

**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**



FIDUCIARIO EMISOR

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

**OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS  
(CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O “CBFIs”,  
EMITIDOS POR UN FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA)**

**No amortizables y sin expresión de valor nominal emitidos por el Fideicomiso 17416-3**

**Monto Total de Oferta Inicial Global considerando la opción de sobreasignación**

Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional)  
a un precio de colocación de CBFi de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFi

Oferta pública de CBFIs sin expresión de valor nominal, que llevó a cabo Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3 (“**Fibra Danhos**” o “**Fideicomiso**”), mismo que se describe en el presente Prospecto, consistente en una oferta pública primaria de suscripción de 230,000,000 CBFIs (considerando 30,000,000 CBFIs objeto de la opción de sobreasignación). Los recursos que se obtengan de la Emisión serán mantenidos en la Cuenta Concentradora para realizar primordialmente inversiones en inmuebles consistentes en centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales, mismas que serán parte de la fuente de las Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso podrá, sujeto a las disposiciones de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la CNBV y con el consentimiento de los Tenedores de CBFIs, realizar nuevas emisiones de CBFIs.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Fideicomiso que se anexa al presente Prospecto.

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

**Monto Total de la Oferta Global Inicial:** Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto Total Ofertado en México:** Ps. \$3,222,607,726.00 (Tres mil doscientos veintidós millones seiscientos siete mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,705,998,894.00 (Tres mil setecientos cinco millones novecientos noventa y ocho mil ochocientos noventa y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto Total Ofertado Internacionalmente:** Ps. \$1,977,392,274.00 (Mil novecientos setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil doscientos setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,274,001,106.00 (Dos mil doscientos setenta y cuatro millones un mil ciento seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

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

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

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

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

**Fideicomisarios en Primer Lugar:** Los Tenedores de los CBFIs.

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

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

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

**Asesor:** DSD1, S.A. de C.V.

**Empresa de Servicios de Representación:** DSD2, S.A. de C.V.

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

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

**Características relevantes de los bienes a fideicomitir:** El patrimonio inicial del Fideicomiso estará compuesto por el Portafolio Inicial. El Portafolio Inicial está constituido por (a) el Portafolio en Operación, que incluye cuatro centros comerciales, tres edificios de oficinas y dos proyectos de usos mixtos, y (b) el Portafolio en Desarrollo que incluye 1 edificio de oficinas y 1 proyecto de uso mixto. Los 11 inmuebles se encuentran ubicados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Los proyectos de uso mixto comprenden principalmente centros comerciales y espacios para oficinas.

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

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

**Número de CBFIs materia de la Oferta Global:** 230,000,000 (Doscientos treinta millones) incluyendo la opción de sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Global:** 200,000,000 (Doscientos millones) sin incluir la opción de sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional:** 87,461,581 (Ochenta y siete millones cuatrocientos sesenta y un mil quinientos ochenta y uno) incluyendo la opción de sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional:** 76,053,549 (Setenta y seis millones cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y nueve) sin incluir la opción de sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta en México:** 142,538,419 (Ciento cuarenta y dos millones quinientos treinta y ocho mil cuatrocientos diecinueve) incluyendo la opción de sobreasignación.

**Número de CBFIs materia de la Oferta en México:** 123,946,451 (Ciento veintitrés millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y uno) sin incluir la opción de sobreasignación.

**Clave de Pizarra:** DANHOS 13.

**Denominación:** Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

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

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

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

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

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

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

**Fecha de Liquidación:** 14 de octubre de 2013.

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

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

**Distribuciones:** El Comité Técnico podrá instruir al Fiduciario a que éste último realice Distribuciones de Efectivo las cuales se entregarán en cada Fecha de Distribución de Efectivo. El Comité Técnico determinará la política de distribución para la entrega de Distribuciones de Efectivo, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos en el artículo 223 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

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

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

**Representante Común:** The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Global:** Ps. \$4,914,316,035.85 (Cuatro mil novecientos catorce millones trescientos dieciséis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,661,946,035.85 (Cinco mil seiscientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y seis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Inicial en México:** Ps. \$3,045,560,158.24 (Tres mil cuarenta y cinco millones quinientos sesenta mil ciento cincuenta y ocho Pesos 24/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,508,890,593.10 (Tres mil quinientos ocho millones ochocientos noventa mil quinientos noventa y tres Pesos 10/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Recursos Netos Derivados de la Oferta Internacional:** Ps. \$1,868,755,877.60 (Mil ochocientos sesenta y ocho millones setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos setenta y siete Pesos 60/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,153,055,442.75 (Dos mil ciento cincuenta y tres millones cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y dos Pesos 75/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

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

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

**Régimen Fiscal Aplicable:** Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR, lo cual habrá de ser confirmado por la autoridad fiscal, mediante el Oficio SAT.

**El inversionista deberá considerar que previamente a la fecha de Colocación de los CBFIs no existirán Bienes Inmuebles como parte del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos Bienes inmuebles serán aportados o adquiridos como consecuencia de la Colocación de los CBFIs, en los términos de los Convenios de Adhesión y demás contratos de compraventa que se celebren por los cuales se adquieran los Bienes Inmuebles.**

El Emisor ofreció para suscripción y pago 123,946,451 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación), a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “**BMV**”) (la “**Oferta en México**”). Simultáneamente a la Oferta en México, el Emisor realizó una oferta privada al amparo de la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (“**Estados Unidos**”) (*U.S. Securities Act of 1933*; la “**Ley de Valores de 1933**”) y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada, de 76,053,549 CBFIs (sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación) (la “**Oferta Internacional**”). Los CBFIs materia de la Oferta en México se liquidaron en México, en los términos del Contrato de Colocación celebrado por el Emisor con los Intermediarios Colocadores en México, y los CBFIs materia de la Oferta Internacional se liquidaron conforme a un Contrato de Colocación celebrado con los Intermediarios Internacionales (conjuntamente con los Intermediarios Colocadores en México y el Agente Estructurador, los “**Intermediarios Colocadores**”). El monto de la Oferta Global fue de Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y de Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

Para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere, el emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores en México una opción de sobreasignación para adquirir hasta 18,591,968 CBFIs y a los Intermediarios Internacionales una opción de sobreasignación para adquirir hasta 11,408,032 CBFIs, opción que estará vigente por un plazo de 30 días contados a partir de la Fecha de Registro en BMV. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente, en forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación y por una sola vez. En el supuesto de que los Intermediarios Colocadores ejerzan en su totalidad la opción de sobreasignación, se colocarán entre el público un total de hasta 30,000,000 CBFIs adicionales, que representarán el 15% (quince por ciento) de los CBFIs de la Oferta Global. Consulte la sección “*Plan de Distribución*” del Prospecto.

**SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS, NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO. LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADOS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, NI EL ASESOR, NI LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, EL ASESOR, NI LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL AGENTE**

**ESTRUCTURADOR DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.**

**LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.**

**LA CONTRAPRESTACIÓN QUE PAGAREMOS POR LOS DERECHOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES QUE APORTAREMOS MEDIANTE LAS OPERACIONES INICIALES SE NEGOCIÓ ENTRE PARTES RELACIONADAS Y PUEDE SUPERAR EL VALOR JUSTO DE MERCADO TOTAL DE DICHOS DERECHOS.**

**NO TENEMOS EXPERIENCIA PREVIA OPERANDO Y NUESTRO ASESOR Y SUS FUNCIONARIOS NO TIENEN EXPERIENCIA ASESORANDO, UNA FIBRA NI UNA EMPRESA QUE COTIZA EN LA BMV Y POR LO TANTO PODRÍAMOS TENER DIFICULTADES PARA OPERAR NUESTROS NEGOCIOS EXITOSAMENTE Y DE MANERA RENTABLE O PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS, INCLUYENDO LOS REQUISITOS PARA UNA FIBRA ESTABLECIDOS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, LO QUE PUEDE DIFICULTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR NUESTROS OBJETIVOS O RESULTAR EN UNA PÉRDIDA DE NUESTRA CALIFICACIÓN COMO UNA FIBRA.**

**EXISTEN CONFLICTOS DE INTERÉS EN NUESTRA RELACIÓN CON NUESTRO ASESOR, NUESTRO ADMINISTRADOR Y LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y SUS FILIALES, INCLUYENDO GRUPO DANHOS, LO CUAL PODRÍA RESULTAR EN DECISIONES QUE NO SEAN CONVENIENTES PARA LOS INTERESES DE LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.**

**LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES TENDRÁN INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SOBRE NUESTROS ASUNTOS Y PODRÍAN EJERCER DICHA INFLUENCIA DE UNA MANERA QUE NO SEA CONVENIENTE PARA LOS INTERESES DE LOS OTROS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.**

**LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRA VENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.**

**LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LA EMISORA PRETENDE UTILIZAR PARTE DE LOS RECURSOS DE ESTA EMISIÓN, EN LA CUAL CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER E INVERSORA BURSÁTIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA SON INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER E INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER, RESPECTIVAMENTE, PARA PAGAR CRÉDITOS QUE SE TIENEN CON ENTIDADES QUE FORMAN PARTE DE SU MISMO GRUPO FINANCIERO.**

Coordinador Global de la Oferta  
Intermediario Colocador Líder



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

Coordinador Global de la Oferta



Goldman, Sachs & Co.

Intermediario Colocador Líder



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

Intermediario Colocador Co-líder



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Banorte

Intermediario Colocador Co-líder



Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Grupo Financiero Inbursa

Asesor y Agente Estructurador de la Oferta



EvercorePartnersMéxico, S. de R.L.

Sindicato Colocador



Los CBFIs que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2012-005 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, 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. Este Prospecto se encontrará a disposición del público en general a través de los Intermediarios Colocadores y también podrá ser consultado en la página de Internet en el portal de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), así como en el portal del Fideicomiso: [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).

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

México, D.F., a 9 de octubre de 2013.

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para su publicación 153/7441/2013, de fecha 4 de octubre de 2013.

## **AVISO IMPORTANTE**

NINGÚN INTERMEDIARIO COLOCADOR, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

SALVO POR LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO, LOS PAGOS QUE SE GENEREN AL AMPARO DE LOS CBFIS SERÁN CON CARGO EXCLUSIVO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES PACTADAS EN EL MISMO. NI EL FIDEICOMITENTE, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, NI EL ASESOR, NI LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL FIDUCIARIO, NI CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR SERÁN RESPONSABLES DE REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS AL AMPARO DE LOS CBFIS. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA INSUFICIENTE PARA REALIZAR TODAS LAS DISTRIBUCIONES DE EFECTIVO Y PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS, NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, NI LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES, EL ASESOR, NI LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR DE REALIZAR DICHAS DISTRIBUCIONES O PAGOS DEBIDOS AL AMPARO DE LOS CBFIS.

LOS CBFIS, POR SU NATURALEZA Y CON BASE A LA LEGISLACIÓN APLICABLE, NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA EXPEDIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES.

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO CUMPLA POR SU CUENTA CON LAS OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LA LIETU Y DETERMINE EL INGRESO GRAVABLE DEL IETU CONFORME A LO PREVISTO POR LA FRACCIÓN V DE LA REGLA 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

LA CONTRAPRESTACIÓN QUE PAGAREMOS POR LOS DERECHOS RELACIONADOS CON LOS INMUEBLES QUE APORTAREMOS MEDIANTE LAS OPERACIONES INICIALES SE NEGOCIÓ ENTRE PARTES RELACIONADAS Y PUEDE SUPERAR EL VALOR JUSTO DE MERCADO TOTAL DE DICHOS DERECHOS.

NO TENEMOS EXPERIENCIA PREVIA OPERANDO Y NUESTRO ASESOR Y SUS FUNCIONARIOS NO TIENEN EXPERIENCIA ASESORANDO, UNA FIBRA NI UNA EMPRESA QUE COTIZA EN LA BMV Y POR LO TANTO PODRÍAMOS TENER DIFICULTADES PARA OPERAR NUESTROS NEGOCIOS EXITOSAMENTE Y DE MANERA RENTABLE O PARA CUMPLIR CON LOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS, INCLUYENDO LOS REQUISITOS PARA UNA FIBRA ESTABLECIDOS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, LO QUE PUEDE DIFICULTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR NUESTROS OBJETIVOS O RESULTAR EN UNA PÉRDIDA DE NUESTRA CALIFICACIÓN COMO UNA FIBRA.

EXISTEN CONFLICTOS DE INTERÉS EN NUESTRA RELACIÓN CON NUESTRO ASESOR, NUESTRO ADMINISTRADOR Y LA EMPRESA DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN Y SUS FILIALES, INCLUYENDO GRUPO DANHOS, LO CUAL PODRÍA RESULTAR EN DECISIONES QUE NO SEAN CONVENIENTES PARA LOS INTERESES DE LOS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.

LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES RELEVANTES TENDRÁN INFLUENCIA SIGNIFICATIVA SOBRE NUESTROS ASUNTOS Y PODRÍAN EJERCER DICHA INFLUENCIA DE UNA MANERA QUE NO SEA CONVENIENTE PARA LOS INTERESES DE LOS OTROS TENEDORES DE NUESTROS CBFIS.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO A LOS IMPUESTOS O EXENCIONES APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRA VENTA DE LOS CBFIS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LA EMISORA PRETENDE UTILIZAR PARTE DE LOS RECURSOS DE ESTA EMISIÓN, EN LA CUAL CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER E INVERSORA BURSÁTIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA SON INTERMEDIARIO COLOCADOR LÍDER E INTERMEDIARIO COLOCADOR CO-LÍDER, RESPECTIVAMENTE, PARA PAGAR CRÉDITOS QUE SE TIENEN CON ENTIDADES QUE FORMAN PARTE DE SU MISMO GRUPO FINANCIERO.

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto contiene declaraciones sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre eventos futuros podrán identificarse por el uso de términos tales como "cree", "espera", "puede", "hará", "haría", "podría", "debería", "busca", "pretende", "planea", "proyecta", "estima", "prevé", "predice", o "potencial" o la forma negativa de estas palabras y frases o palabras y frases similares. Las declaraciones sobre eventos futuros también se podrán identificar por discusiones de estrategia, planes o intenciones. Las declaraciones relacionadas con los temas indicados a continuación pueden resultar afectadas por una serie de riesgos e incertidumbres que pueden ocasionar que nuestros resultados, rendimiento o los logros reales sean considerablemente diferentes de cualquier resultado, rendimiento o logro expreso o implícito en las declaraciones sobre eventos futuros:

- cómo utilizaremos los recursos netos derivados de la Oferta Global;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y los niveles de ocupación;
- el desempeño y la condición económica de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad de participar exitosamente en adquisiciones estratégicas de inmuebles;
- nuestra capacidad de expandirnos con éxito hacia nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad de arrendar o vender cualquiera de nuestros inmuebles;
- nuestra capacidad para completar el desarrollo de nuestros dos inmuebles en desarrollo en los tiempos previstos;
- nuestros costos estimados de construcción respecto de los componentes de oficina y de hotel de Toreo, uno de nuestros inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo;
- nuestra capacidad para participar con éxito en nuevos desarrollos de propiedades;
- los periodos para llevar a cabo la adquisición de propiedades;

- las tendencias económicas en la industria de los mercados en que operamos;
- las condiciones de mercado, económicas y políticas en general, particularmente en México, incluyendo el efecto de la reciente desaceleración económica y el trastorno en los mercados crediticios globales;
- el efecto de modificaciones en principios contables, la intervención de las autoridades regulatorias, las disposiciones gubernamentales y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento externo necesario en términos favorables, o para obtener financiamiento suficiente;
- los cambios en las tasas de interés;
- la cantidad y rendimiento de cualesquier inversiones adicionales;
- la liquidez general de nuestros CBFIs y precio y volatilidad en el mercado;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda y para realizar distribuciones;
- cambios a la legislación aplicable y nuestra habilidad para obtener y renovar permisos, tales como permisos para uso de suelo, licencias y otras regulaciones administrativas que pudieran afectar la operación de los inmuebles o los proyectos en desarrollo;
- los términos de las leyes y reglamentos de gobierno que nos afectan y la interpretación de dichas leyes y reglamentos, incluyendo cambios en las leyes y reglamentos fiscales que afecten las FIBRAS, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias, de zonificación e incrementos en los impuestos prediales;
- nuestra capacidad para mantener nuestra calidad como una FIBRA;
- cambios a leyes o regulaciones que pudieran afectar el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS o el tratamiento fiscal de dichas FIBRAS; y
- otros temas mencionados en el Prospecto, incluyendo las expuestas en la sección “Factores de Riesgo”.

Las declaraciones sobre eventos futuros contenidas en este Prospecto reflejan nuestras convicciones, suposiciones y expectativas de nuestro desempeño en un futuro, tomando en cuenta toda la información de la que disponemos actualmente. Esas convicciones, suposiciones y expectativas están sujetas a riesgos e incertidumbres, y podrían cambiar como resultado de múltiples eventos o factores, algunos de los cuales desconocemos. Varios de estos factores se describen en las secciones “Resumen Ejecutivo”, “Factores de Riesgo”, “Discusión y Análisis de la Administración de la Situación Financiera y de los Resultados de Operaciones” y “Negocios e Inmuebles”. Si ocurriera algún cambio, nuestros negocios, situación financiera, liquidez y resultados de operaciones podrían variar considerablemente de aquellos expresados en nuestras declaraciones sobre eventos futuros. Cualquier declaración sobre eventos futuros únicamente será válida en la fecha en que se otorgue. Con el transcurso del tiempo podrían surgir nuevos riesgos e incertidumbres, y no nos es posible predecir esos eventos o saber cómo nos podrían afectar. No tenemos obligación alguna de actualizar o revisar públicamente declaración alguna sobre eventos futuros para reflejar cambios en suposiciones o factores subyacentes, información nueva, eventos futuros u otros cambios.

## **PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO**

### ***Información Financiera Histórica***

Este Prospecto incluye los estados auditados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos y notas relacionadas, para los años concluidos el 31 de diciembre de 2010, 2011 y 2012 (los “**Estados Financieros Anuales Combinados**”) y los estados intermedios auditados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos y notas relacionadas por los periodos de seis meses que concluyeron el 30 de junio de 2013 y 2012 (los “**Estados Financieros Intermedios Combinados**”, y conjuntamente con los Estados Financieros Anuales Combinados los “**Estados Financieros Combinados**”), por los nueve inmuebles de nuestro Portafolio en Operación. Los Estados Financieros Combinados incluyen los ingresos históricos combinados y ciertos gastos de los inmuebles en nuestro Portafolio de Operación. Los Estados Financieros Combinados excluyen elementos que pudieran no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras de los inmuebles, tales como costos de depreciación, amortización de comisiones de corredores de bienes raíces, otros costos de operación, costos de intereses (ingresos) e ISR. En virtud de lo anterior, los Estados Financieros Combinados no pretenden ser una presentación completa de los ingresos y costos de los inmuebles y tampoco representan la actual operación de los inmuebles por los periodos presentados o periodos futuros. Este Prospecto también incluye nuestro balance general auditado al 30 de junio de 2013.

### ***Información Financiera Pro-Forma***

El presente Prospecto contiene información financiera pro-forma no auditada resumida al y por un periodo de seis meses concluidos el 30 de junio de 2013 y para el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2012. La información pro-forma está basada en información financiera histórica y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta Global y las Operaciones Iniciales conforme a lo siguiente: (i) los estados pro-forma condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y al 30 de junio de 2013, da efecto a la Oferta Global y a las Operaciones Iniciales relacionadas como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 31 de diciembre de 2012 y el 30 de junio de 2013, respectivamente, y (ii) el estado proforma de utilidad integral para los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 dan efecto a la Oferta Global y las Operaciones Iniciales relacionadas como si dichos eventos hubiesen ocurrido el 1 de enero de 2012.

La información financiera resumida pro-forma sin auditar debe ser leída en conjunto con la información financiera incluida en el presente Prospecto y en conjunto con los Estados Financieros Combinados que se incluyen en el presente Prospecto.

### ***Información sobre Divisas***

A menos que se establezca de otra manera, las referencias en este Prospecto a “Pesos” o “Ps. \$” serán a Pesos Mexicanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos; las referencias a “Dólares”, “EUA \$” o “US \$” serán a Dólares Estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos de América.

