.7%	61.9%
Factor de Ocupación	99.2%	97.2%	92.6%	74.1%	76.0%	84.3%	93.3%	89.3%	90.4%	91.0%	91.0%	91.0%
NOI 12m	263	1,246	1,738	2,054	2,559	3,270	3,656	3,758	3,833	4,012	4,195	4,313
Margen de NOI 12m	76.2%	74.2%	76.3%	74.2%	74.6%	74.9%	75.0%	76.2%	75.3%	75.4%	75.5%	76.0%
Tasa Pasiva	N/A	N/A	N/A	8.7%	7.2%	7.6%	8.0%	6.1%	6.3%	6.1%	6.1%	6.1%
Tasa Activa	N/A	3.3%	3.1%	2.6%	2.9%	3.1%	3.3%	3.0%	3.3%	3.0%	3.3%	3.4%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	0.0%	2.0%	2.2%	1.9%	1.9%	2.2%	1.1%	3.6%	4.0%	4.6%	4.3%	1.4%
Límite Deuda Insolata (LTV)	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	9.7%	6.5%	6.5%	6.8%	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%
Límite Deuda Garantizada	N/A	N/A	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Límite Financiamientos	0.0%	0.0%	0.0%	7.4%	9.7%	6.5%	6.9%	6.6%	1.7%	1.7%	1.7%	1.6%
EBITDA / Intereses Pagados***	N/A	N/A	N/A	6.2	6.1	6.1	7.7	9.5	19.9	40.6	42.1	49.2

Fuente: IR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y otros análisis efectuados por Deloitte.

\*\*Información Determinada en febrero 8/15

\*\*\* Proyecciones a partir del FT16.

\*\*\*\* Se refiere a ingresos por mantenimiento, operación, publicidad, otros y contraprestación línea.

NOI Ingresos Totales - Gastos de Operación (gastos operativos, mantenimiento, publicidad y otros, dividido por servicios de restauración, limpieza, seguridad y otros).

EBITDA = Ingresos Totales - Gastos Generales (gastos de operación y administración).

Límite Deuda Insolata = Deuda total/Ingresos / Activos totales

Límite Deuda Garantizada = Deuda garantizada/Ingresos / Activos totales

Límite Financiamientos = (Financiamientos + caudales con cargo al Fideicomiso) / Activos totales

\*\*\*\*Cobertura del Servicio de la Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de deuda/intereses pagados

DANHOS (Entre) Estado de Resultados (millones)												
	2013	2014	2015	2016P	2017P	2018P	2019P	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P
Utilidad Neta Consolidada	1,876	2,911	2,116	1,821	2,114	2,680	2,678	3,008	3,302	3,451	3,583	3,690
- Resultado Cambiario	29	138	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv	(610)	(825)	(595)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Depreciación	742	951	1,091	1,091	1,120	1,128	1,131	1,130	1,138	1,133	1,141	1,141
(-) Contraprestación línea	157	508	379	360	107	24	27	16	11	7	4	4
(-) Otros ingresos y gastos netos	82	244	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Fiscal Neto (RFN)	668	1,632	887	940	1,668	1,476	1,738	1,888	2,183	2,319	2,446	2,544
Pago de Distribuciones del Período (RPD) (50%)	842	958	843	864	1,043	1,402	1,534	1,794	2,073	2,204	2,324	2,421

Fuente: IR Ratings proyecciones con base en información financiera interna del Fideicomiso y otros análisis efectuados por Deloitte, año 2015. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un inversión de efectivo

\*Se refiere a provisiones, otras pérdidas, gastos no definidos y otros.



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

## DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

DAÑOS F/17416-3 (en millones de Pesos Colombianos)	2013	2014	2015	2015P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>												
Utilidad Neta Consolidada	414	1,619	7,638	1,497	1,878	2,272	2,659	2,826	3,094	3,265	3,491	3,670
Incrementos del Período	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disposiciones del Período	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor razonable de Placements de Inversión	-174	361	1,771	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdidas de Impacto en el Efectivo	-172	356	1,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos a Favor	31	170	99	31	71	100	100	114	104	111	121	131
Pérdidas Relacionadas con Actividades de Inversión	11	335	20	21	11	103	122	116	116	117	121	123
Ingresos Derivados	0	0	1	120	132	439	432	326	294	31	61	81
Pérdidas Netas, con Actív. de Financ.	0	0	0	129	132	438	432	325	234	61	61	61
Flujo Neto de Efectivo, antes de impuestos a la Utr.	225	1,665	1,414	1,586	1,668	2,509	2,962	3,081	3,282	3,376	3,615	3,537
Decremento (Incremento) en Rentas Por Cobrar	30	30	31	104	110	36	36	37	35	35	35	33
Declar. Abor.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos***	3,915	3,920	30	44	29	56	1	1	1	1	1	1
Incremento (Decremento) en Provisores	62	203	346	61	22	11	11	10	10	25	47	50
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados****	13	162	716	306	338	33	33	33	33	33	33	33
Capital de trabajo	3,120	3,333	388	262	229	221	152	111	114	111	91	132
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	3,438	3,333	968	261	228	172	111	114	114	111	101	132
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	2,811	4,398	3,492	1,817	2,167	2,478	2,809	2,950	3,077	3,212	3,336	3,444
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>												
Inversión en Propiedades*****	0	-1,262	-1,864	4,881	-1,361	147	-167	113	131	-100	120	146
Ingresos Cobrados	11	150	84	51	71	106	129	114	116	111	127	165
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	11	-1,112	-1,780	4,830	-1,290	214	-167	113	116	-111	127	165
Efectivo Excedente (Req.) para aplicar en Actividad de Financ.	-2,850	3,211	682	-3,019	257	2,266	2,829	2,946	3,071	3,293	3,236	3,462
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>												
Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	0	0	0	6,909	1,520	0	0	0	0	0	0	0
Financiamientos Bancarios	0	0	0	1,000	1,520	0	0	0	0	0	0	0
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	4,300	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios, Bursátiles y Otros	694	0	0	1,504	0	0	1,111	0	1,111	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	694	0	0	1,504	0	0	1,111	0	1,111	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	4	-9	0	120	327	-128	-128	294	41	41	31	31
Financiamiento "Ajeno"	686	0	0	2,886	1,169	-126	1,127	326	3,204	47	85	81
Aportaciones de los Proyectantes	3,146	-362	-364	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones a los Proyectantes	0	-692	-1,000	0	0	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147
Financiamiento "Propio"	3,146	-362	-1,000	0	0	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147	-1,147
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Financ.	4,453	-1,364	-4,864	3,936	364	1,426	1,332	1,332	1,332	1,332	1,332	1,332
Incremento (Dismin.) Neto de Efectivo y Equiv.	1,268	1,926	1,722	21	569	736	360	369	3,016	1,638	1,641	1,637
Grav. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Período	2	1,668	3,488	2,254	2,275	2,835	3,631	3,426	4,116	2,165	3,196	4,237
Efectivo y equiv. al final del Período	1,268	3,488	7,254	2,275	2,835	3,631	3,426	4,116	2,165	3,196	4,237	4,369
Capex de Mantenimiento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes especiales a Capex de Mantenimiento	3,201	-1,261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	291	354	1,416	974	1,303	1,435	1,497	1,316	1,283	1,138	1,132	1,120
Amortización de Deuda (sin amortizaciones por refinanciamiento)	0	0	0	1,000	0	0	1,500	0	0,000	0	0	0
Reabsorción automática	0	0	0	-1,313	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Financ.	0	0	0	0	0	0	1,500	0	3,000	0	0	0
Intereses Netos Pagados	11	107	26	64	201	327	344	212	118	31	47	43
Servicio de la Deuda 12m	11	107	26	64	201	327	344	212	3,110	70	45	43
BSCR 12m	N/A	N/A	(16.3)	14.3	5.9	4.4	6.7	6.2	6.4	(26.1)	(13.1)	(7.7)
Caja Inicial Disponible	0	1,380	3,488	2,254	2,275	2,835	3,831	3,126	4,116	2,168	3,198	4,201
BSCR con Caja Inicial	N/A	(6.8)	(26.3)	26.7	13.7	13.0	2.8	21.0	6.7	(11.9)	(6.0)	(1.6)
Deuda Neto a FLE 12m	N/A	(6.8)	(1.8)	1.8	2.0	4.3	6.5	(5.1)	(2.3)	(1.4)	(0.0)	(0.0)
Deuda Neto a FLE 12m	N/A	(6.8)	(1.8)	1.8	2.0	4.3	6.5	(5.1)	(2.3)	(1.4)	(0.0)	(0.0)