El presente Prospecto puede contener conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares de los EE.UU. a tipos de cambio especificados únicamente para referencia del lector. En dicho caso, estas conversiones no deberán interpretarse como declaraciones de que los montos en Pesos efectivamente representan dichos montos en Dólares de los EE.UU. o podrían convertirse a Dólares de los EE.UU. al tipo de cambio indicado en las fechas mencionadas en este instrumento o a cualquier otro tipo de cambio. Salvo que se indique lo contrario, los montos en Dólares de los EE.UU. señalados en el presente Prospecto se han convertido de Pesos al tipo de cambio de Ps. \$13.0279 (Trece pesos 0279/10000, moneda nacional) por EUA \$1.00 publicado por el Banco de México en el *Diario Oficial de la Federación*, o Diario Oficial, el 1 de julio de 2013. Los montos en este Prospecto relacionados con arrendamientos denominados en Dólares de los EE.UU han sido inicialmente convertidos de Dólares de los EE.UU al tipo de cambio de Ps. 12.9502 a EUA \$1.00, equivalente al promedio del tipo de cambio diario durante junio 2013 publicado por el Banco de México para efectos de establecer obligaciones.

### ***Información sobre la Industria y el Mercado***

La información de mercado y demás información estadística que se utiliza en el presente Prospecto, se basa generalmente en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado y en otras fuentes independientes publicadas. Algunos datos también se basan en nuestros cálculos, los cuales se derivan de nuestro análisis interno, así como de fuentes independientes. Aunque creemos que las distintas fuentes mencionadas son confiables, no hemos verificado de manera independiente la información y no podemos garantizar su precisión o que la misma sea completa.

El informe elaborado por Softec, S.C., incluye una sección sobre las oportunidades en los mercados comercial y de oficinas en México, con un enfoque en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el cual se adjunta al presente Prospecto como **Anexo “A”, y del cual se presenta un resumen en la sección “Resumen Ejecutivo”**. Nos referiremos en el presente Prospecto a dicho reporte como el **“Reporte Softec”**. Ni Fibra Danhos, ni Evercore Partners México S. de R.L., ni los Intermediarios Colocadores, ni ninguno de sus respectivos representantes tendrá, ni se considerará que tendrá responsabilidad alguna por el contenido de dicho informe ni otorgan declaración o garantía alguna, expresa o implícita, en cuanto a la precisión de dicho informe se refiere.

### ***Avalúos***

Un resumen de los avalúos por cada uno de los Inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, incluyendo un resumen de las metodologías aplicadas para determinar dichos valores de avalúo, fueron preparados por Coldwell Banker Commercial México y se adjunta al presente como **Anexo B**. El resumen de los avalúos que se adjunta al presente como **Anexo B**, fue preparado únicamente por Coldwell Banker Commercial México. Ni Fibra Danhos, ni Evercore Partners México S. de R.L., ni el Agente Estructurador ni los Intermediarios Colocadores, ni

ninguno de sus respectivos representantes tendrá, ni se considerará que tendrá responsabilidad alguna por el contenido de dicho resumen de los avalúos ni otorgan declaración o garantía alguna, expresa o implícita, en cuanto a la precisión de dicho resumen de avalúos se refiere.

### ***Otra Información Presentada***

Simultáneamente a la Oferta Global o tan pronto como sea posible, llevaremos a cabo una serie de operaciones a las cuales nos referimos como las Operaciones Iniciales que formarán nuestro Portafolio Inicial. Una parte de las Operaciones Iniciales consisten en una serie de operaciones de aportación mediante las cuales los propietarios de los 11 inmuebles intercambiarán sus derechos de propiedad sobre dichos inmuebles por nuestros CBFIs. Nos referimos a estos 11 inmuebles como nuestro Portafolio Inicial. Para una descripción más detallada de nuestras Operaciones Iniciales consulte la sección “Estructura y Constitución”.

Vamos a ser copropietarios de algunas partes de uno de nuestros inmuebles en operación, Parque Delta, con un tercero no relacionado (el “**Copropietario de Parque Delta**”). Parque Delta tiene aproximadamente 70,244 metros cuadrados, incluyendo las partes en copropiedad y las partes propiedad única del Copropietario de Parque Delta, y está compuesto por 2,474 unidades, de las cuales 236 son locales comerciales y 2,238 son espacios de estacionamiento. De los 236 locales comerciales, seremos únicos propietarios de 210, seremos copropietarios de 16 con el Copropietario de Parque Delta y 10 son y continuarán siendo propiedad única del Copropietario de Parque Delta. Seremos copropietarios de los 2,238 lugares de estacionamiento con Copropietario de Parque Delta. En este Prospecto, las referencias a la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio Inicial, o Parque Delta, incluyen únicamente a la parte de Parque Delta que nos será aportada al concluir la Oferta Global. De igual manera, toda la información financiera proporcionada en este Prospecto incluye únicamente la porción de los ingresos de Parque Delta que se aporta a Grupo Danhos o que será aportada a nosotros en cuanto sea completada la Oferta Global y las Operaciones Iniciales.

Nuestro Portafolio Inicial consiste de los siguientes portafolios:

**a) Portafolio en Operación.** El Portafolio en Operación consiste de nueve inmuebles (cuatro centros comerciales, tres edificios de oficinas y dos proyectos de usos mixtos) que serán adquiridos por nosotros como parte de nuestras Operaciones Iniciales, de conformidad con las cuales los dueños de dichos inmuebles aportaran sus derechos sobre los mismos a nosotros a cambio de 604,372,398 (seiscientos cuatro millones trescientos setenta y dos mil trescientos noventa y ocho) CBFIs, y

**b) Portafolio en Desarrollo.** El Portafolio en Desarrollo consiste de dos inmuebles, Torre Virreyes y Toreo, los cuales serán adquiridos por nosotros como parte de nuestras Operaciones Iniciales conforme a las cuales los dueños de dichos inmuebles aportarán sus derechos de propiedad sobre los mismos a nosotros a cambio de 498,884,484 (cuatrocientos noventa y ocho millones ochocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro) CBFIs, de los cuales 339,064,202 (trescientos treinta y nueve millones sesenta y cuatro mil doscientos dos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, y el resto de los CBFIs serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se satisfagan ciertas obligaciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes.

Conforme se utiliza en este Prospecto de Colocación, los siguientes términos tienen el siguiente significado:

- el “**Administrador**” se refiere a Administradora Fibra Danhos, S.C., una sociedad civil de nacionalidad mexicana, nuestra subsidiaria, que será responsable de, entre otras cosas, el manejo y la administración diaria de nuestro negocio.
- el “**Asesor**”, se refiere a DSD1, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana que nos asistirá en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras.
- el “**Contrato de Administración**” se refiere al contrato entre nosotros y nuestro Administrador conforme al cual nuestro Administrador será responsable por, entre otras cosas, el manejo y la administración diaria de nuestro negocio.
- el “**Contrato de Asesoría en Planeación**” se refiere al contrato celebrado entre nosotros y nuestro Asesor conforme al cual nuestro Asesor nos asistirá en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras.
- el “**Contrato de Servicios de Representación**” se refiere al contrato entre nosotros y nuestra Empresa de Servicios de Representación conforme al cual nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de desarrollo de mercadotecnia y negocios en nuestra representación, sujeto a nuestra vigilancia y supervisión.

- la “**Empresa de Servicios de Representación**” se refiere a DSD2, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana que llevará a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios, en nuestra representación sujeto a nuestra vigilancia y supervisión.
- la “**Familia Daniel**” se refiere a todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver ("David Daniel"), José Daniel Kabbaz Chiver ("José Daniel") y Salvador Daniel Kabbaz Zaga ("Salvador Daniel").
- la “**Familia Moussali**” se refiere a todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
- El “**Fideicomiso de Control**” se refiere al contrato de fideicomiso el cual será propietario de los CBFIs que sean recibidos por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a cambio de los inmuebles que aporten a nuestro Portafolio Inicial.
- el “**Fideicomitente**” se refiere a Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable mexicana.
- los “**Fideicomitentes Adherentes Relevantes**” se refiere a la Familia Daniel, la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando a través del Fideicomiso de Control, individual o conjuntamente, sean titulares de al menos el 3% (tres por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- “**Fiduciario**” se refiere a Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
- “**Grupo Danhos**” se refiere al grupo de sociedades e individuos que, entre otras cosas, actualmente son propietarios de y operan los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial.
- “**Representante Común**” se refiere a Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra sociedad que lo sustituya.
- “**ZMCM**” se refiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Salvo indicación en contrario, la información contenida en este Prospecto asume que la opción de sobreasignación de los adquirentes iniciales y los Intermediarios Colocadores en México no se ejerció, las Operaciones Iniciales aquí descritas han sido completadas exitosamente y 200,000,000 CBFIs han sido vendidos en la Oferta Inicial a un precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI.

La medida estándar de terreno en el mercado de bienes raíces en México es el metro cuadrado (m<sup>2</sup>). Salvó indicación en contrario, todas las unidades de terreno señaladas en este Prospecto se expresan en términos de metros cuadrados.

## ÍNDICE

AVISO IMPORTANTE.....	viii
DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS.....	x
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y DE OTRO TIPO.....	xiii
TABLA DE REFERENCIA.....	xxiii
I. INFORMACIÓN GENERAL.....	1
II. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	3
III. RESUMEN EJECUTIVO.....	15
1. Introducción.....	15
2. Fibra Danhos.....	15
3. Nuestro Portafolio Inicial.....	16
4. Nuestro Portafolio en Desarrollo.....	21
5. Nuestras Oportunidades de Crecimiento y Desarrollo.....	23
6. Visión.....	24
7. Grupo Danhos.....	24
8. Nuestra Administración.....	27
9. Oportunidades de Mercado.....	30
10. Nuestras Fortalezas Competitivas.....	31
11. Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento.....	40
12. Nuestras Operaciones Iniciales.....	42
13. Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo.....	43
14. Nuestro Portafolio.....	44
15. Resumen de los Factores de Riesgo.....	46
16. Nuestra Estructura.....	49
17. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación.....	51
18. Construcción y Desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo.....	57
19. Conflictos de Interés.....	59
20. Política de Distribución.....	63
21. Resumen de Información Financiera Seleccionada.....	64
22. Fondos y Cuentas del Fideicomiso.....	66
IV. LA OFERTA.....	69
V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	84
VI. FACTORES DE RIESGO.....	93
1. Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones.....	93
2. Riesgos relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo.....	115
3. Riesgos relacionados a la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación.....	121
4. Riesgos relacionados con Nuestra Organización y Estructura.....	126
5. Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Titularidad de nuestros CBFIs.....	130
6. Riesgos relacionados con México.....	135
7. Riesgos relacionados con la regulación Fiscal.....	141
VII. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES.....	144
VIII. DESTINO DE LOS RECURSOS.....	149

IX. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA .....	151
1. Política de Distribución.....	151
X. CAPITALIZACIÓN.....	154
XI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA.....	155
XII. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE La ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA .....	158
XIII. ECONOMÍA MEXICANA .....	177
XIV. PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA .....	180
XV. INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS .....	183
1. Generalidades.....	183
2. Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones .....	183
3. Deudores Relevantes.....	187
4. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.....	187
XVI. NEGOCIOS E INMUEBLES.....	188
1. Nuestra Empresa .....	188
2. Nuestro Portafolio Inicial.....	189
3. Nuestro Portafolio en Desarrollo .....	194
4. Nuestras Oportunidades de Crecimiento y Desarrollo.....	196
5. Visión.....	197
6. Grupo Danhos .....	197
7. Nuestra Administración .....	200
8. Oportunidades de Mercado .....	203
9. Nuestras Fortalezas Competitivas.....	204
10. Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento .....	212
11. Nuestro Portafolio .....	215
12. Propiedades Excluidas .....	231
13. Criterios de Elegibilidad .....	232
14. Proceso de Inversión .....	232
15. Desarrollo.....	236
16. Estrategia de Financiamiento .....	236
17. "Disposición de Activos....."	236
18. Administración de Propiedades y Estrategia de Arrendamiento .....	237
19. Seguros.....	239
20. Gastos de Capital Requeridos .....	240
21. Competencia .....	240
22. Contratos celebrados con terceros .....	240
23. Empleados.....	241
24. Información Corporativa.....	241
25. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	241
XVII. EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN .....	242
1. General.....	242
2. Contrato de Asesoría en Planeación .....	243
3. Contrato de Administración.....	248
4. Contrato de Servicios de Representación .....	251

XVIII. ADMINISTRACIÓN .....	257
1. Miembros de nuestro Comité Técnico .....	257
2. Información Biográfica .....	257
3. Funcionarios y Personal Clave de Nuestro Administrador .....	260
4. Nuestro Comité Técnico .....	261
5. Elección del Comité Técnico .....	263
6. Destitución de Miembros .....	263
7. Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación .....	264
8. Facultades de nuestro Comité Técnico .....	265
9. Remuneración .....	267
10. Comités de nuestro Comité Técnico .....	267
11. Deberes de Diligencia, de Lealtad y de Responsabilidad de los Miembros de nuestro Comité Técnico .....	269
12. Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo .....	271
XIX. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES .....	275
1. Políticas de inversión .....	275
2. Política de Desinversión .....	278
3. Políticas de Apalancamiento .....	280
4. Política de conflictos de interés .....	282
5. Políticas Respecto a Determinadas Actividades .....	282
XX. CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS .....	284
1. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación. ....	284
2. Nuestros Derechos Preferentes .....	288
3. Derechos de Readquisición con Respecto al Portafolio Inicial .....	290
4. Derechos de Preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes con Relación a Nuestros Inmuebles .....	290
5. Conflictos de Interés .....	291
6. Restricciones a la Transferencia .....	295
7. El Fideicomiso de Control .....	296
XXI. ESTRUCTURA Y CONSTITUCIÓN .....	298
1. Constitución .....	298
2. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación .....	299
3. Operaciones de Aportación y Adquisición .....	299
XXII. TENEDORES PRINCIPALES .....	305
XXIII. DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO .....	306
1. General .....	306
2. CBFIs .....	307
3. Cambios en CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y Amortización .....	308
4. El Representante Común .....	308
5. Nuestros Activos Iniciales .....	309

6.	El Fiduciario.....	310
7.	Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs .....	311
8.	Asambleas de los Tenedores de nuestros CBFIs y Derechos de Voto .....	311
9.	Registro y Transmisión .....	313
10.	Distribuciones .....	314
11.	Plazo y Terminación .....	314
12.	Liquidación .....	314
13.	Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso .....	315
14.	Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control .....	315
15.	Otras Disposiciones .....	316
XXIV.	EL MERCADO DE VALORES .....	318
XXV.	RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS .....	319
XXVI.	OTROS VALORES EMITIDOS POR EL Fideicomiso Fibra Danhos.....	323
XXVII.	ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS .....	324
XXVIII.	NOMBRES DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA.....	325
XXIX.	PERSONAS RESPONSABLES .....	327
XXX.	ANEXOS .....	336

## TABLA DE REFERENCIA

La siguiente tabla establece aquellas secciones en las que se puede encontrar la información requerida de conformidad con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

<b>INFORMACIÓN REQUERIDA CIRCULAR ÚNICA DE EMISORAS</b>	<b>Pág.</b>	<b>SECCIÓN DEL PROSPECTO</b>
1. Información General		I. Información General
a) Glosario de términos y definiciones	2	II. Glosario de Términos y Definiciones
b) Resumen ejecutivo	11	III. Resumen Ejecutivo
c) Factores de riesgo	56	VI. Factores de Riesgo
d) Otros valores emitidos por el Fideicomiso	212	XXVI. Otros valores emitidos por el Fideicomiso Fibra Danhos
e) Documentos de carácter público	1	I. Información General
2. La Oferta	37	IV. La Oferta
a) Características de los valores	199	XXIII. Descripción de nuestros CBFIs y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso
b) Destino de los recursos	92	VIII. Destino de los Recursos
c) Plan de distribución	49	V. Plan de Distribución
d) Gastos relacionados con la Oferta	95	IX. Gastos Relacionados con la Oferta
e) Funciones del Representante Común	199	XXIII. Descripción de nuestros CBFIs y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso
f) Nombres de personas con participación relevante en la Oferta	214	XXVIII. Nombres de personas con participación relevante en la Oferta
3. Estructura de la operación	11	III. Resumen Ejecutivo
a) Descripción general	11	III. Resumen Ejecutivo
b) Patrimonio del fideicomiso	11 120	III. Resumen Ejecutivo XVI. Negocios e Inmuebles
i. Descripción de los activos fideicomitados	1 120	I. Información General XVI. Negocios e Inmuebles
ii. Evolución de los activos fideicomitados, incluyendo sus	120	XVI. Negocios e Inmuebles

ingresos		
iii. Contratos y acuerdos	158	XVII. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación
iv. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	91	VII. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.
c) Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones	120	XVI. Negocios e Inmuebles
d) Políticas generales de emisión, así como respecto de la protección de los intereses de sus Tenedores	182	XIX. Políticas de Inversión y Políticas con respecto a ciertas Actividades
e) Valuación	195	XXI. Estructura y Constitución
f) Fideicomitentes.	37	IV. La Oferta
g) Deudores relevantes	116	XV. Información sobre FIBRAs
h) Administradores u operadores	167 120 158	XVIII. Administración XVI. Negocios e Inmuebles XVII. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación
i) Comisiones, costos y gastos de administración u operador	158	XVII. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación
j) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los Tenedores de los valores	116	XV. Información sobre FIBRAs
k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés		XX. Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades XXI. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas
4. El Fideicomitente	N/A	No aplica
a) Historia y desarrollo del fideicomitente	N/A	No aplica
b) Descripción del negocio	11 120	III. Resumen Ejecutivo XVI. Negocios e Inmuebles

i. Actividad principal	N/A	No aplica
ii. Canales de distribución	N/A	No aplica
iii. Patentes, licencias, marcas y otros contratos	N/A	No aplica
iv. Principales clientes	N/A	No aplica
v. Legislación aplicable y situación tributaria	199 209	XXIII. Descripción de nuestros CBFIs y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso. XXV. Régimen Fiscal e Impuestos
vi. Recursos humanos	11	III. Resumen Ejecutivo
vii. Información del mercado	114	XIII. Panorama General de la Industria
viii. Estructura corporativa.	195 120	XXI. Estructura y Constitución XVI. Negocios e Inmuebles
ix. Descripción de los principales activos	120	XVI. Negocios e Inmuebles
x. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	91	VII. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.
xi. Acciones representativas del capital social	N/A	No aplica
xii. Dividendos	N/A	No aplica
xiii. Desempeño Ambiental	120	XVI. Negocios e Inmuebles
c) Administradores y accionistas	N/A	No aplica
d) Estatutos sociales y otros convenios	N/A	No aplica
e) Auditores externos	199	XXIII. Descripción de nuestros CBFIs y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso
f) Operaciones con Partes Relacionadas y conflictos de interés	188	XX. Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas
5. Información Financiera del Fideicomitente	99	XI. Información Financiera Seleccionada
a) Información financiera seleccionada	99	XI. Información Financiera Seleccionada
b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del Emisor	102	XII. Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
i. Resultados de la operación	102	XII. Discusión y Análisis de la

		Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
ii. Situación financiera, liquidez y recursos de capital	102	XII. Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera
6. Personas Responsables	216	XXIX. Personas Responsables.
7. Anexos	225	XXX. Anexos
A. Reporte Softec		
B. Reporte Coldwell Banker		
C. Oficio del SAT confirmando criterio.	N/A	
D. (i) los Estados Financieros no auditados y sus notas para y al 30 de junio de 2013; (ii) los Estados Financieros auditados y sus notas para los ejercicios que concluyeron el 31 de diciembre de 2010, 2011 y 2012 en relación con el Portafolio Inicial; y (iii) Estado Proforma de Posición Financiera No Auditado al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.	N/A	
E. Opinión Legal	N/A	
F. Título que ampara la Emisión	N/A	
G. Contrato de Fideicomiso	N/A	
H. Reportes en materia ambiental	N/A	
I. Opinión Fiscal.	N/A	

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente o los Intermediarios Colocadores.”**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### INFORMACIÓN DISPONIBLE

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

Nuestra oficina principal está situada en Monte Pelvoux 220, 3er Piso, Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F., México. Tel: 5284 0030.