Fuente: HR Ratings, proyecciones basadas en información trimestral interna del Fideicomiso y otros ajustes de imparcialidad por Deloitte.

\* Información Discontinua en formato FLE.

\*\* Proyecciones a partir del 1T16.

\*\*\* Se refiere a Otras cuentas por cobrar, Partes relacionadas, Ingresos por reposesar y Pagos anticipados.

\*\*\*\* Se refiere a Rentas cobradas del anticipado, Depósitos de los arrendatarios y Contratación única.

\*\*\*\*\* Incluye inversión en desarrollo de proyectos. Para 2016 se contempla apertura de las oficinas y el hotel del Torco. Via Inicie y la recepción de Parque Delta y para 2017 se considera la apertura de Parque Piedra y Las Arenas.

Flujo Libre de Efectivo	2013	2014	2015	2015P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*	2016P*
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	2,811	4,398	3,492	1,817	2,167	2,478	2,809	2,950	3,077	3,212	3,336	3,444
- Distribuciones Obligadas por CBFRs**	0	342	586	843	964	1,043	1,432	1,634	1,704	2,073	2,204	2,304
+ Ajustes Especiales al FLE	3,201	-1,261	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	291	354	1,416	974	1,303	1,435	1,497	1,316	1,283	1,138	1,132	1,120

Fuente: HR Ratings proyecciones basadas en información trimestral interna del Fideicomiso y otros ajustes de imparcialidad por Deloitte, salvo 2015.

\*\* Correspondencia a las distribuciones obligadas hacia los Receptores que DANHOS debe realizar por tema de ejecución.



www.irratings.com

Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3 DANHOS

# HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

## **Descripción del Emisor**

El Fideicomiso F/17416-3 (DANHOS y/o Fibra Danhos y/o el Fideicomiso) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 10 de junio de 2013 por Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (el Fideicomitente) y Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el Fiduciario y/o Banamex). DANHOS se dedica a la adquisición, construcción y administración de bienes inmuebles, principalmente oficinas y centros comerciales, ubicados en el Distrito Federal, Estado de México y Puebla. Al cierre del 1T16 cuenta con un portafolio compuesto por 11 propiedades en operación con una superficie bruta arrendable (SBA) de 487,720m<sup>2</sup>.



## HR Ratings Alta Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130  
alberto.ramos@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130  
anibal.habeica@hrratings.com

#### Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133  
felix.boni@hrratings.com

#### Dirección General de Operaciones

Pedro Latapi +52 55 1253 6532  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139  
ricardo.gallegos@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546  
fernando.sandoval@hrratings.com

#### Roberto Ballinez

+52 55 1500 3143  
roberto.ballinez@hrratings.com

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3146  
luis.quintero@hrratings.com

#### Metodologías

Rolando de la Peña +52 55 1500 0762  
rolando.delapena@hrratings.com

#### José Luis Cano

+52 55 1500 0763  
joseluis.cano@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

#### Dirección General de Cumplimiento

Claudia Ramirez +52 55 1500 0761  
claudia.ramirez@hrratings.com

#### Rafael Colado

+52 55 1500 3817  
rafael.colado@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com



Credit  
Rating  
Agency

# Fideicomiso F/17416-3

DANHOS

HR AAA

Corporativos  
1 de junio de 2016

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1615 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5733.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

**Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/es/metodologia.aspx](http://www.hrratings.com/es/metodologia.aspx)

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T13 – 1T16
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por un tercero (Deloitte).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(6)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las buenas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varían entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).