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

A solicitud del inversionista, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Gonzalo García-Muñoz                      gonzalo.garciamunoz@bbva.c  
Sarría    om

De igual forma, se puede contactar a dichas personas en la dirección Montes Urales 620, piso 2, Lomas de Chapultepec o al teléfono +52 (55) 5201 - 2000.

Asimismo, a solicitud del inversionista, Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. otorgará copias de dichos documentos, contactando a:

Antonio Bassols Quiroz                      abassols@evercorecb.co  
    m

De igual forma, se puede contactar a dicha persona en la dirección Blvd. Manuel Ávila Camacho 36 piso 22, Lomas de Chapultepec 11000, México, D.F., o al teléfono (5255) 55409970.

Asimismo, una vez terminada la Oferta, de conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica acerca de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de Eventos Relevantes.

Cualquier Tenedor que compruebe su calidad de Tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, Av. Paseo de la Reforma No. 115 piso 23, Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo, CP 11000, México D.F., teléfonos: (55) 5063-39-27 y (55) 5063-39-28, facsímil: (55) 5063-39-39, atención de Mara Sandoval Silva y Carmen Robles Martínez Gómez, correos electrónicos: [mara.sandoval@bnymellon.com](mailto:mara.sandoval@bnymellon.com) y [carmen.robles-martinez@bnymellon.com](mailto:carmen.robles-martinez@bnymellon.com).

## II. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan, entre otros, en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente Prospecto de Colocación y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Administrador</b>	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, detendrá 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.
<b>Agente Estructurador</b>	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
<b>Asesor</b>	Significa DSD1, S.A. de C.V.
<b>Asesor Contable</b>	Significa, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
<b>Asesor Fiscal</b>	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario para llevar a cabo el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones fiscales derivadas del presente Fideicomiso, que será un despacho de reconocido prestigio en México.
<b>Auditor Externo</b>	Significa el auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de

## Términos

## Definiciones

contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.

**Bienes Inmuebles** Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.

**Bienes Inmuebles Adquiridos** Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

**Bienes Inmuebles Aportados** Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que serán aportados con motivo de la primera Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

**Bienes Inmuebles Aportados Adicionales** Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que podrán ser aportados en un futuro por los Propietarios Adicionales, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

**BMV** Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

<u><b>Términos</b></u>	<u><b>Definiciones</b></u>
<b>Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios 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>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Colocación</b>	Significa la colocación entre el público inversionista de CBFIs emitidos conforme a una Emisión.
<b>Comité de Auditoría</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
<b>Comité de Prácticas</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
<b>Comité de Nominaciones</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.4.1 del Fideicomiso.
<b>Comité Técnico</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.1, del Fideicomiso.
<b>Conducta de Destitución</b>	Significa, (i) respecto de cualquier funcionario de primero y segundo nivel la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; o (ii) el concurso mercantil respecto del Administrador, el Asesor y/o la Empresa de Servicios de Representación. Al tener conocimiento de una Conducta de Destitución prevista en el inciso (i) anterior, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberán tomar las medidas que consideren necesarias para remover a la persona correspondiente del cargo que ocupa y, si la Conducta de Destitución hubiere causado un daño o perjuicio al Fideicomiso, el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, deberá tomar las acciones legales que sus abogados recomienden para tratar de obtener la reparación del daño y/o perjuicio. En caso de que el Asesor, la Empresa de Servicios de Representación y/o el Administrador, según corresponda, no remueva a la persona que haya incurrido en la conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

## Términos

## Definiciones

### **Contrato de Administración**

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

### **Contratos de Arrendamiento**

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

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

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

### **Contrato de Colocación**

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

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

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

## Términos

## Definiciones

### **Convenio de Adhesión**

Significa el convenio que conforme a las instrucciones del Comité Técnico celebren los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, con el Fiduciario, mediante el cual los Propietarios y/o los Propietarios Adicionales, aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda a cada uno de ellos, los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales se adherirán al Fideicomiso y adquirirán en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.

### **Criterios de Elegibilidad**

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

### **Derecho de Readquisición**

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

### **Derechos de Arrendamiento**

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

### **Derechos de Operación**

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

### **Desinversión**

Tiene el significado que se indica en el inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.

### **Día**

Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

### **Día Hábil**

Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

## Términos

## Definiciones

<b>Distribución</b>	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
<b>Distribución de Efectivo</b>	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, , Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.
<b>Documentos de Emisión</b>	Significa el Fideicomiso, el Título, el presente Prospecto, el Contrato de Colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumenta la Emisión y, en su caso, los documentos, convenios y acuerdos necesarios a efecto de realizar una Colocación en el extranjero y cualesquiera otros documentos aprobados al efecto por el Comité Técnico, para futuras Emisiones.
<b>Dólares</b>	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
<b>ICR</b>	Significa la razón de cobertura de intereses que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, entre los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de</b>	Significa DSD2, S.A. de C.V. .

<u><b>Términos</b></u>	<u><b>Definiciones</b></u>
<b>Representación</b>	
<b>Eventos Relevantes Familia Daniel</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV. Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga y José Daniel Kabbaz Chiver.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 223 y 224 de la LISR.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar</b>	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
<b>Fideicomisarios en Segundo Lugar</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes en cuanto a los derechos de reversión.
<b>Fideicomisario en Tercer Lugar</b>	Significa el Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial.
<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, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
<b>Fideicomiso de Control</b>	Significa el contrato de fideicomiso a ser celebrado por los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportarán todos los CBFIs que hayan recibido como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquéllos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Fideicomitente</b>	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>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
<b>Grupo Danhos</b>	Significa un grupo de sociedades e individuos dedicada a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, la cual es la aportante del Portafolio Inicial al Fideicomiso.
<b>IETU</b>	Significa el impuesto previsto por la LIETU.
<b>IETU DIFERIDO</b>	Significa el IETU 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 2.2 del Decreto que Compila Diversos Beneficios Fiscales y Establece Medidas de Simplificación Administrativa, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de marzo de 2012 o bien, el que se genere de conformidad a la fracción XIV del artículo 224 de la LISR en caso de que se rente el Bien Inmueble Aportado al Fideicomitente Adherente respectivo inmediatamente después de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso.
<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A.

<u><b>Términos</b></u>	<u><b>Definiciones</b></u>
	de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.
<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 los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
<b>Intermediarios Colocadores en México</b>	Significa Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
<b>Intermediarios Internacionales</b>	Goldman, Sachs & Co., Evercore Group L.L.C. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
<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 Colocaciones 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 LISR.
<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 224 de la LISR, mencionando de manera enunciativa más no limitativa el supuesto contemplado en la fracción XIV de dicho artículo en caso de que se rente el Bien Inmueble Aportado al Fideicomitente Adherente respectivo inmediatamente después de su aportación al Patrimonio del Fideicomiso.
<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<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 lleva a cabo cada Emisión 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>LIETU</b>	Significa Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>LTV</b>	Significa la razón financiera calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda garantizada por el Bien Inmueble o activo del Fideicomiso de que se trate, entre la estimación del valor no depreciado o de aquel otro valor que determine el Comité Técnico, en relación con el Patrimonio del Fideicomiso ( <i>loan to value</i> ).
<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 calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
<b>Oferta en México u Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta de CBFIs, a que se refiere el presente Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A (Rule 144A) 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

<u><b>Términos</b></u>	<u><b>Definiciones</b></u>
	oferta sea realizada.
<b>Oficio SAT</b>	Significa el oficio expedido por el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, mediante el cual se confirme que (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 224 de la LISR (según se define más adelante), siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 223 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado ni el impuesto empresarial a tasa única, sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.
<b>Operaciones Iniciales</b>	Significa las operaciones que realizaremos una vez concluida la Oferta Global, para consolidar nuestro Portafolio Inicial.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Período Mínimo de Inversión</b>	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
<b>Personas Indemnizadas</b>	Tiene el significado atribuido a dicho término en la Cláusula Vigésima, Sección 20.14 del Fideicomiso.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Pesos</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Portafolio en Desarrollo</b>	Significa los dos bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo, Torre Virreyes y el Toreo y que serán aportados con motivo de la presente Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>Portafolio en Operación</b>	Significa los nueve bienes inmuebles en operación que serán aportados con motivo de la presente Emisión por los Propietarios, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
<b>Portafolio Inicial</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación y el Portafolio en Desarrollo.
<b>Propietarios</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportarán al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.

**Términos**

**Definiciones**

**Propietarios  
Adicionales**

Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.

**Prospecto**

Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**Precio de  
Colocación**

Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI.

### III. RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. Introducción

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que los inversionistas deberán leer junto con la información más detallada que aparece en el presente Prospecto, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma, incluyendo la información de la sección “Factores de Riesgo”. Las referencias en el presente Prospecto al “Fideicomiso 17416-3”, “Fibra Danhos”, “nosotros”, “nuestro/a”, y “a nosotros” se refieren al Fideicomiso 17416-3, un fideicomiso irrevocable emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, administrado por el Administrador. Las referencias en el presente Prospecto al “Fiduciario” se refieren a Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario bajo el Fideicomiso Fibra Danhos. Las referencias en el presente Prospecto a “nuestro Asesor” se refieren a DSD1, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable. Las referencias en el presente Prospecto “nuestra Empresa de Servicios de Representación” se refieren a DSD2, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable. Salvo que se especifique lo contrario, la información incluida en el presente Prospecto asume que la opción de sobreasignación otorgada a los Intermediarios Internacionales y a los Intermediarios Colocadores en México no se ejerció, nuestras Operaciones Iniciales descritas en este instrumento hayan sido completadas y 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs han sido vendidos en la Oferta Inicial a un precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI.

#### 2. Fibra Danhos

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

principalmente en la ZMCM y otros extensos centros urbanos en México y con actividad comercial o empresarial robusta.

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

Simultáneamente a la Oferta Global o tan pronto como sea posible, llevaremos a cabo una serie de operaciones a las cuales nos referimos como las Operaciones Iniciales que formarán nuestro Portafolio Inicial de once inmuebles, con un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, nueve de los cuales están en operación, a los que nos referimos como el Portafolio en Operación y dos de los cuales se encuentran en desarrollo (Torre Virreyes y el Toreo), a los que nos referimos como nuestro Portafolio en Desarrollo. Las Operaciones Iniciales consisten en una serie de operaciones de aportación mediante la cual el grupo de entidades y personas físicas a las que nos referimos conjuntamente como Grupo Danhos y sus diversos socios, aportarán sus derechos de propiedad a nuestro Portafolio Inicial, a través de una serie de aportaciones simultáneas o, tan pronto como sea posible, tras la conclusión de la Oferta Global, a cambio de un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, de los cuales 943,436,600 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, y el remanente de dichos CBFIs serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se satisfagan ciertas obligaciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes, en el entendido que 604,372,398 (seiscientos cuatro millones trescientos setenta y dos mil trescientos noventa y ocho) CBFIs corresponden al Portafolio en Operación y 498,884,484 (cuatrocientos noventa y ocho millones ochocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro) CBFIs corresponden al Portafolio en Desarrollo.

### **3. Nuestro Portafolio Inicial**

Nuestro Portafolio Inicial estará compuesto por cuatro centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, localizados dentro de áreas en la ZMCM con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Al 30 de junio de 2013, en términos de superficie bruta rentable, los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en aproximadamente un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento). Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial consisten en:

- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 151,635 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 28.1% (veintiocho punto

uno por ciento) de nuestro Portafolio Inicial) que al 30 de junio de 2013 estaban ocupados aproximadamente en un 97.2% (noventa y siete punto dos por ciento) en términos de superficie bruta rentable;

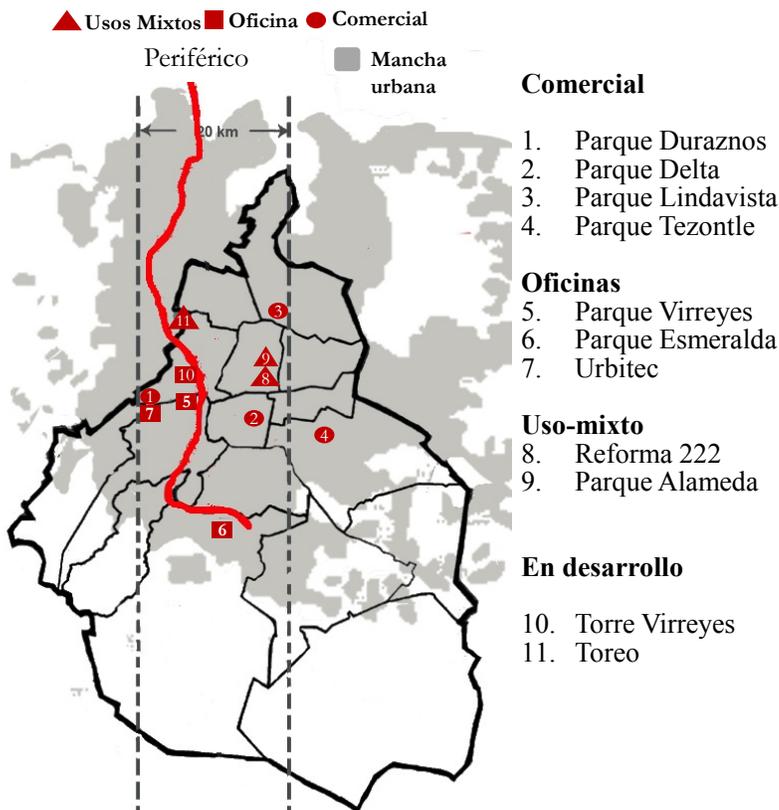
- Cuatro edificios para oficinas de aproximadamente 121,010 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 22.5% (veintidós punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye Torre Virreyes, una propiedad en desarrollo que tendrá un total de aproximadamente 66,077 metros cuadrados de superficie bruta rentable a su terminación. Al 30 de junio del 2013, los tres edificios para oficinas en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en aproximadamente un 100% (cien por ciento) en términos de superficie bruta rentable; y
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comercial, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 266,360 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 49.4% (cuarenta y nueve punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye el Toreo, una propiedad en desarrollo que tendrá a su terminación un total de aproximadamente 206,059 metros cuadrados de superficie bruta rentable y que comprende componentes comerciales, de oficinas y de hotel. Al 30 de junio de 2013, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio de Operación estaban ocupados en aproximadamente un 99.3% (noventa y nueve punto tres por ciento), en términos de superficie bruta rentable.

Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones, 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 (US\$ 19,200 en 2010). Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (ICEI), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Diez de los inmuebles del Portafolio Inicial se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM.

Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad dentro de la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico

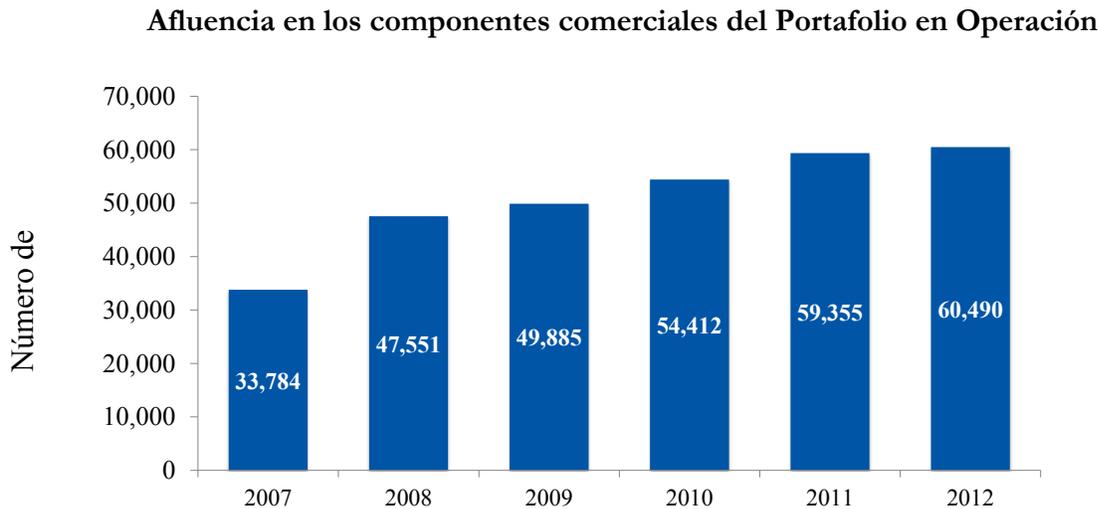
concentrado. Nuestros edificios de oficinas están ubicados en algunos de los corredores de oficinas más prominentes dentro de la ZMCM, conforme a la clasificación del Instituto Comercial e Industrial (ICEI), los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de rentas. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Uno de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, Parque Tezontle, se encuentra estratégicamente ubicado en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, el cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.



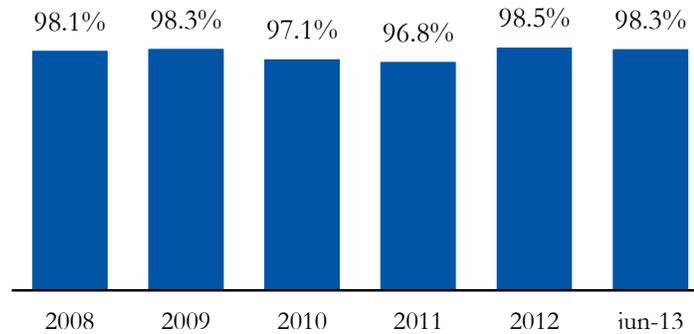
El número total de visitantes a los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación aumentó de 33.8 millones en el 2007 a 60.5 millones en el 2012, una tasa de crecimiento anual compuesto del 12.4% (doce punto cuatro por ciento). De acuerdo a Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, esto fue más del doble de los pasajeros pasando por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante el mismo periodo. Conforme al sistema Traffic Pro, el número total de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales, inmuebles de usos mixtos y Urbitec aumentó de aproximadamente 9.4 millones en 2010 a aproximadamente 10.4 millones en 2011 y a aproximadamente 11.0 millones en 2012. Entre otras razones, esto se debe a la calidad de las ubicaciones de los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación, en regiones con poblaciones altamente concentradas y un PIB

per cápita relativamente alto, así como en regiones experimentando un incremento en las actividades económicas, tal y como se demuestra en la siguiente gráfica:



Consideramos que al completarse nuestras Operaciones Iniciales, tendremos el mayor número de metros cuadrados de centros comerciales, oficinas e inmuebles de usos mixtos de calidad premier, consolidados en un portafolio en México. Asimismo, como resultado de la calidad premier de nuestros inmuebles y de nuestra activa administración de activos, en 2012 las ventas por metro cuadrado de nuestros arrendatarios de centros comerciales fueron aproximadamente un 42% (cuarenta y dos por ciento) más altas que las ventas reportadas por las tiendas departamentales que son miembros de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (“**ANTAD**”) y que el “lease spread” (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o los arrendamientos renovados) fue de 8.8% (ocho punto ocho por ciento). No obstante que la estadística de la ANTAD descrita anteriormente incluye únicamente ventas de tiendas departamentales, los arrendatarios de nuestros centros comerciales incluyen tiendas departamentales y predominan una variedad de tiendas no departamentales. Sin embargo, creemos que los números de ventas de las tiendas departamentales de los miembros de la ANTAD son las medidas públicamente disponibles en el mercado más relevantes, comparables a los números de ventas de nuestros arrendatarios de los centros comerciales. Desde el 2008, las tasas de ocupación histórica para los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Operación han sido iguales a o mayores al 96.8% (noventa y seis punto ocho por ciento).

### Ocupación histórica del Portafolio de Operación



También tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Al 30 de junio de 2013, existían aproximadamente 846 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, los cuales operan en un amplio rango de industrias, incluyendo tiendas departamentales, supermercados, cines, restaurantes, boutiques, entretenimiento, así como empresas de venta al detalle, inmobiliarias, servicios financieros y de autopartes, entre otros. Durante el 2012, la tasa de renovación en nuestro Portafolio en Operación, definida como el número de contratos de arrendamiento previstos para vencer en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2012 que fueron renovados, fue de aproximadamente el 93% (noventa y tres por ciento). Al 30 de junio de 2013, nuestros 10 arrendatarios más grandes ocuparon aproximadamente el 47% (cuarenta y siete por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación y representaron aproximadamente 37% (treinta y siete por ciento) de las rentas base, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 13% (trece por ciento) de la superficie bruta rentable o más del 11% (once por ciento) de las rentas bases atribuibles a nuestro Portafolio en Operación. Consulte la sección “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Inmuebles y Operaciones” - La totalidad de nuestros ingresos depende sustancialmente de nuestros arrendatarios 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 contratos de arrendamiento. 6 de nuestros 10 arrendatarios más grandes son empresas multinacionales y los cuatro restantes son empresas nacionales Mexicanas. Ninguno de nuestros 10 arrendatarios más grandes en centros comerciales ha dejado nuestras propiedades desde que celebraron inicialmente contratos de arrendamiento con nosotros, y dos de nuestros arrendatarios de oficina más grandes han estado en nuestros inmuebles por aproximadamente 20 años. Al el 30 de junio de 2013, recibimos aproximadamente 86% (ochenta y seis por ciento) de nuestros pagos de arrendamientos de renta fija en Pesos y aproximadamente 14% (catorce por ciento) en Dólares. Consulte la sección “Factores de Riesgos-Riesgos relacionados con México- Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar estadounidense pueden tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación”

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. Adicionalmente, al 30 de junio de 2013, el promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos, por superficie bruta rentable, de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, era de aproximadamente 4.4 años. El promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos, por tipo de inmueble fue de aproximadamente 4.5, 4.0 y 4.7 años, de los

centros comerciales, las oficinas y los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2013, el monto total de deuda cuyo pago que se encuentra garantizado por algunos de los inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial, ascendía a la cantidad de Ps. \$686,317,682.00 (Seiscientos ochenta y seis millones trescientos diecisiete mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional). La deuda se distribuye de la siguiente forma:

Acreeedor	Saldo del Adeudo al 30 de septiembre de 2013	Inmueble que Garantiza la Obligación
BBVA Bancomer	\$ 64,247,067	Reforma 222
Scotiabank	\$ 205,218,671	Parque Lindavista
Inbursa	\$ 229,828,796	Parque Tezontle
BBVA Bancomer	\$ 127,500,000	Parque Delta
BBVA Bancomer	\$ 13,148,148	Parque Durazos
Scotiabank	\$ 46,375,000	Urbitec

Cada uno de los Convenios Adhesión establece que la aportación del inmueble en cuestión se encuentra sujeto a que se lleve a cabo la Oferta Pública y que se realice el pago del saldo insoluto de cualquier crédito existente, en caso de haberlo. Asimismo, los gravámenes constituidos sobre algunos de los inmuebles se cancelarán una vez se realice el pago del saldo insoluto del crédito respectivo. Realizado en el pago del crédito correspondiente, el acreditante deberá notificar por escrito al (i) acreditado, y (ii) notario público ante el cual se otorgue el Convenio Adhesión respectivo, que ha recibido en su cuenta bancaria el saldo insoluto del crédito correspondiente. Una vez realizado lo anterior y entregada la carta al notario, éste último procederá a realizar los trámites para que se hagan las anotaciones que sean necesarias ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda con el propósito de cancelar y dejar sin ningún valor ni efecto las inscripciones y gravámenes generados, respecto del inmueble de que se trate.

#### 4. Nuestro Portafolio en Desarrollo

Las dos propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, Torre Virreyes y el Toreo, son proyectos de gran relevancia en los segmentos de oficina (Torre Virreyes) y de usos mixtos (el Toreo) en la ZMCM, que actualmente están siendo desarrollados con diseños arquitectónicos icónicos e innovadores. Estos inmuebles que, en cuanto sean terminados, sumarán aproximadamente 272,136 metros cuadrados de superficie bruta rentable y representan oportunidades únicas de desarrollo en la ZMCM, las cuales son difíciles de replicar. Torre Virreyes es un proyecto de oficina en desarrollo icónico, estratégicamente localizado en la parte

baja de las Lomas de Chapultepec a un lado del Parque de Chapultepec y adyacente a la avenida Periférico. Se espera que inicie sus operaciones en el cuarto trimestre del 2014 y que sea uno de los primeros en México en obtener la Certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design o LEED Ceretification*), la más alta designación del Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*), que califica edificios a nivel de sustentabilidad alcanzada en diseño y construcción, considerando varios criterios ambientales del Consejo de Edificios Verdes de Canadá y Estados Unidos (*Canadian and U.S. Green Building Council*). Dichos criterios incluyen, entre otros, diseño innovativo, desempeño de energía óptimo y el uso de materiales reciclables en la construcción del edificio. Al 15 de agosto de 2013, con respecto a Torre Virreyes, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,282 metros cuadrados, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 2,071 metros cuadrados y se tienen cartas de intención por aproximadamente 14,630 metros cuadrados, sumando un total de aproximadamente 21,983 metros cuadrados de superficie bruta rentable, que representan aproximadamente 33% (treinta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del edificio. El Toreo, actualmente uno de los proyectos de desarrollo inmobiliario más grandes de México, es el resultado de esfuerzos constantes por parte de Grupo Danhos para adquirir y fusionar aproximadamente 46,000 metros cuadrados de terrenos a lo largo de Periférico. Se espera que el componente comercial de esta propiedad inicie operaciones en el cuarto trimestre de 2014, el componente de oficinas abrirá en etapas entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2017 y el componente hotelero abrirá en el cuarto trimestre de 2017. Al 15 de agosto de 2013, con respecto al componente comercial de Toreo, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 24,721 metros cuadrados de superficie rentable bruta, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 44,138 metros cuadrados de superficie rentable bruta y se tienen cartas de intención por aproximadamente 54,340 metros cuadrados de superficie rentable bruta, sumando un total de aproximadamente 123,199 metros cuadrados de superficie rentable bruta, que representan aproximadamente 173% (ciento setenta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del componente comercial del Toreo.

Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregarán CBFIs simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. En cada caso, el pago de distribuciones respecto a estos CBFIs y el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos inmuebles no se llevará a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs

que sean entregados de tiempo en tiempo conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles, hasta que no sean entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, el monto del pago de distribuciones de los CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo será determinado por nuestro Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes y en el componente comercial de Toreo, respectivamente, alcance un 90% (noventa por ciento), cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), en cada caso, los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Todos los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos. Sin embargo, hasta que los CBFIs remanentes a ser recibidos por los Fideicomitentes Adherentes conforme avance la construcción sean entregados a dichos Fideicomitentes Adherentes, los derechos de voto y otros derechos corporativos de dichos CBFIs serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección *“Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso”* y *“Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo”*.

Los recursos de la Oferta Global serán usados, en parte, para financiar el continuo desarrollo de los componentes de oficina y hotel de Toreo, así como para potenciales expansiones de ciertos otros inmuebles en nuestro Portafolio en Operación y para pagar el saldo insoluto de la deuda de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial. Para mayor información, consulte la sección "Destino de los Recursos" y "Estructura y Constitución– Aportación de nuestro Portafolio en Desarrollo." Creemos que la combinación de (i) la potencial expansión de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, (ii) el incremento orgánico en ingresos por rentas de nuestro Portafolio en Operación, y (iii) el arrendamiento del espacio en nuestro Portafolio en Desarrollo, nos presenta con la oportunidad de incrementar significativamente la generación de flujos de efectivo.

## **5. Nuestras Oportunidades de Crecimiento y Desarrollo**

Como una entidad pública bien capitalizada, estaremos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento de deuda para fondar nuestros proyectos de desarrollo y crecimiento. Conforme vayamos creciendo selectivamente nuestro negocio, esperamos continuar con nuestra estrategia de invertir en y desarrollar centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier, en mercados y ubicaciones destacadas, con un enfoque en la ZMCM. Esperamos que los inmuebles que desarrollemos o en los que nos enfoquemos para ser adquiridos en un futuro estén caracterizados por rasgos de diseño únicos e icónicos, su habilidad

para transformar sus alrededores y por su ubicación en grandes mercados urbanos donde es difícil replicar nuestra experiencia.

Hemos identificado una línea de potenciales oportunidades de desarrollo y adquisición de las cuales buscaremos las que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que fortalezcan nuestro Portafolio Inicial. Estas potenciales oportunidades de desarrollos y adquisición se encuentran ubicadas principalmente en la ZMCM y otras grandes áreas urbanas de México. No existe certeza de que seremos capaces de negociar y celebrar satisfactoriamente contratos definitivos de compraventa con los propietarios de estos inmuebles o predios para desarrollo, de que seremos capaces de desarrollar estas oportunidades o, en su caso, completar la adquisición de cualquiera de estos inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección *“Factores de Riesgo – Podemos ser incapaces de llevar a cabo adquisiciones que harían crecer nuestros negocios y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos no llegar a integrar y operar exitosamente los inmuebles adquiridos.”*

## **6. Visión**

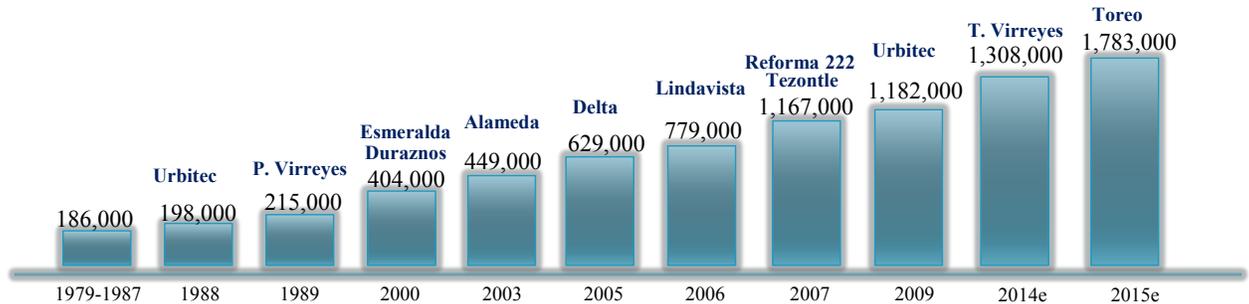
Nuestra visión es transformar áreas urbanas selectas de la ZMCM y otros grandes mercados urbanos en México cuidadosamente seleccionados en los que nuestra experiencia es difícil de replicar a través del desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Pretendemos expandir ciertos inmuebles en nuestro Portafolio Inicial y convertirnos en la FIBRA de elección para el desarrollo y propiedad de inmuebles icónicos y de calidad premier mediante la búsqueda asertiva de oportunidades de desarrollo.

## **7. 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 35 (treinta y cinco) 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 adoptaron una variedad de innovaciones tecnológicas en sus diseños y operaciones, incluyendo fibras ópticas, sistemas de seguridad avanzados, otros softwares y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos se especializa en ejecutar proyectos complejos y que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es difícil de replicar, 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 surgió 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 20 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier,

incluyendo también algunos selectos proyectos residenciales. Esperamos que esta cifra rebase los 2.0 millones de metros cuadrados al concluirse los proyectos de Torre Virreyes y Toreo.

### Espacio Comercial y de Oficinas Construido (m<sup>2</sup>)



Hoy Grupo Danhos es dueño de 11 grandes inmuebles de calidad premier los segmentos comerciales, de oficina y de usos mixtos, nueve de los cuales se encuentran en operación, dos de los cuales se encuentran en desarrollo, y todos los cuales serán aportados a nosotros. Adicionalmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como segmentos comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se enfoca en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, esperamos que Torre Virreyes sea uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista y Reforma 222 obtuvieron el premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007 y 2008. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobus, 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. Adicionalmente, Grupo Danhos en su desarrollo de Torre Virreyes está llevando a cabo lo que se cree es la excavación más profunda para un edificio de oficinas en el mundo. Se espera que esté abierta para operación en el cuarto trimestre de 2014.

Previo a la conclusión de la Oferta Global, nuestro Portafolio Inicial era en su mayoría propiedad de y administrado por miembros de Grupo Danhos. Al concluirse la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participarán en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos 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 tendrán acceso a la plataforma inmobiliaria integrada verticalmente sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos 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 en 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. Para una descripción más detallada de estos derechos preferentes consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.” Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de

propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

## **8. Nuestra Administración**

El manejo y la administración diario de nuestro negocio lo llevará a cabo nuestro Administrador el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros, Administradora Fibra Danhos, S.C., una sociedad civil mexicana que inicialmente estará compuesta por aproximadamente 187 empleados, la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial. Seremos aconsejados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso.”

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente

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

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos erogados por nuestro Administrador.

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

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

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y

financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El Sr. José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 20 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 30 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El Sr. Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 40 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el Sr. Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El Sr. Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 170 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadoras de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos

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

## 9. Oportunidades de Mercado

Pretendemos que la experiencia que tiene el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano que les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distinguen de nuestros competidores. Somos principalmente desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y le 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.

<b>ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>		<b>NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS</b>	
<b>El espacio comercial per cápita de México es bajo</b>	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	<b>Visión única de negocio .....</b>	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.
<b>Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica.</b>	En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.	<b>Inmuebles de calidad premier .....</b>	Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial fueron desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
<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 importantes y nuevas reformas legales en el país.		
<b>Potencial de incremento en los niveles de rentas.</b>	Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquellos de muchos países en América Latina y comparables globales.	<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>Factores demográficos favorables.....</b>	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje del crecimiento general de la población en México.	<b>Oportunidades de Desarrollo Identificadas</b>	Nuestro Portafolio Inicial se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo y de potenciales expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.
<b>Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM</b>	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM al mediano plazo.	<b>Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución.....</b>	Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
<b>Competencia</b>	Competimos con ciertos selectos desarrolladores, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	<b>Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad.</b>	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.
		<b>Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier. ....</b>	Fibra Danhos llenará 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.

## 10. Nuestras Fortalezas Competitivas

Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- **Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos de calidad premier.** Nuestro Portafolio Inicial consistirá de cuatro centros comerciales, cuatro oficinas y tres proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial están localizados en áreas dentro de la ZMCM que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente

pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. 10 de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Uno de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, Parque Tezontle, está estratégicamente localizada 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 Inicial consiste de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Inicial representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los mismos altos estándares de construcción como muchos de los inmuebles más prominentes del mundo. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y ha sido pionero de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.

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

equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 170 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, confiaremos 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 derechos de entrada, 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, 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 haya concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarios, preparamos un presupuesto base e instalamos el equipo. 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 Inicial.

- ***Fuerte potencial de crecimiento.*** Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo; en la ejecución de potenciales expansiones en nuestro Portafolio de Operación, 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, continuemos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuemos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

A través de nuestra relación con Grupo Danhos, tendremos acceso a una línea extensa de potenciales proyectos de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a través del Fideicomiso de Control tenga 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 en 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. Para una descripción más detallada de estos derechos preferentes consulte la sección “Ciertas Relaciones y

Operaciones con Partes Relacionadas.” 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, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

- ***Sólido alineamiento con inversionistas.*** Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.
  - ***Titularidad de CBFIs.*** Ciertos Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir aproximadamente \$400 millones de pesos de nuestros CBFIs en la Oferta Global. Excluyendo cualesquiera de dichos CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes adquieran en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán aproximadamente y de manera conjunta 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs a partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir del presente adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles. Consulte la sección “Plan de Distribución – Restricción de Venta de CBFIs de Ciertos Tenedores.”

Asimismo, sujeto a las mismas excepciones a que se refiere el párrafo anterior, una vez que se lleven a cabo las Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus inmuebles a nuestro Fideicomiso, regido por ley mexicana y dichos CBFIs estarán sujetos a restricciones para su transmisión. Consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – El Fideicomiso de Control”.

- *Gestión de los conflictos de interés.* Grupo Danhos nos aportará los 11 inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos icónicos y de calidad premier de los cuales actualmente es propietario y que satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado 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. Consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas”.
- *Estructura de comisiones.* Pagaremos a nuestro Asesor una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año

concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas. De igual manera, pagaremos a nuestra Empresa de Servicios de Representación el 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados en el mes anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Conforme a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y nuestro Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación, estas comisiones no podrán aumentarse durante los primeros 10 años del Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación sin (i) el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores convocada por lo menos con 30 días hábiles de anticipación, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente, (ii) la recomendación del Comité de Auditoría, el cual está compuesto únicamente por miembros independientes de nuestro Comité Técnico, basado en la opinión de un experto independiente, y (iii) la aprobación de nuestro Comité Técnico del incremento en la comisión, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

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

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo.* Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos

serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregarán CBFIs simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. En cada caso, el pago de distribuciones respecto a estos CBFIs y el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos inmuebles no se llevará a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs que sean entregados de tiempo en tiempo conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles, hasta que no sean entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, el monto del pago de distribuciones de los CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo será determinado por nuestro Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes y en el componente comercial de Toreo, respectivamente, alcance un 90% (noventa por ciento), cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), en cada caso, los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Todos los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos. Sin embargo, hasta que los CBFIs remanentes a ser recibidos por los Fideicomitentes Adherentes conforme avance la construcción sean entregados a dichos Fideicomitentes Adherentes, los derechos de voto y otros derechos corporativos de dichos CBFIs serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la

comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección “*Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso*” y “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo*”.

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 la restricción sobre los derechos económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo, conjuntamente, crean una sólida alineación de largo plazo de nuestros intereses, de los intereses de nuestro Asesor y Grupo Danhos y de nuestros inversionistas.

- ***Atractiva estructura de capital.*** Al ser una entidad pública bien capitalizada, creemos que tendremos los recursos necesarios y además estaremos bien posicionados para obtener y utilizar prudentemente financiamiento de deuda para crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. En consistencia con nuestra historia planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Pretendemos mantener un índice LTV de máximo 50% (cincuenta por ciento) según lo determine nuestro Comité Técnico conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y un Índice de Cobertura de Intereses de al menos 1.3x.

- ***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 y Traffic Pro. Utilizamos SAP para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos Federal APD que coordina operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores termales y bi-direccionales y genera un reporte mensual

de tráfico. Juntos, el reporte de flujo vehicular de Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio Inicial, 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.

## 11. Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones, lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables de nuestro Resultado Fiscal, 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 Inicial.*** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Inicial. 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 30 de junio de 2013, los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo tenían aproximadamente 272,136 metros cuadrados de superficie bruta rentable adicional que estaba en proceso de desarrollo. Adicionalmente, en Parque Tezontle tenemos la intención de llevar a cabo una expansión de aproximadamente 13,000 metros cuadrados de área rentable, y hemos identificado una oportunidad para realizar expansiones por otros 70,000 metros cuadrados aproximadamente, para un incremento total de 83,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable de nuestro Portafolio Inicial. Creemos que los guantes de las expansiones planeadas compensará parcialmente las pérdidas de ingresos durante su desarrollo. Nuestro inmueble Parque Duraznos sirve como ejemplo de un inmueble en el cual el desarrollo y arrendamiento de un área de expansión ha resultado en aumentos importantes de flujo de efectivo en el inmueble. En el cuarto trimestre de 2010, uno de los pisos de estacionamiento de Parque Duraznos, el cual nuestro equipo de administración consideraba que estaba subutilizado, fue convertido en área rentable, mientras que el resto del inmueble fue objeto de una renovación. Como resultado, el número de visitantes aumentó aproximadamente 9% (nueve por ciento), y los ingresos por renta y estacionamiento incrementaron aproximadamente 16.4% (dieciséis punto cuatro por ciento) y 43.9% (cuarenta

y tres punto nueve por ciento), respectivamente, por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 con respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2010.

- *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 rentas aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta.

- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos aumentar los ingresos por la renta de nuestro Portafolio Inicial mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Por ejemplo, del 31 de diciembre de 2010 al 31 de diciembre de 2012, nuestras rentas fijas en Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Lindavista, Parque Tezontle, Parque Alameda y Reforma 222 aumentaron a una tasa anual promedio de 7% (siete por ciento).

- *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 Inicial consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis de Grupo Danhos 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 experiencia de nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir en y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Inicial, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.

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

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

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

## **12. Nuestras Operaciones Iniciales**

Previo a la finalización de la Oferta Global, nuestro Portafolio Inicial era propiedad de y administrado por, en su mayoría, miembros de Grupo Danhos. Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial eran mayoritariamente propiedad de o administradas por ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, incluyendo entidades afiliadas a ellos, con los intereses restantes de dichos inmuebles en propiedad de ciertos miembros de sus familias y terceros inversionistas. De manera simultánea a la Oferta Global, o tan pronto como sea posible, llevaremos a cabo una serie de operaciones a las cuales nos referimos como las Operaciones Iniciales que formarán nuestro Portafolio Inicial. Tras la finalización de nuestras Operaciones Iniciales, nosotros, a través de nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación, seremos responsables por la administración de todos los inmuebles que integran el Portafolio Inicial.

Parte de nuestras Operaciones Iniciales incluyen una serie de operaciones de aportación mediante la cual los propietarios de nuestro Portafolio Inicial intercambiarán sus participaciones como propietarios en nuestro Portafolio Inicial por CBFIs. Los contratos relacionados con las operaciones de aportación están sujetos a ciertas condiciones, incluyendo la finalización de la Oferta Global.

Los elementos significativos de las Operaciones Iniciales llevadas a cabo en relación con la Oferta Global incluyen:

- nuestra formación;
- la celebración del Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación y el Contrato de Administración con nuestro Administrador; y
- la operación de aportación.

En las Operaciones Iniciales esperamos emitir 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 943,436,600 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, y el remanente de dichos CBFIs serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se satisfagan ciertas obligaciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes, como contraprestación por los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, nueve de los cuales se encuentran en operación y dos en desarrollo. El número de CBFIs que emitiremos a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociada previo a la fecha de la Oferta Global por los actuales 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 sea aplicable. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros de los inmuebles en cuestión.

### **13. Ajuste de CBFIs de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo**

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

**1.** Para Torre Virreyes se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$351,594,004.00 (Trescientos cincuenta y un millones quinientos noventa y cuatro mil cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) (“**Objetivo Torre Virreyes**”) y para el componente comercial de Toreo se considerará un ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de \$384,945,089.00 (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 del Toreo respecto, en cada caso, del Objetivo Torre Virreyes y del Objetivo Toreo, se efectuará cuando el Administrador determine, en cada caso, que dichos proyectos en lo individual han alcanzado la estabilización de operaciones después de su apertura al público. Para tal efecto, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico que el proyecto correspondiente se encuentra estabilizado y se utilizará como periodo de medición para comparar el ingreso operativo neto observado, en cada caso, con el Objetivo Torre Virreyes y el Objetivo Toreo, respectivamente, el periodo de 12 meses anteriores que determine el Administrador, en el entendido que dicho periodo deberá iniciar, a más tardar el primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

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

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

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

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

5. Los CBFIs adicionales, en su caso, de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo tendrán todos los derechos económicos correspondientes a los demás CBFIs, a partir de que se cumpla, respecto de cada uno de ellos, el plazo de 30 días naturales 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.

#### **14. Nuestro Portafolio**

Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, nuestro Portafolio Inicial consistirá de 11 inmuebles incluyendo cuatro centros comerciales, cuatro oficinas y tres proyectos de usos mixtos, con un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, ubicados dentro de áreas en la ZMCM con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas densamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. La tabla a continuación establece información relevante respecto los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial al 30 de junio de 2013.

Propiedades Portafolio Inicial	Municipio/ Delegación, Estado	Año de Inicio de Operaciones	GLA (1) (m2)	Porcentaje del GLA del Portafolio	Lugares de Estacionamiento (2)	Ocupación (3)	Numero de Inquilinos (4)	Principales Anclas	Porcentaje de la Renta Fija anualizada Relacionada con los Principales Inquilinos (4)(5)	Renta Fija Anualizada (4) (P.s. millones)	Ingresos Totales (6) para los seis meses terminados el 30 de junio, 2013 (P.s. millones)	Ingresos en exceso a ciertos gastos para los seis meses terminados el 30 de junio, 2013 (P.s. millones)
<b>Portafolio en Operación</b>												
<i>Comercial</i>												
1 Parque Duraznos	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2000	15,375	2.9%	969	97%	52	Cinemark, Vips	57%	\$ 50	\$ 55	\$ 41
2 Parque Delta	Benito Juárez, Distrito Federal	2005	44,566	8.3%	2,238	95%	132	Liverpool, Cinemex, Soriana	48%	\$ 139	\$ 150	\$ 122
3 Parque Lindavista	Madero Distrito Federal	2006	42,175	7.8%	2,306	98%	182	Liverpool, Cinemark, Spart City	37%	\$ 179	\$ 189	\$ 150
4 Parque Tezontle	Iztapalapa, Distrito Federal	2007	49,555	9.2%	2,742	98%	211	Liverpool, Sears, Cinemark, Sanborns	26%	\$ 196	\$ 188	\$ 149
<b>Sub total Comercial</b>			<b>151,671</b>	<b>28.1%</b>	<b>8,255</b>	<b>97.2%</b>	<b>577</b>		<b>38%</b>	<b>\$ 563</b>	<b>\$ 582</b>	<b>\$ 462</b>
<i>Oficinas</i>												
5 Parque Virreyes	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	1989	7,937	1.5%	251	100%	14		66%	\$ 32	\$ 17	\$ 13
6 Parque Esmeralda	Tlalpan, Distrito Federal	2000	34,057	6.3%	1,636	100%	1		100%	\$ 101	\$ 53	\$ 48
7 Urbitec	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2009	12,949	2.4%	501	100%	9		87%	\$ 41	\$ 27	\$ 20
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>54,943</b>	<b>10.2%</b>	<b>2,388</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>		<b>91%</b>	<b>\$ 174</b>	<b>\$ 97</b>	<b>\$ 81</b>
<i>Uso mixto</i>												
8 Parque Alameda	Cuauhtémoc, Distrito Federal	2003	15,700	2.9%	308	100%	30	Fiesta Inn, Sports Book	86%	\$ 35	\$ 28	\$ 21
9 Reforma 222	Cuauhtémoc, Distrito Federal	2007	44,602	8.3%	1,380	99%	81	Cinemark, Sanborns	62%	\$ 169	\$ 137	\$ 101
<b>Sub total Uso mixto</b>			<b>60,301</b>	<b>11.2%</b>	<b>1,688</b>	<b>99%</b>	<b>111</b>		<b>66%</b>	<b>\$ 203</b>	<b>\$ 165</b>	<b>\$ 122</b>
<b>Total Portafolio en Operación</b>			<b>266,915</b>	<b>49.5%</b>	<b>12,331</b>	<b>98.2%</b>	<b>712</b>		<b>54%</b>	<b>\$ 940</b>	<b>\$ 844</b>	<b>\$ 666</b>
<b>Portafolio en Desarrollo</b>												
<i>Oficinas</i>												
10 Torre Virreyes	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2014e	66,077	12%	2,300							
<i>Uso mixto</i>												
11 Toreo	Naucalpan, Estado de México	2014e - 2017e	206,059	38%	6,700			Chedraui Selecto, Cinepolis				
<b>Total Portafolio en Desarrollo</b>			<b>272,136</b>	<b>50%</b>	<b>9,000</b>							
<b>Total Portafolio Inicial</b>			<b>539,051</b>	<b>100%</b>	<b>21,331</b>	<b>98.3%</b>	<b>712</b>		<b>54%</b>	<b>\$ 940</b>	<b>\$ 844</b>	<b>\$ 666</b>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Comercial</i>			<i>151,671</i>	<i>28.1%</i>	<i>8,255</i>	<i>97.2%</i>	<i>577</i>		<i>38%</i>	<i>\$ 563</i>	<i>\$ 582</i>	<i>\$ 462</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Oficinas</i>			<i>121,020</i>	<i>22.5%</i>	<i>4,688</i>	<i>100.0%</i>	<i>24</i>		<i>91%</i>	<i>\$ 174</i>	<i>\$ 97</i>	<i>\$ 81</i>
<i>Sub total/ Promedio Pond. Uso mixto</i>			<i>266,360</i>	<i>49.4%</i>	<i>8,388</i>	<i>99.3%</i>	<i>111</i>		<i>66%</i>	<i>\$ 203</i>	<i>\$ 165</i>	<i>\$ 122</i>

- (1) Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 30 de junio de 2013.
  - (2) Porcentaje del área rentable al 30 de junio de 2013.
  - (3) Si un mismo arrendatario arrienda más de un espacio en alguna determinada propiedad, se contabiliza una sola vez en dicha propiedad. Si un mismo arrendatario arrienda espacios en diferentes propiedades, se contabiliza como un arrendatario diferente para cada propiedad.
  - (4) Renta Fija Anualizada quiere decir la renta fija estipulada en el contrato de arrendamiento al 30 de junio, 2013. Se anualiza multiplicando dicho monto por 12
  - (5) Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales y de uso mixto, a los 10 principales inquilinos y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 30 de junio del 2013.
  - (6) Ingresos totales incluye ingresos por arrendamientos, ingresos por estacionamiento, mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos.
  - (7) Somos copropietarios de 2,238 espacios de estacionamiento y 16 locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. Asimismo, el Copropietario de Parque Delta es único propietario de 10 locales comerciales en Parque Delta y somos los únicos propietarios de 210 locales comerciales adicionales. En total, la propiedad de 44,566 metros cuadrados de superficie bruta rentable nos será aportada.
- \* Un componente de Reforma 222 es residencial, pero no será aportado a nosotros y no formará parte del Portafolio Inicial.

Giros	m2	% de GLA del Portafolio Inicial	Renta fija (1)	% de Renta Fija del Portafolio Inicial
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	13%	\$ 8,440,182	11%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	15,390	6%	\$ 4,208,983	5%
Moda y ropa	17,610	7%	\$ 3,816,790	5%
Tienda departamental	27,099	10%	\$ 2,397,901	3%
Restaurantes	5,811	2%	\$ 2,210,564	3%
Servicios Financieros	4,948	2%	\$ 1,823,101	2%
Moda y ropa	8,023	3%	\$ 1,714,526	2%
Entretención	4,896	2%	\$ 1,463,769	2%
Moda y ropa	3,094	1%	\$ 1,343,538	2%
Publicidad y medios	3,733	1%	\$ 1,222,472	2%
<b>Total</b>	<b>124,661</b>	<b>47%</b>	<b>\$ 28,641,826</b>	<b>37%</b>

Adicionalmente a vencimientos de arrendamientos bien escalonados, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos que principalmente establecen pagos fijos de renta, contribuyen a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionada por nuestro Portafolio Inicial.

## 15. Resumen de los Factores de Riesgo

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente los riesgos que se discuten en la sección “Factores de Riesgo” comenzando en la página 71 y la demás información contenida en el presente Prospecto antes de adquirir los CBFIs. Estos riesgos incluyen de manera enunciativa, más no limitativa, los siguientes:

- Todos nuestros ingresos dependen sustancialmente de nuestros arrendatarios y nuestro negocio se vería afectado negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, se vieran incapaces de cumplir con sus obligaciones como arrendatarios.
- Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria de bienes raíces en México.
- La concentración geográfica de nuestros inmuebles en la ZMCM podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado, actos de violencia o desastres naturales en esas regiones, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o de otra manera impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.
- La contraprestación que pagaremos por los inmuebles que serán aportados a través de las Operaciones Iniciales se negoció entre Partes Relacionadas y podría ser superior a su valor justo de mercado.
- Dependemos de fuentes externas de capital y deuda para financiar necesidades de capital futuras, y si encontramos 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 cualesquiera otras obligaciones.
- Nuestras obligaciones futuras de pago de intereses y principal como resultado de actividades de financiamiento podrían afectar adversamente nuestros resultados operativos generales, podrían hacer necesario que vendiéramos inmuebles, podrían poner en peligro nuestra calificación como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y el precio de mercado de nuestros CBFIs.
- El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros inmuebles, incluyendo requerimientos de permisos, licencias, zonificación y ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar desarrollos, adquisiciones o renovaciones en un futuro, resultar en costos o demoras significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

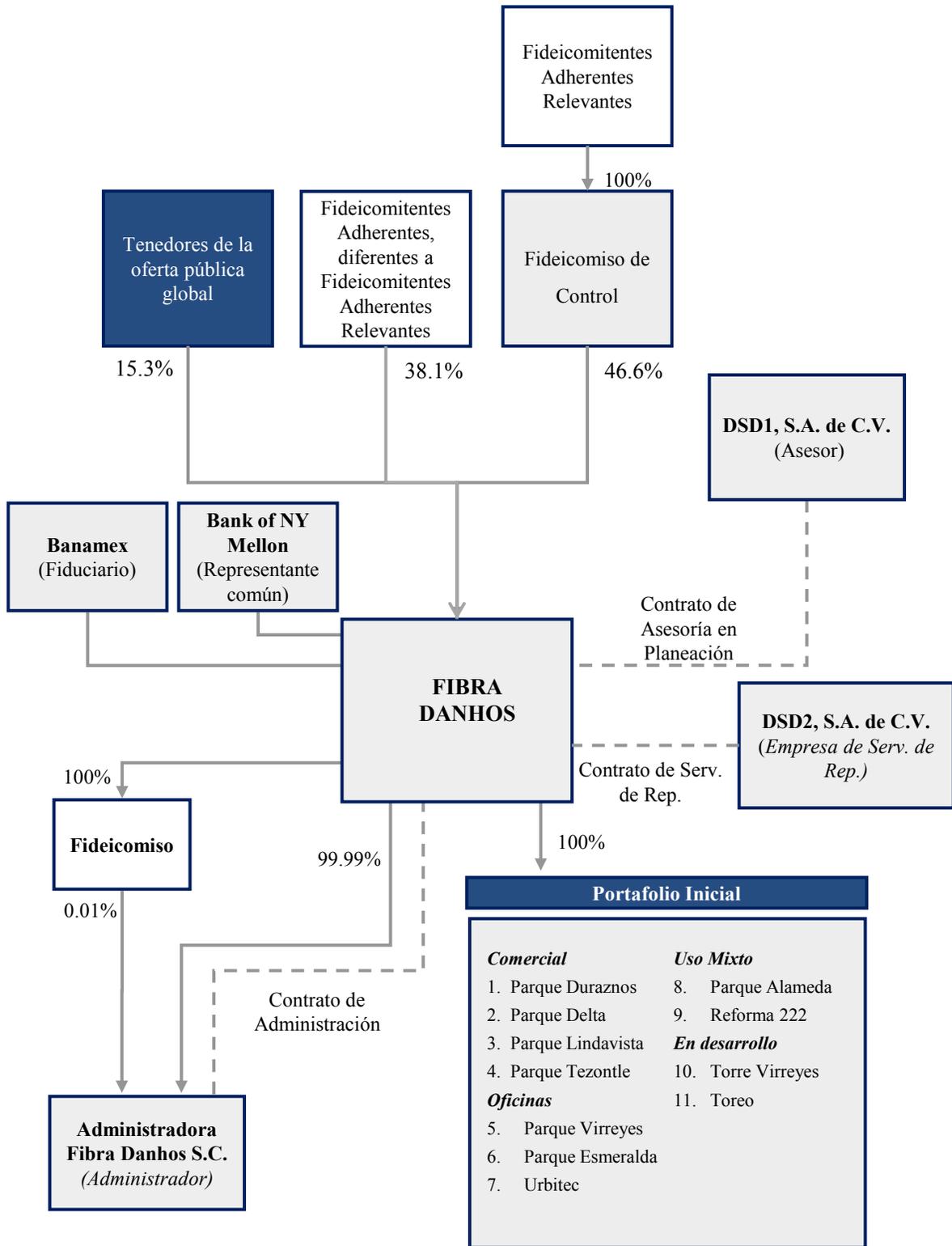
- Al convertirnos en un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos sujetos a la presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar adecuadamente preparados. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá atención y tiempo sustancial por parte de la administración.
- Podemos ser incapaces de llevar a cabo adquisiciones adicionales que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente los inmuebles adquiridos.
- Nuestra capacidad para disponer de nuestros inmuebles se encuentra restringida, entre otros, por consentimientos, derechos de preferencia y derechos preferentes, y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de estos inmuebles fueran necesarias para generar capital o para otro fin.
- Estaremos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de inmuebles.
- No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer distribuciones en un futuro. Podremos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.
- Dependemos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, de nuestra Empresa de Servicios de Representación y de su personal clave para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado si cualquiera de los contratos con ellos termina, o si nuestro personal clave renuncia o de otra manera deja de estar disponible para nosotros.
- Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo Danhos, lo que podría dar lugar a decisiones que no tengan en cuenta el mejor interés de los Tenedores de nuestros CBFIs.
- El Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.
- Puede ser difícil y costoso terminar el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación.
- No tenemos experiencia previa operando, y nuestro Asesor y sus funcionarios no tienen experiencia previa asesorando a una FIBRA u otra empresa pública y por lo

tanto podríamos tener dificultades para operar nuestro negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, lo que puede dificultar nuestra capacidad para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de nuestra calificación como una FIBRA.

- El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, no puede haber garantía alguna de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación de las mismas, no cambiarán de manera que nos afecte adversamente.
- La reciente propuesta de reforma fiscal puede, entre otros aspectos los cuales actualmente no podemos anticipar, impactar negativamente nuestra habilidad de incluir un componente de renta variable en nuestros contratos de arrendamiento y podremos necesitar renegociar algunos de nuestros contratos de arrendamiento que contienen componentes de renta variable.
- Funcionarios y empleados de nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen intereses de negocios e inversiones externas, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.
- Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera no favorable para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.
- El desempeño histórico del equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo Danhos puede no ser un indicativo de nuestros resultados futuros o de una inversión en nuestros CBFIs.
- El número de CBFIs disponible para venta futura podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían resultar en una dilución para los Tenedores existentes de nuestros CBFIs.
- No ha habido mercado público para nuestros CBFIs antes de la Oferta Global y puede ser que un mercado activo en la Bolsa Mexicana de Valores, que es el único mercado de valores donde cotizarán nuestros CBFIs, no se desarrolle o sostenga después de la oferta. Asimismo, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar nuestro desempeño operativo.
- Condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operaciones.
- Estamos sujetos a normas contables y de divulgación diferentes a las de compañías en otros países.

## **16. Nuestra Estructura**

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura prevista después de llevar a cabo la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales:



## **17. El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación**

Antes de concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, celebraremos (i) un Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, (ii) un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y (iii) un Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación, según se describen más abajo El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación se celebrarán en español y se regirán conforme a las leyes mexicanas.

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

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

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a cobrar una comisión anual, pagadera trimestralmente, como contraprestación de sus servicios, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas. Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo, (1) en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes, (2) en el caso del componente comercial de Toreo, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el

proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Consulte la sección "Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas — *el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso*".

El Contrato de Asesoría en Planeación tendrá un término inicial de 10 años y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de 10 años, salvo que se dé por terminado anteriormente como se describe a continuación. La comisión a ser pagada a nuestro Asesor no podrá ser aumentada durante la vigencia inicial de 10 años del Contrato de Asesoría en Planeación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestro Asesor, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestro Asesor sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestro Asesor. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestro Asesor que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de 10 años del Contrato de Asesoría en Planeación.

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

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación se da por terminado en virtud de la terminación por parte de nosotros del Contrato de Servicios de Representación y/o el Contrato de Administración, respectivamente, por cualquier razón excepto por una Conducta de Destitución mediante resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante la vigencia inicial de 10 años de dicho contrato, la indemnización por terminación descrita anteriormente será pagada a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación una vez concluido el término de 10 años de la finalización de la Oferta Global, nuestro Asesor no tendrá derecho a una indemnización por terminación. Una vez concluida la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se transmitirán a un Fideicomiso de Control administrado por un comité técnico consistente de tres miembros. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga, son propietarios de nuestro Asesor y, en tanto el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, ellos a través del Fideicomiso de Control podrán evitar la remoción de nuestro Asesor salvo por una Conducta de Destitución.

### ***Contrato de Administración***

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

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, le reembolsaremos al Administrador todos los gastos netos que erogue. Esperamos que cualquier utilidad generada por

nuestro Administrador se nos distribuya periódicamente, como únicos propietarios de nuestro Administrador.

El Contrato de Administración tendrá una duración de 10 años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de 10 años. Conforme a los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ser destituido por la existencia de una Conducta de Destitución o por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también se dará por terminado al ser terminado Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una causa distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. La terminación del Contrato de Administración por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y el pago de una indemnización durante los primeros 10 años del término de dicho contrato, tal cual se describe arriba y abajo.

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

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

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

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, la Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho a recibir una comisión mensual equivalente al 2% (dos por ciento) del total de los ingresos facturados, en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente. Nosotros seremos responsables del pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación. Las comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación no podrá ser aumentadas durante la vigencia inicial de 10 años del

Contrato de Servicios de Representación sin la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría el cual deberá de solicitar la opinión de un experto independiente. En caso de que se apruebe la recomendación de aumentar la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Comité Técnico instruirá al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores a fin de que el aumento en la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación sea aprobada con el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio de nuestra Empresa de Servicios de Representación. Los requisitos para el aumento de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de Representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de 10 años del Contrato de Servicios de Representación.

El Contrato de Servicios de Representación tendrá una vigencia inicial de 10 años y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de 10 años, salvo su terminación anticipada como se describe abajo.

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

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

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

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

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

Posteriormente a la vigencia inicial de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, cualquier aumento en las comisiones bajo el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Servicios de Representación debe ser aprobado por la mayoría de los Tenedores de CBFIs presentes en una Asamblea de Tenedores de CBFIs.

### ***Contrato de Arrendamiento con el Administrador***

Nuestro Administrador celebrará contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador operará nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrecerá espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una renta fija, como se describe a continuación: (i) por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos; y (ii) por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$2,500,000.00 (Dos millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. La duración de estos contratos será de un año, y serán renovados automáticamente por períodos de un año subsecuentemente, ajustándose el monto de renta fija en su caso.

## **18. Construcción y Desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo**

### *Torre Virreyes*

De conformidad con el Convenio de Adhesión de Torre Virreyes, los Fideicomitentes Adherentes que aporten dicho inmueble estarán obligados a concluir la construcción de Torre Virreyes a más tardar en enero de 2015 y serán responsables del pago de los gastos de construcción relacionados. Inicialmente, el 74% (setenta y cuatro por ciento) del total de los CBFIs emitidos de Torre Virreyes serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y la entrega del 26% (veintiséis por ciento) restante de los CBFIs se realizará en la proporción que determine el Comité Técnico incluyendo el voto de la mayoría de los miembros independientes, cuya entrega servirá como contraprestación a los Fideicomitentes Adherentes de este inmueble, y estará condicionada al progreso satisfactorio de la construcción según lo determine nuestro Comité Técnico cada trimestre con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, el cual se basará en un reporte de avance real de construcción elaborado por un experto independiente. El total de los CBFIs entregados respecto de Torre Virreyes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos, pero no tendrán derecho a recibir distribuciones hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción de Torre Virreyes haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Adicionalmente, el Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, determinará el monto de la distribución a ser pagada a los Fideicomitentes Adherentes por los CBFIs recibidos de Torre Virreyes hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes alcance un 90% (noventa por ciento) basada en superficie bruta rentable, cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución, con base en reportes de ocupación a ser preparados por nuestro Administrador. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de Torre Virreyes. Al 15 de agosto de 2013, con respecto a Torre Virreyes, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,282 metros cuadrados, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 2,071 metros cuadrados y se tienen cartas de intención por aproximadamente 14,630 metros cuadrados, sumando un total de aproximadamente 21,983 metros cuadrados de superficie bruta rentable, que representan aproximadamente 33% (treinta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del edificio.

En caso de que, una vez transcurrido un periodo de 6 (seis) meses contados a partir del 31 de enero de 2015, nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, determine que la construcción de Torre Virreyes no ha concluido por causas imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, excluyendo la suspensión de los trabajos de construcción por la autoridad competente por causas no imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, Fibra Danhos, previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, podrá disponer de aquellos CBFIs que sean necesarios para concluir la construcción de Torre Virreyes y que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos a esa fecha como mejor le convenga, a fin de que Fibra Danhos pueda concluir la construcción de Torre Virreyes y los Fideicomitentes Adherentes respectivos perderán el derecho a recibir dichos CBFIs. Los CBFIs restantes, es decir, aquellos que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos y que no hayan sido utilizados por Fibra Danhos para concluir la construcción de Torre Virreyes, serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes. Si sucediere lo anterior, las restricciones económicas sobre los CBFIs entregados a esa fecha a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes se cancelarán y éstos tendrán derecho de recibir las distribuciones correspondientes respecto de los mismos.

Adicionalmente, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor con respecto a este inmueble hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de miembros independientes.

### *Toreo – Componente Comercial*

De conformidad con el Convenio de Adhesión para el Toreo, los Fideicomitentes Adherentes que aporten dicho inmueble estarán obligados a concluir la construcción del componente comercial de Toreo a más tardar en

enero de 2015 y serán responsables del pago de los gastos de construcción relacionados. Inicialmente, el 56% (cincuenta y seis por ciento) del total de los CBFIs emitidos del componente comercial de Toreo serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo y la entrega del 44% (cuarenta y cuatro por ciento) restante de los CBFIs se realizará en la proporción que determine el Comité Técnico incluyendo el voto de la mayoría de los miembros independientes, cuya entrega servirá como contraprestación a los Fideicomitentes Adherentes de este inmueble, y estará condicionada al progreso satisfactorio de la construcción del componente comercial de Toreo según lo determine nuestro Comité Técnico cada trimestre con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, el cual se basará en un reporte de avance real de construcción elaborado por un experto independiente. El total de los CBFIs entregados respecto del componente comercial de Toreo tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos, pero no tendrán derecho a recibir distribuciones hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya terminado la construcción del componente comercial de Toreo y dicho componente se encuentre en operación, según sea determinado por nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de los miembros independientes. Adicionalmente, hasta que la tasa de ocupación en el componente comercial de Toreo alcance un 90% (noventa por ciento) basada en superficie bruta rentable, el Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, determinará el monto de la distribución a ser pagada conforme a los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo, cuyo monto podrá ser menor a una distribución completa, con base en reportes de ocupación a ser preparados por nuestro Administrador. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio del componente comercial de Toreo con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, del componente comercial de Toreo. Al 15 de agosto de 2013, con respecto al componente comercial de Toreo, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 24,721 metros cuadrados de superficie bruta rentable, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 44,138 metros cuadrados de superficie bruta rentable y se tienen cartas de intención por aproximadamente 54,340 metros cuadrados de superficie bruta rentable, sumando un total de aproximadamente 123,199 metros cuadrados de superficie bruta rentable, que representan aproximadamente 173% (ciento setenta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del componente comercial del Toreo.

En caso de que, una vez transcurrido un periodo de 6 (seis) meses contados a partir del 31 de enero de 2015, nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, determine que la construcción del componente comercial de Toreo no ha concluido por causas imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, excluyendo la suspensión de trabajos de construcción por la autoridad competente por causas no imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, Fibra Danhos, previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, podrá disponer de aquellos CBFIs que sean necesarios para concluir la construcción del componente comercial de Toreo y que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos a esa fecha como mejor le convenga, a fin de que Fibra Danhos pueda concluir la construcción del componente comercial de Toreo y los Fideicomitentes Adherentes respectivos perderán el derecho a recibir dichos CBFIs. Los CBFIs restantes, es decir, aquellos que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos y que no hayan sido utilizados por Fibra Danhos para concluir la construcción del componente comercial de Toreo, serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo. Si sucediere lo anterior, las restricciones económicas sobre los CBFIs entregados a esa fecha a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial de Toreo se cancelarán y éstos tendrán derecho de recibir las distribuciones correspondientes respecto de los mismos.

Adicionalmente, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor con respecto al componente comercial de Toreo hasta enero de 2015 y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

#### *Toreo – Componentes de oficina y de hotel*

Los componentes de oficina y de hotel de Toreo también nos serán aportados mientras se encuentren en construcción a cambio de CBFIs. Los Fideicomitentes Adherentes estarán obligados a concluir la construcción de los cimientos y el estacionamiento de estos componentes a más tardar en junio de 2014 y serán responsables del pago

de los gastos de construcción relacionados. Nosotros seremos responsables de las construcciones restantes y los costos de construcción correspondientes de los componentes de hotel y de oficina de Toreo.

Inicialmente, el 80% (ochenta por ciento) del total de los CBFIs emitidos de los componentes de oficina y de hotel de Toreo serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes de los componentes de oficina y de hotel de Toreo y la entrega del 20% (veinte por ciento) restante de los CBFIs se realizará en la proporción que determine el Comité Técnico incluyendo el voto de la mayoría de los miembros independientes, cuya entrega servirá como contraprestación a los Fideicomitentes Adherentes de este inmueble, y estará condicionada al progreso satisfactorio de la construcción de los cimientos y del estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo según lo determine nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, el cual se basará en un reporte de avance real de construcción elaborado por un experto independiente. El total de los CBFIs entregados con respecto a los cimientos y los lugares de estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos pero no tendrán derecho a recibir distribuciones hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya terminado la construcción del componente comercial de Toreo y dicho componente se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

En caso de que, una vez transcurrido un periodo de 6 (seis) meses contados a partir del 30 de junio de 2014, nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, determine que la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de hotel y de oficinas de Toreo no ha concluido por causas imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, excluyendo la suspensión de trabajos de construcción por la autoridad competente por causas no imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, Fibra Danhos, previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, podrá disponer de aquellos CBFIs que sean necesarios para concluir la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y de hotel de Toreo y que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos a esa fecha como mejor le convenga, a fin de que Fibra Danhos pueda concluir la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y de hotel de Toreo y los Fideicomitentes Adherentes respectivos perderán el derecho a recibir dichos CBFIs. Los CBFIs restantes, es decir, aquellos que no hayan sido entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos y que no hayan sido utilizados por Fibra Danhos para concluir la construcción los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y de hotel de Toreo, serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes de los componentes de oficina y de hotel de Toreo. Si sucediere lo anterior, las restricciones económicas sobre los CBFIs entregados a esa fecha a los Fideicomitentes Adherentes de los componentes de oficina y de hotel de Toreo se cancelarán y éstos tendrán derecho de recibir las distribuciones correspondientes respecto de los mismos.

Adicionalmente, no pagaremos comisiones de asesoría al Asesor con respecto al componente de oficina y de hotel de Toreo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

El número de CBFIs que emitiremos a cambio de Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo fue negociada previo a la fecha de la Oferta Global por los actuales 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 sea aplicable.

## **19. Conflictos de Interés**

Estamos sujetos a conflictos de intereses derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo Danhos. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de

Representación, y tiene participación en nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos en el caso de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y nuestro Contrato de Servicios de Representación, pueden no ser tan favorables para nosotros como si se hubiesen negociado con terceros no relacionados y entre partes no afiliadas. Asimismo, algunos de los funcionarios de nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación ejercen control sobre Grupo Danhos y son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Adicionalmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados y otros inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, los cuales no nos serán aportados, pero serán sujetos a nuestros derechos preferentes y otros derechos si en un futuro dichos inmuebles o predios para desarrollo satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad. Nosotros, nuestro Asesor, nuestro Administrador y la Empresa de Servicios de Representación hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para hacer frente a potenciales conflictos de intereses.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los miembros independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, operación o relación importante con una parte relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, nuestro Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente, una sociedad de propósito especial constituida por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes para constituirnos como fideicomiso o cualquiera de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Adicionalmente, para hacer frente a los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando alguna oportunidad de negocios sea adecuada tanto para nosotros como para Grupo Danhos, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga 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 en sean de calidad premier y en los segmentos comercial y de oficina incluyendo 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 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.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial sean propietarios de cualquier CBFi emitido a los mismos, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente respecto de los inmuebles que hayan aportado cada uno. Conforme a estos derechos de reversión, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio Inicial o tras la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes que hayan aportado un inmueble respectivamente, tendrán el derecho de volver a adquirir el mismo de nosotros. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestros Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derechos de preferencia respecto a todos nuestros inmuebles, siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Este derecho está subordinado a los derechos de reversión. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de nuestros inmuebles, estas personas, colectivamente o, a través de un representante común, tendrán el derecho de preferencia de adquirir dichos inmuebles de nosotros. Si los titulares de estos derechos de preferencia y de reversión ejercen sus derechos de adquirir o readquirir un inmueble de nosotros, dicha operación de adquisición estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico y el precio y las condiciones de recompra de dicha operación de readquisición de conformidad con un derecho de readquisición estará sujeta a la aprobación previa de nuestro Comité Técnico con la recomendación de nuestro Comité de Prácticas, incluyendo la aprobación de al menos la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Si decidimos o estamos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de readquisición de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestros Inmuebles y Operaciones– *Nuestra capacidad de enajenar nuestros inmuebles es limitada, incluyendo por consentimientos, derechos preferentes y derechos del tanto, y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo*”. Para una descripción más detallada de los derechos de preferencia y de reversión consulte la sección "Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas."

Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes conjuntamente serán propietarios de aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación y tendrán la facultad de influir en nosotros sustancialmente. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportarán todos los CBFIs de los que sean Tenedores a un Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por David Daniel, José Daniel y Salvador Daniel. Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control y siempre y cuando posean el 15% (quince por ciento) o más de nuestros

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

No podemos garantizar que nuestras políticas lograrán eliminar la influencia de dichos conflictos. Si no logran hacerlo, podrían tomarse decisiones que pueden no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de nuestros CBFIs. "Factores de Riesgo—Riesgo derivado de la Relación con nuestro Administrador, Nuestro Asesor y Nuestra Empresa de Servicios de Representación"— *-Existen conflictos de interés en nuestra relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, incluyendo Grupo Danhos, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs."*

Los términos de los Convenios de Adhesión relacionados con los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial no se negociaron entre partes relacionadas sin embargo, fueron determinados por los funcionarios de nuestro Asesor y nuestro Comité Técnico antes de la fecha de la Oferta Global. Conforme a estos contratos, los actuales propietarios de estos inmuebles, algunos de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador, recibirán 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a cambio de dichos inmuebles. El número de CBFIs que emitiremos a cambio de nuestro Portafolio Inicial, fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los actuales dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en su momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparable recientes, según sea aplicable. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión. Debido al deseo de mantener nuestras relaciones con los miembros de nuestro Comité Técnico y los funcionarios de nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación, con quienes hemos celebrado los Convenios de Adhesión y contratos de compraventa en relación con nuestras Operaciones Iniciales, podemos optar por no exigir o exigir de una manera menos estricta, nuestros derechos establecidos en estos contratos. Consulte la sección "Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con Nuestra Organización y Estructura- *Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los contratos conforme a los cuales adquiriremos nuestro Portafolio Inicial y el Contrato de Asesoría en Planeación, y el Contrato de Servicios de Representación debido a conflictos de interés con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico."*

## 20. Política de Distribución

Pretendemos operar bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”) a partir del ejercicio fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente en efectivo al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula restando a nuestros ingresos totales a nuestras deducciones permitidas por ley. Para más información, consulte la sección “Régimen Fiscal e Impuestos—” De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Cualquier distribución distinta al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal requerirá la aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal completo después de la constitución del fideicomiso, las distribuciones se efectuarán trimestralmente si existen fondos suficientes para ello. Después del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará la política de distribución. A fin de satisfacer los requerimientos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar una distribución equivalente de al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Planeamos pagar nuestra primera distribución con respecto al periodo a partir del cierre de la Oferta Global hasta el 31 de diciembre de 2013.

Nuestro Comité Técnico autorizará el tiempo, la forma, la frecuencia y el monto de las distribuciones con base en distintos factores, incluyendo:

- Resultados de operaciones reales;
- Nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Los requerimientos de gastos de capital y mantenimiento para nuestros inmuebles;
- Nuestro Resultado Fiscal;
- Los requerimientos de distribución anual conforme a las disposiciones relativas a las FIBRAS de la LISR;
- Nuestros gastos operativos; y
- Otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes, incluyendo el monto de las distribuciones efectuadas por sociedades similares.

Prevedemos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar distribuciones será mayor a los requerimientos de distribución anual aplicables a las FIBRAs. Sin embargo, en ciertas circunstancias, podríamos estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución para cumplir con estos requerimientos de distribución y puede ser necesario que utilicemos los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, vendamos activos u obtengamos créditos para efectuar algunas distribuciones. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en un futuro.

## **21. Resumen de Información Financiera Seleccionada**

Las siguientes tablas muestran un resumen de información financiera y otros datos correspondientes a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Operación y los periodos indicados en los mismos. Dichas tablas derivan de y deben ser leídas en conjunto con los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos y notas relacionadas para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, o los Estados Financieros Anuales Combinados, y los estados intermedios combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos y notas relacionadas por los periodos de seis meses que concluyeron el 30 de junio de 2013 y 2012, o los Estados Financieros Intermedios Combinados, conjuntamente con los Estados Financieros Anuales Combinados los Estados Financieros Combinados, por los nueve inmuebles de nuestro Portafolio en Operación, incluidos en otras partes dentro de este Prospecto y que se limitan a la información contenida en los mismos. Consulte la sección “Presentación de información financiera y de otro tipo”. Nuestros Estados Financieros Combinados y otra información financiera incluida en este Prospecto, si no se especifica algo contrario, se establecen en Pesos.

Los Estados Financieros Combinados incluidos en este Prospecto han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestros auditores independientes.

Para información adicional con relación a la presentación de información financiera presentada en este Prospecto, consulte la sección “Presentación de Información Financiera y de otro tipo”.

	Del 1 de Enero al		Año terminado	
	Junio 30, 2013	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
	Ps.	Ps.	Ps.	Ps.
<b>Ingresos:</b>				
Arrendamiento	543,270,866	1,067,956,129	998,511,467	902,581,890
Estacionamientos	112,416,834	205,809,447	187,444,402	154,735,345
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	188,753,791	312,258,419	306,330,405	266,287,465
<i>Total de ingresos</i>	<i>844,441,491</i>	<i>1,586,023,995</i>	<i>1,492,286,274</i>	<i>1,323,604,700</i>
<b>Ciertos gastos</b>				
Gastos de operación y mantenimiento	144,173,073	306,518,858	324,767,232	276,471,938
Impuesto predial	27,592,183	52,152,691	64,798,773	41,562,444
Seguros	6,922,195	12,420,276	13,492,917	14,298,138
<i>Total ciertos gastos</i>	<i>178,687,451</i>	<i>371,091,825</i>	<i>403,058,922</i>	<i>332,332,520</i>
<b>Ingresos en exceso a ciertos gastos</b>	<b>665,754,040</b>	<b>1,214,932,170</b>	<b>1,089,227,352</b>	<b>991,272,180</b>

La siguiente tabla muestra un resumen de información financiera proforma de los 9 inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, así como otros datos correspondientes a los periodos indicados en ellas. La información proforma está basada en información financiera histórica y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta Global y las Operaciones Iniciales relacionadas. La información proforma deberá ser leída en conjunto con nuestros Estados Financieros Combinados y las notas relacionadas incluidas en este Prospecto. Para información adicional relativa a la información financiera presentada en este Prospecto, consulte la sección “Presentación de Información Financiera y de otro tipo”. Nuestra información financiera proforma no indica nuestra posición financiera actual y nuestros resultados de operación en los periodos indicados, y no pretenden representar nuestra posición financiera o resultados de operaciones futuros.

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 (En pesos Mexicanos)	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 (En pesos Mexicanos)
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento	\$543,270,866	\$1,067,956,129
Estacionamiento	112,416,834	205,809,447
Mantenimiento y operación, publicidad y otros	188,753,791	312,258,419
<i>Total de ingresos</i>	<i>844,441,491</i>	<i>1,586,023,995</i>
<b>Gastos:</b>		
Gastos de operación y mantenimiento, y honorarios de asesoría y servicios de representación	225,921,603	467,540,386
Impuesto predial	27,592,183	52,152,691
Seguros	6,922,195	12,420,276
<i>Total de gastos</i>	<i>260,435,981</i>	<i>532,113,353</i>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	978,811,316	
<b>Total del resultado integral</b>	<b>\$1,562,816,826</b>	<b>\$1,053,910,642</b>

Los ingresos por rentas contenidos en los Estados Financieros Combinados se reconocen de forma lineal durante la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente. En virtud de lo anterior, el reconocimiento de ingresos difiere de la fecha actual en la que se reciben flujos de efectivo de parte de arrendatarios, principalmente debido a incentivos de efectivo percibidos al celebrar los contratos de arrendamiento, periodos de gracia y pagos de renta recolectados antes de la fecha de inicio del arrendamiento. Las diferencias atribuibles al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2013 y por el año concluido el 31 de diciembre de 2012 representa Ps. 41 millones de efectivo recibido en exceso de los ingresos reconocidos y Ps. 18.5 millones de ingresos reconocidos en exceso de efectivo recibido, contenidos en los Estados Financieros Combinados para el periodo aplicable. Asimismo, durante el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2013, algunos de los gastos de los inmuebles correspondientes (impuestos y seguro de los inmuebles) fueron pagados anticipadamente por el año completo, en consecuencia en una base de flujo de efectivo excede los gastos contenidos en los Estados Financieros Combinados por Ps. 34.5 millones.

## **22. Fondos y Cuentas del Fideicomiso**

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

- a. Cuenta Concentradora. En esta cuenta se depositarán la totalidad de los Recursos Derivados de la Emisión de los CBFIs.
- b. Fondo de Gastos de Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora se registrará los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Emisión.
- c. Fondo de Impuestos por Inversión. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositarán los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.
- d. Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles. En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositarán los recursos que el Comité Técnico determine mediante una instrucción por escrito, para llevar a cabo la adquisición de los Bienes Inmuebles Adquiridos.
- e. Cuenta General. Se trata de una cuenta bancaria cuyo beneficiario será el Fiduciario, en la cual se depositará la totalidad de los recursos remanentes de la Cuenta Concentradora, una vez que se hayan aplicado los recursos conforme lo determine el Comité Técnico con apego al Contrato de Fideicomiso.

- f. Fondo de Gastos de Mantenimiento de la Emisión. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositarán los recursos necesarios para efectuar el pago de los Gastos de Mantenimiento de la Emisión.
- g. Fondo de Mantenimiento. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositarán los recursos necesarios para el mantenimiento del Bien Inmueble correspondiente conforme a las instrucciones del Administrador, recursos que serán entregados mensualmente al Administrador para los efectos conducentes.
- h. Fondo de Contribuciones Fiscales. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositarán los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal, que le sean notificados por el Administrador, distintos de los previstos en el numeral 12.3 del Contrato de Fideicomiso.
- i. Fondo de Rembolso de Capital. En esta subcuenta de la Cuenta General, en la cual se depositarán los Rembolso de Capital que, en su caso, se hayan pagado a los Tenedores conforme a las instrucciones del Comité Técnico.
- j. Fondo de Remanentes. En esta subcuenta de la Cuenta General, se depositarán las cantidades que se encuentren líquidas en la Cuenta General.
- k. Cuenta de Gastos de Operación. En esta cuenta bancaria cuyo beneficiario sea el Fiduciario, se depositarán, con cargo a la Cuenta General, los recursos necesarios para cubrir los Gastos de Operación que le sean notificados por escrito al Fiduciario por el Administrador y que no hayan sido cubiertos con cargo a cualquiera de las subcuentas de la Cuenta General.

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

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

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

- m. Cuenta de Rentas. En esta cuenta se depositarán la totalidad de los Ingresos por Arrendamiento.

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

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

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

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

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

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

#### IV. LA OFERTA

<b>Emisora:</b>	Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Fibra Danhos.
<b>Clave de Pizarra:</b>	DANHOS 13
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta Pública inicial.
<b>Número de CBFIs de la Oferta Global:</b>	El número de CBFIs que integran la presente Oferta Global es de 200,000,000 (doscientos millones), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
<b>Número de CBFIs de la Oferta Global incluyendo la opción de sobreasignación:</b>	El número de CBFIs que integran la presente Oferta Global incluyendo los CBFIs materia de la sobreasignación es de 230,000,000 (doscientos treinta millones).
<b>Precio de Colocación:</b>	Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFi.
<b>Bases para determinar el Precio de Colocación:</b>	El Precio de Colocación se determina, entre otras cosas, con base en (i) la situación financiera y operativa del fideicomiso; (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del fideicomiso; (iii) los múltiplos de empresas públicas comparables; y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta Pública.
<b>Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	7 de octubre del 2013.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	8 de octubre de 2013.
<b>Fecha del Cierre del Libro:</b>	8 de octubre de 2013.
<b>Fecha del Aviso de Colocación con fines informativos:</b>	9 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Registro en BMV:</b>	9 de octubre de 2013.
<b>Fecha de Cruce en BMV:</b>	9 de octubre de 2013.

<b>Fecha de Liquidación en la BMV:</b>	14 de octubre de 2013.
<b>Forma de Liquidación:</b>	La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad contra pago a través de Indeval.
<b>Recursos Netos de la Oferta Global:</b>	Se estiman en Ps. \$4,914,316,035.85 (Cuatro mil novecientos catorce millones trescientos dieciséis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y en Ps. \$5,661,946,035.85 (Cinco mil seiscientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y seis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
<b>Recursos Netos de la Oferta en México</b>	Se estiman en Ps. \$3,045,560,158.24 (Tres mil cuarenta y cinco millones quinientos sesenta mil ciento cincuenta y ocho Pesos 24/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,508,890,593.10 (Tres mil quinientos ocho millones ochocientos noventa mil quinientos noventa y tres Pesos 10/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
<b>Recursos Netos de la Oferta Internacional:</b>	Se estiman en Ps. \$1,868,755,877.60 (Mil ochocientos sesenta y ocho millones setecientos cincuenta y cinco mil ochocientos setenta y siete Pesos 60/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,153,055,442.75 (Dos mil ciento cincuenta y tres millones cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y dos Pesos 75/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.
<b>Monto de la Oferta Global:</b>	Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación

de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto de la Oferta Internacional:** Ps. \$1,977,392,274.00 (Mil novecientos setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil doscientos setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) y sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$2,274,001,106.00 (Dos mil doscientos setenta y cuatro millones un mil ciento seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Monto de la Oferta Nacional:** Ps. \$3,222,607,726.00 (Tres mil doscientos veintidós millones seiscientos siete mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando el precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, y Ps. \$3,705,998,894.00 (Tres mil setecientos cinco millones novecientos noventa y ocho mil ochocientos noventa y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Reasignaciones:** El número de CBFIs que se ofrecerá de acuerdo con cada Oferta, está sujeta a reasignación por los Intermediarios Colocadores.

**Comité de Auditoría:** Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Novena, sección 9.2 del Fideicomiso.

**Opción de sobreasignación:** Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción a ser ejercida dentro de los 30 días siguientes a partir de la fecha de la Oferta Pública para adquirir 30,000,000 (treinta millones) de CBFIs adicionales a la Oferta Global para cubrir asignaciones en exceso, si las hubiere. Los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales podrán ejercer la opción de sobreasignación en México y la opción de sobreasignación internacional, respectivamente, de forma independiente pero coordinada, a un precio igual al Precio de Colocación.

**CBFIs en circulación al terminar la Oferta Pública y nuestras Operaciones Iniciales:** 1,303,256,882 (mil trescientos tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, sin tomar en cuenta la opción de sobreasignación, y 1,333,256,882 (mil trescientos treinta y tres millones doscientos cincuenta y dos mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs si se ejerce en totalidad la opción de sobreasignación.

**Prohibición de venta de CBFIs:** Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir del presente adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles.

Asimismo, sujeto a las mismas excepciones a que se refiere el párrafo anterior, una vez que se lleven a cabo las Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus inmuebles a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán sujetos a las siguientes restricciones, según sean aplicables, en la transferencia de sus CBFIs colocados en el Fideicomiso de Control:

- *Fideicomitentes Adherentes Relevantes:* (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública colocación de los CBFIs, ningún CBFIs en el Fideicomiso de Control podrá ser transferido del

Fideicomiso de Control; **(ii)** durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años de la fecha de Oferta Pública, no se podrán transferir más del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, **(iii)** durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior de 3 (tres) años y que termina a los 5 (cinco) años de la fecha de Oferta Pública, no se podrán transferir más del 60% (sesenta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, **(iv)** al concluir el periodo que se menciona en el inciso (iii) anterior los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control. Al concluir la Oferta Global, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes serán propietarios de aproximadamente 606,841,689 (seiscientos seis millones ochocientos cuarenta y un mil seiscientos ochenta y nueve) CBFIs, excluyendo los \$400 millones que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo.

- *Fideicomitentes Adherentes:* durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI podrá ser vendido por los Fideicomitentes Adherentes; al terminar este periodo, los Fideicomitentes Adherentes podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs. Al completarse la Oferta Global, los Fideicomitentes Adherentes serán propietarios de aproximadamente 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs.

- *Miembros de nuestro Comité Técnico, excluyendo a los miembros independientes:* **(i)** durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI podrá ser vendido; **(ii)** durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años de la fecha de Oferta Pública, no se podrán vender más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, **(iii)** al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior los miembros de nuestro Comité Técnico podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs. Al completarse la Oferta Global, los miembros de nuestro Comité Técnico, excluyendo los miembros independientes, serán propietarios de

aproximadamente 713,383,981 (setecientos trece millones trescientos ochenta y tres mil novecientos ochenta y un) CBFIs.

Las restricciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes y a los miembros de nuestro Comité Técnico que se establecen en los dos párrafos anteriores estarán sujetas, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles.

Hemos acordado que por un periodo de 180 días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, no emitiremos, haremos ofertas o venderemos CBFIs adicionales sin el previo consentimiento por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores. Esta restricción no aplica a cualquier emisión de CBFIs permitida por nuestro gobierno corporativo a cambio de nuevos inmuebles aportados a nosotros por Fideicomitentes Adherentes que acuerden por escrito con los Intermediarios Colocadores a no ofrecer o vender los CBFIs durante el periodo remanente de la restricción o cualesquier CBFIs emitidos y cuya entrega no se haya realizado conforme a los términos de los Convenios de Adhesión correspondientes a los inmuebles de nuestro Portafolio de Desarrollo.

Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y de hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción y de los costos

correspondientes.

En caso de que no se concluyan las construcciones a que se refiere el párrafo anterior por causas imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, excluyendo la suspensión de trabajos de construcción por la autoridad competente por causas no imputables a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, dichos Fideicomitentes Adherentes, previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, perderán el derecho a recibir los CBFIs que les correspondan y que no hayan sido entregados a esa fecha, y Fibra Danhos, previa aprobación de nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes, podrá disponer de estos CBFIs remanentes como mejor le convenga. Si sucediere lo anterior, las restricciones económicas sobre los CBFIs entregados a esa fecha a los Fideicomitentes Adherentes se cancelarán y éstos tendrán derecho de recibir las distribuciones correspondientes respecto de los mismos.

**Destino de los recursos:**

Estimamos que aproximadamente recibiremos recursos netos provenientes de la Emisión por Ps. \$4,914,316,035.85 (Cuatro mil novecientos catorce millones trescientos dieciséis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), o por aproximadamente Ps. \$5,661,946,035.85 (Cinco mil seiscientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y seis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional) si los Intermediarios Internacionales y los Intermediarios Colocadores en México ejercen la opción de sobreasignación en su totalidad, después de deducir las contraprestaciones y comisiones de los Intermediarios Internacionales y de los Intermediarios Colocadores en México y los gastos estimados de la Oferta. Pretendemos usar los recursos netos de la Oferta Global para pagar por el desarrollo, incluyendo el desarrollo del componente de oficina y de hotel de Toreo, financiar el proyecto de expansión de Parque Tezontle y expansiones potenciales en otros inmuebles de nuestro Portafolio en Operación, así como pagar deuda existente asociada con el Portafolio Inicial y el pago relacionado con la formación de nuestro Portafolio Inicial. Consulte la sección “Destino de los Recursos”.

**Derechos de voto:**

Todos los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los mismos derechos de voto. Sin embargo, de acuerdo con nuestro Fideicomiso cualquier tenedor o grupo de Tenedores que tenga al menos 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en

circulación, tiene el derecho de designar a un miembro de nuestro Comité Técnico y a su correspondiente suplente (siempre que dicho Tenedor no haya renunciado a su derecho de designar miembros de nuestro Comité Técnico). Consulte la sección "Administración - Nuestro Comité Técnico -Elección del Comité Técnico".

Cada CBFI le da derecho a su tenedor a votar en cualquiera de nuestras Asambleas de Tenedores de CBFIs, excepto por lo previsto en nuestro Fideicomiso respecto a la adquisición de nuestros CBFIs por alguna persona en contravención a las disposiciones contra la toma de control según lo determine nuestro Comité Técnico y, en virtud de lo anterior, no podrán votar dichos CBFIs ni ejercer derecho alguno, diferente a los derechos económicos derivados de ellos. Consulte la sección "Descripción de nuestros CBFIs y ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso".

**Restricciones de propiedad y transferencia:**

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones a la propiedad y transferencia de nuestros CBFIs, incluyendo una restricción que establece que toda transmisión de CBFIs a favor de persona alguna o conjunto de personas que lleguen a acumular en una o varias operaciones el 9% (nueve por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa y por escrito del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico y con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. No hemos registrado, ni pretendemos registrar los CBFIs bajo la Ley de Valores de los Estados Unidos y, salvo que la registremos, los CBFIs no pueden ser ofrecidos o vendidos salvo una excepción de, o en una transacción que no esté sujeta a, los requerimientos de registro de la Ley de Valores de los Estados Unidos y demás leyes aplicables a los valores en Estados Unidos. Consulte la sección "Restricciones sobre la Titularidad de Nuestros CBFIs".

**Procedimientos de Pago:**

Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C. V., o Indeval.

**Listado:**

Hemos solicitado listar nuestros CBFIs para su cotización en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de cotización "DANHOS 13".

**Régimen Fiscal:**

Para ciertas consecuencias sobre impuestos con respecto a una inversión en nuestros CBFIs, tanto mexicanas como

estadounidenses, consulte la sección "*Régimen Fiscal e Impuestos*".

### **Monto Total de la Oferta Global**

Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

### **Monto Total de la Oferta en México**

Ps. \$3,222,607,726.00 (Tres mil doscientos veintidós millones seiscientos siete mil setecientos veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$3,705,998,894.00 (Tres mil setecientos cinco millones novecientos noventa y ocho mil ochocientos noventa y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

### **Monto Total de la Oferta Internacional**

Ps. \$1,977,392,274.00 (Mil novecientos setenta y siete millones trescientos noventa y dos mil doscientos setenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$2,274,001,106.00 (Dos mil doscientos setenta y cuatro millones un mil ciento seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

### **Número de CBFIs**

El número de CBFIs que integran la presente Emisión es de 200,000,000 (doscientos millones), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y, considerando la opción de sobre asignación es de 230,000,000 (doscientos treinta millones).

En virtud de la estructura y operación del Fideicomiso, aproximadamente el 15.35% (quince punto treinta y cinco por ciento) de los CBFIs emitidos serán ofertados conforme a lo establecido en el presente Prospecto, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y aproximadamente el 17.25% (diecisiete punto veinticinco por ciento) considerando la opción de sobreasignación, excluyendo los \$400 millones que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir en la Oferta Pública.

El 84.7% (ochenta y cuatro por ciento) aproximado restante de los CBFIs emitidos, sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y el 82.8% (ochenta y dos punto ocho por ciento) considerando la opción de sobreasignación, serán entregados a los Fideicomitentes Adherentes, como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados que realicen, excluyendo los \$400 millones que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir en la Oferta Pública.

**Precio de Colocación**

Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI.

**Forma de Liquidación**

Los CBFI materia de la Oferta Nacional se liquidarán en efectivo mediante registros en libros a través del sistema de liquidación y custodia de Indeval. Los Intermediarios Internacionales recibirán sus CBFI en forma de registros en libros en las oficinas de Indeval en la Ciudad de México, Distrito Federal, el 14 de octubre de 2013.

**Fiduciario**

El Fiduciario del Fideicomiso es Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Fibra Danhos.

**Fideicomitente**

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

**Fideicomitentes Adherentes**

Cualquier Propietario que contribuya los Bienes Inmuebles Aportados y/o Bienes Inmuebles Aportados Adicionales al Patrimonio del Fideicomiso, adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.

**Fideicomisarios en Primer Lugar**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisario en Segundo Lugar**

Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados y, en su caso, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales.

**Fideicomisario en Tercer Lugar**

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

**Administrador**

Administradora Fibra Danhos, S.C.

**Asesor**

DSD1, S.A. de C.V.

**Empresa de Servicios de Representación**

DSD2, S.A. de C.V.

**Intermediarios Colocadores en México**

Los Intermediarios Colocadores en México de la presente Emisión de CBFIs son Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer y Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

**Representante Común**

El Representante Común de la presente Emisión de CBFIs es: The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Fideicomiso**

Todos los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Fideicomiso, respecto de la Emisión de CBFIs y sus Anexos respectivos, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Tipo de Instrumento**

CBFIs.

**Valor Nominal de los CBFIs**

Los CBFIs no tendrán valor nominal.

**Clave de Pizarra**

DANHOS 13

**Denominación**

Los CBFIs estarán denominados en Pesos.

## **Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso se integra principalmente con (i) la Aportación Inicial; (ii) (a) los Bienes Inmuebles Aportados, (b) los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales y (c) los Bienes Inmuebles Adquiridos; (iii) la aportación de los Derechos de Arrendamiento; (iv) la aportación de los Derechos de Operación; (v) los Recursos Derivados de la Emisión; (vi) las cantidades derivadas de los Ingresos por Arrendamiento; (vii) las cantidades derivadas de los Ingresos por Servicios; (viii) los Bienes Inmuebles, los Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso; (ix) las Inversiones Permitidas y, en su caso, con sus productos; (x) los rendimientos financieros que se obtengan por la inversión de los recursos en las Cuentas, en su caso; (xi) los recursos que se obtengan de Emisiones futuras; (xii) los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda; (xiii) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo suscrito por el Fiduciario o adquirido por él, ya sea directamente o indirectamente, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, incluyendo enunciativa más 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.

## **Inversiones en Bienes Inmuebles**

El Fiduciario del Fideicomiso llevará a cabo Inversiones en Bienes Inmuebles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dichas inversiones deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad de conformidad con el Fideicomiso.

## **Derechos de los Tenedores de los CBFIs**

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

## **Amortización**

Los CBFIs serán no amortizables.

## **Distribuciones**

Conforme a la Sección 14.4 de la Cláusula Décima Cuarta del Fideicomiso, las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal a partir de la Fecha de Emisión, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios

posteriores, la política de distribución será determinada por nuestro Comité Técnico, en el entendido de que si al término del primer ejercicio fiscal el Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, se entenderá que la política de distribución aplicable al ejercicio fiscal anterior seguirá vigente.

Dicha política de distribución tendrá como propósito cumplir en todo momento con lo establecido con los artículos 223 y 224 de la LISR, en caso de que dicha política no cumpliera con dichas disposiciones, el Fiduciario deberá informar dicha situación al público inversionista.

### **Fuente de Distribuciones y Pagos**

Las Distribuciones de Efectivo que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido por la LISR la FIBRA deberá distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

### **Garantías**

Los CBFIs serán no contarán con garantía real o personal alguna.

### **Lugar y Forma de Pago**

Todos los pagos en efectivo que en su caso se realicen a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México Distrito Federal.

### **Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

7 de octubre de 2013.

### **Fecha de la Oferta Pública**

8 de octubre de 2013.

### **Fecha de Cierre de Libro**

8 de octubre de 2013.

### **Fecha del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

9 de octubre de 2013.

**Fecha de Registro en BMV**

9 de octubre de 2013.

**Fecha de Cruce en BMV**

9 de octubre de 2013.

**Fecha de Liquidación**

14 de octubre de 2013.

**Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario**

Aproximadamente Ps. \$4,914,316,035.85 (Cuatro mil novecientos catorce millones trescientos dieciséis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,661,946,035.85 (Cinco mil seiscientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y seis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación.

**Posibles Adquirentes de los CBFIs**

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

**Legislación**

Los CBFIs serán regidos e interpretados de acuerdo con la Legislación Aplicable de México. La jurisdicción de los tribunales competentes será la Ciudad de México, Distrito Federal.

**Régimen Fiscal Aplicable**

Ver sección “*Régimen Fiscal e Impuestos*” del presente Prospecto.

**Depositario**

El Título que ampare los CBFIs, se mantendrán en depósito en el Indeval.

## **Autorización y Registro de la CNBV**

La CNBV ha dado su autorización para ofrecer públicamente la Emisión de CBFIs, mediante Oficio Número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013 y se encuentra inscrito con el número 0181-1.81-2013-001, en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Asimismo, la CNBV ha dado su autorización para la difusión del presente Prospecto y del Aviso de Oferta Pública relativos a la Emisión, mediante dicho Oficio . La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del Emisor, 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 la Legislación Aplicable.

## V. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

### *Colocación*

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, celebraremos con los Intermediarios Colocadores en México un Contrato de Colocación para la Colocación, mediante la Oferta Pública en México, conforme a la modalidad de toma en firme de 123,946,451 (ciento veintitrés millones novecientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y un) CBFIs sin considerar la opción de sobreasignación y 18,591,968 (dieciocho millones quinientos noventa y un mil novecientos sesenta y ocho) CBFIs que corresponden a la opción de sobreasignación en México. Además, celebraremos con los Intermediarios Internacionales un Contrato de Colocación regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de 76,053,549 (setenta y seis millones cincuenta y tres mil quinientos cuarenta y nueve) CBFIs, que corresponden a la parte de la Oferta Internacional y 11,408,032 (once millones cuatrocientos ocho mil treinta y dos) CBFIs, que corresponden a la opción de sobreasignación internacional, respectivamente. El Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta en México será equivalente al Precio de Colocación por CBFIs materia de la Oferta Internacional en Dólares, considerando el tipo de cambio en vigor en la fecha de determinación del Precio de Colocación.

### *Sindicación*

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer podrá celebrar contratos de sindicación con otros intermediarios que participen en la colocación de los CBFIs en la Oferta en México (los “Subcolocadores”).

### *Porciones de Colocación*

La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) que se estima serán distribuidos por cada uno de los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores en la Oferta en México:

#### **Porciones de colocación**

<b>Intermediarios Colocadores Líderes</b>	<b>CBFIs</b>	<b>Porcentaje</b>
Casa de Bolsa BBVA Bancomer S.A de C.V	83,041,933	58.26%
Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	52,950,371	37.15%
<b>Intermediario Colocador Co-Líder</b>		
Banorte-Ixe	2,884,615	2.02%
Inbursa	1,805,828	1.27%
<b>Miembros del Sindicato</b>		
<b>Otros miembros del Sindicato</b>	1,855,672	1.30%
<b>Total</b>	142,538,419	100%

### *Distribución*

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores en México contempla distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales con residencia en México, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano y que pudiera incluir la participación y adquisición de CBFIs, siempre que se haya cubierto en su totalidad la demanda del mercado, en posición propia por los Intermediarios Colocadores en México, al mismo tiempo y en los mismos términos que el resto de los participantes en la Oferta en México. Además, los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de distribuir los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades de inversión, sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad, y otras entidades financieras que conforme a su régimen autorizado, puedan invertir en los CBFIs.

En el supuesto de que alguno o todos los Intermediarios Colocadores coloquen total o parcialmente los CBFIs objeto de esta Colocación entre sus partes relacionadas respectivamente, dichas partes relacionadas participarán en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes en esta Oferta.

### ***Promoción***

La Oferta en México se promueve a través de reuniones denominadas “*encuentros bursátiles*” que se realizarán en algunas de las principales ciudades de México. Los “*encuentros bursátiles*” se celebran tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta en México. Adicionalmente, la Oferta en México se promueve a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual. Para los efectos de promoción se utiliza exclusivamente información que se incluye en el presente Prospecto, por lo que no se distribuye información adicional a la misma, a ningún tercero.

### ***Posturas***

Los Intermediarios Colocadores en México serán los encargados de concentrar las posturas para la adquisición de los CBFIs.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores en México y los Subcolocadores promoverán la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores en México recibirán posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 11:00 horas, hora de la ciudad de México, del Día Hábil que corresponde a la fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs será el Día Hábil anterior a la

Fecha de Cruce en BMV. El Precio de Colocación se dará a conocer vía electrónica, mediante el aviso de Oferta Pública que los Intermediarios Colocadores en México ingresen al sistema de Emisnet de la BMV el Día Hábil anterior a la Fecha de Cruce en BMV.

Recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El Día Hábil anterior a la Fecha de Cruce en BMV y una vez que se hayan determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México celebrarán un Contrato de Colocación de CBFIs con nosotros. A su vez, Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, celebrará contratos de sindicación con los Subcolocadores.

### ***Asignación***

El Día Hábil anterior a la Fecha de Cruce en la BMV, los Intermediarios Colocadores en México asignarán los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) al precio de Oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta en México, y (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los Subcolocadores presenten a los Intermediarios Colocadores en México. Los Intermediarios Colocadores en México tienen la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación podrán variar una vez que se conozca la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se genere. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México) se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

### ***Contrato entre Sindicatos***

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales celebrarán un contrato denominado contrato entre sindicatos que prevé, entre otras cosas, que desde la fecha de la Oferta en México y hasta la fecha de liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores de México y los Intermediarios Internacionales pueden realizar operaciones de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente los CBFIs entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presenta en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocados en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de CBFIs propuestos para su colocación en México o en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encuentra condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores en México ofrecerán y venderán los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en México, y

los Intermediarios Internacionales ofrecerán y venderán los CBFIs únicamente en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la Legislación Aplicable.

### ***Condiciones Suspensivas***

El Contrato de Colocación que será suscrito por nosotros y los Intermediarios Colocadores en México establecerá que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras:

(a) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido de los asesores legales independientes de la Emisora, una opinión legal, en términos satisfactorios para dichos intermediarios;

(b) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México hayan recibido de los auditores externos del Fideicomiso, una carta en la cual se haga constar la debida extracción y consistencia de la información financiera contenida en este Prospecto (conocida como *comfort letter*);

(c) que cada uno de los Intermediarios Colocadores en México haya recibido del secretario de nuestro Comité Técnico, una constancia de que los miembros de nuestro Comité Técnico, han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV;

(d) que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta en México y las mismas estén en vigor; y

(e) que la información (financiera, operativa, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Intermediarios Colocadores en México y que se encuentra en el Prospecto sea información precisa, completa y veraz..

### ***Condiciones Resolutorias***

El Contrato de Colocación que será suscrito por nosotros y los Intermediarios Colocadores en México, establecerá que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la fecha de liquidación de la Oferta en México, tuviere lugar alguno de los siguientes supuestos, entre otros, las obligaciones asumidas por las partes se resolverán y dichas partes quedarán liberadas de su cumplimiento, como si dichas obligaciones no hubieren existido:

I. (A) Que nosotros, o el Patrimonio del Fideicomiso, según sea aplicable, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados, hubieren sufrido una pérdida o un daño significativo respecto de nuestro negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de la Oferta Pública, hubiere

tenido lugar algún cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de nuestros negocios, administración, situación fiscal, posición financiera resultados de operación o del Fideicomiso, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, a juicio razonable de cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en el Contrato de Colocación;

II. Que tuviere lugar cualquiera de los siguientes eventos: (A) la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores en la BMV y/o en la Bolsa de Valores de Nueva York o en alguna de las bolsas de valores importantes europeas, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por nosotros en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, el continente europeo o México, (D) el inicio o incremento de hostilidades en las que participen los Estados Unidos o México, o una declaración de guerra o de emergencia nacional, por México o los Estados Unidos, u otros países relevantes para la Oferta Global, o (E) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación política, financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en los Estados Unidos, México u otros países relevantes para la Oferta Global, o una declaración de guerra o emergencia nacional, por México o los Estados Unidos u otros países relevantes para la Oferta Global, o si los eventos a los que hacen referencia los párrafos (D) o (E) anteriores, en opinión de los Intermediarios Colocadores en México, no permitieren o no hicieren recomendable, proceder con la Oferta en México o de conformidad con los términos y condiciones descritos en este Prospecto;

III. Si la inscripción de los CBFIs en el RNV fuere cancelada por la CNBV o si el listado de los CBFIs fuere cancelado por la BMV;

IV. Si cualquiera de los Intermediarios Colocadores en México no pudiere colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la Legislación Aplicable o por orden de una autoridad competente;

V. Si nosotros no pusiéramos a disposición de los Intermediarios Colocadores en México, los títulos que evidencien los CBFIs materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas; y

VI. En caso de concurso mercantil, quiebra o cualquier otro evento similar que nos afecte a nosotros o a nuestros activos.

### ***Sobreasignación***

Hemos otorgado a los Intermediarios Colocadores una opción para colocar en la Oferta 30,000,000 (treinta millones) CBFIs adicionales dentro de la Oferta Global (18,591,968 (dieciocho millones quinientos noventa y un mil novecientos sesenta y ocho) para los Intermediarios Colocadores en México y 11,408,032 (once millones cuatrocientos ocho mil

treinta y dos) para los Intermediarios Internacionales), los cuales representan, en conjunto, el 15% (quince por ciento) del monto total de los CBFIs ofrecidos en la Oferta. De ser ejercida la opción de colocación adicional para la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización: (i) mantendrán en su posesión los fondos resultantes de la Colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México obtenidos en la fecha de liquidación; (ii) diferirán su entrega a nosotros conforme lo pactado en el Contrato de Colocación, y (iii) deberán usarlos únicamente para las operaciones de estabilización.

A más tardar a los 30 días contados a partir de la Fecha de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores en México nos liquidarán los CBFIs de la sobreasignación, ya sea mediante la (i) entrega de los CBFIs que hubieran adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, para su cancelación, o (ii) pagando el Precio de Colocación por cada CBFIs efectivamente colocado y no retirado del mercado, o (iii) una combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores. Junto con la liquidación de los CBFIs de la sobreasignación los Intermediarios Colocadores en México, a través del agente coordinador de la sobreasignación y estabilización, nos rendirán un informe pormenorizado de las actividades de estabilización realizadas por ellos y el resultado de las mismas.

### ***Estabilización***

Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo de órdenes de venta de CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, los Intermediarios Colocadores en México conforme a su criterio y bajo su responsabilidad exclusiva, llevarán a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días, conforme a la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo en coordinación con los Intermediarios Internacionales y conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable. Las operaciones de estabilización las llevarán a cabo los Intermediarios Colocadores en México con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la opción de sobreasignación en México.

Se realicen las operaciones de estabilización o no, se harán del conocimiento del público inversionista y de la Comisión.

Cualquier pérdida o utilidad resultante de las actividades de estabilización correrán por cuenta y serán a cargo exclusivo de los Intermediarios Colocadores en México.

### ***Agente de Sobreasignación y Estabilización***

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer actuará como agente estabilizador conjunto para todo lo relacionado con la opción de sobreasignación en México y las operaciones de estabilización.

### ***Restricciones de venta de CBFIs de ciertos Tenedores***

Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir del presente adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles.

Asimismo, sujeto a las mismas excepciones a que se refiere el párrafo anterior, una vez que se lleven a cabo las Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus inmuebles a nuestro Fideicomiso. De conformidad con el Fideicomiso de Control, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán sujetos a las siguientes restricciones, según sean aplicables, en la transferencia de sus CBFIs colocados en el Fideicomiso de Control:

- Fideicomitentes Adherentes Relevantes: (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI en el Fideicomiso de Control podrá ser transferido del Fideicomiso de Control; (ii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no se podrán transferir más del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control; (iii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior de 3 (tres) años y que termina a los 5 (cinco) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no se podrán transferir más del 60% (sesenta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control; (iv) al concluir el periodo que se menciona en el inciso (iii) anterior los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control.
- Fideicomitentes Adherentes: durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI podrá ser transferido; al terminar este periodo, los Fideicomitentes Adherentes podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.
- Los miembros de nuestro Comité Técnico, descartando a los miembros independientes, están sujetos adicionalmente a las siguientes restricciones en la transferencia de sus CBFIs : (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI en podrá ser transferido; (ii) durante un periodo que comienza concluir el periodo que se menciona en el

inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no se podrán transferir más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs; (iii) al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior los miembros del Comité Técnico podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.

Las restricciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes y a los miembros de nuestro Comité Técnico que se establecen en los dos párrafos anteriores estarán sujetas a ciertas excepciones comunes para este tipo de operaciones, incluyendo operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes.

### ***Diversos***

Afiliadas de Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer, un Intermediario Colocador Líder e Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, un Intermediario Colocador Co-líder, son acreedores de ciertos créditos de Grupo Danhos. Una parte de los recursos de la Oferta serán utilizados para liquidar dichos créditos. Para mayor información, consulte la sección "Destino de los Recursos."

Los Intermediarios Colocadores en México y algunas de sus afiliadas en México podrían iniciar, mantener y/o continuarán manteniendo relaciones de negocios con nosotros así como con Grupo Danhos y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como Intermediarios Colocadores respecto de la Oferta en México), así como a Grupo Danhos. Los Intermediarios Colocadores en México consideran que no tienen conflicto de interés alguno con nosotros ni con Grupo Danhos en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

Nosotros, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Asesor y los Intermediarios Colocadores en México no tenemos conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo podrían presentar, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, podría ser igual o mayor al 10% (diez por ciento) de la Oferta Global los cuales podrán ser o no Partes Relacionadas según el término se define en la LMV, o alguno de los principales Fideicomitentes Adherentes, ejecutivos o miembros de nuestro Comité Técnico. Ni nosotros, ni el Administrador, ni la Empresa de Servicios de Representación, ni el Asesor, ni los Intermediarios Colocadores en México otorgarán preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino los considerarán como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que desee invertir en los valores, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones. Nosotros, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Asesor y los Intermediarios Colocadores en México no podemos asegurar que dichas personas participarán en la Oferta en México, que de participar, recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de nuestros CBFIs en la Oferta Global. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y nosotros, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Asesor o los Intermediarios Colocadores en México tengamos conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se

dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta en México a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores.

Ciertos Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir aproximadamente \$400 millones de pesos de nuestros CBFIs en la Oferta Global. Excluyendo cualesquiera de dichos CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes adquieran en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán aproximadamente y de manera conjunta 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs a partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los miembros de nuestro Comité Técnico han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán, sin el consentimiento previo y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, enajenar u obtener cobertura de cualquiera de sus CBFIs o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles.

Ninguna información adicional a la presentada en el presente Prospecto ha sido distribuida a algún tercero.

## VI. 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 al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha de la presente Emisión; 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 o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que usted pierda toda su inversión o parte de ella.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Al tomar una decisión de inversión, los inversionistas deben considerar los riesgos relacionados con nuestros inmuebles y nuestras Operaciones.

### 1. Riesgos relacionados con nuestros inmuebles y operaciones

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

Una parte sustancial de nuestros ingresos se derivan de los ingresos provenientes de los arrendamientos de propiedad comercial. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar los pagos de las rentas. Nuestros ingresos y recursos disponibles para la distribución 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 relaciones para la protección de nuestra inversión y para poder arrendar nuevamente nuestra propiedad.

Al 30 de junio de 2013, nuestros 10 arrendatarios más grandes ocuparon aproximadamente el 47% (cuarenta y siete por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación y representaron aproximadamente 37% (treinta y siete por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación. Nuestro arrendatario más significativo

al 30 de junio de 2013, era un grupo con operaciones en el comercio minorista especializado, servicios financieros y de medios de comunicación que ocupaba aproximadamente el 13% (trece por ciento) de la superficie bruta rentable y representaba aproximadamente el 11% (once por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs..

***Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios específicos para dichas regiones de México y para la industria inmobiliaria en México.***

Estamos regulados por las leyes de México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. En consecuencia, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la situación general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, la reglamentación, impuestos y reglamentos de confiscación, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México. Para una descripción más detallada sobre estos y otros riesgos referentes a México, consulte la sección "Factores de Riesgos — Riesgos Relacionados con México."

***La concentración geográfica de nuestros inmuebles en la ZMCM podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en esta región y a otros cambios en las condiciones del mercado en esta área, resultando en una disminución en nuestros ingresos o de otra manera impactando negativamente nuestros resultados de operación.***

Los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial están concentrados en la ZMCM. Como resultado de esta concentración geográfica estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en la economía local de la ZMCM, a otras condiciones del mercado, y a desastres naturales que pudiesen ocurrir en esa área (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos o de otra naturaleza en esta región, nuestros negocios, situación económica, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs pueden resultar adversa y significativamente afectados.

***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.***

Una vez completada la oferta combinada y nuestras Operaciones Iniciales, nuestro Portafolio Inicial comprenderá nueve inmuebles en operación, incluyendo cuatro centros

comerciales, tres edificios de oficinas y dos proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales y de oficinas, y dos inmuebles en desarrollo, incluyendo una propiedad de oficina y un proyecto de usos mixtos. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 63% (sesenta y tres por ciento), 16% (dieciséis por ciento) y 21% (veintiuno por ciento), respectivamente, de los ingresos por rentas por los 6 meses terminados el 30 de junio de 2013, en una base combinada histórica. 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.

***El concurso mercantil o insolvencia de los arrendatarios y su impacto en el cumplimiento de los arrendatarios y de nuestros derechos bajo nuestros arrendamientos podría afectar adversamente los ingresos provenientes de las rentas producidos por nuestros inmuebles.***

El concurso mercantil o insolvencia de nuestros arrendatarios podría afectar adversamente los ingresos provenientes por nuestros inmuebles. El concurso mercantil de los arrendatarios podría resultar en la terminación de los arrendamientos de los arrendatarios y, particularmente en el caso de un arrendatario grande, pérdidas materiales a nuestras inversiones, y pudiese afectar nuestra habilidad para realizar distribuciones o de alguna otra manera para operar nuestro negocio. Cualquier procedimiento concursal de nuestros arrendatarios podría impedir también o eliminar nuestra habilidad para cobrar cuentas vencidas y rentas futuras. Estas dificultades asociadas con procedimientos concursales podrían afectar adversamente nuestra condición financiera y los resultados de nuestras operaciones.

***La contraprestación que pagaremos por los derechos relacionados con los inmuebles que nos serán aportados a través de las operaciones Iniciales se negoció entre partes relacionadas y puede superar 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 aportarán sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de éstos inmuebles, emitiremos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,600 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de la Oferta Global y el remanente serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se cumplan ciertas obligaciones de los Fideicomitentes Adherentes. Los CBFIs que emitiremos en nuestras Operaciones Iniciales representarán aproximadamente 84.7% (ochenta y cuatro punto siete por ciento) de nuestros CBFIs en circulación al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Consulte la sección "Estructura y Constitución." El número de CBFIs que emitiremos a cambio de nuestro Portafolio de Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por

los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

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

***Competencia significativa puede disminuir o impedir incrementos en la ocupación de nuestros inmuebles y las tarifas de los arrendamientos y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.***

Competiremos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles comerciales, de oficinas y de uso mixto en la ZMCM, muchos de los cuales son propietarios de inmuebles que compiten en los mismos mercados que nuestros inmuebles. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que los nuestros y pueden llevar a cabo o estar dispuestos a aceptar mayor riesgo del que nosotros podemos manejar con prudencia. En un futuro, la competencia de dichas entidades podría reducir el número de inversiones y oportunidades de desarrollo ofrecidas a nosotros o incrementar el poder de negociación de los propietarios que busquen vender. Más aún, como resultado de sus recursos superiores, dichas entidades podrían tener mayor flexibilidad de la que nosotros tenemos en su habilidad para ofrecer concesiones en las rentas que atraigan arrendatarios. Si nuestros competidores desarrollan o adquieren inmuebles de calidad premier similar a los inmuebles de nuestro Portafolio Inicial u ofrecen espacios de renta a tarifas inferiores a las tarifas de mercado actuales o inferiores a las que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y podríamos ser presionados a reducir nuestras tarifas de renta por debajo de las que actualmente cobramos u ofrecer disminuciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables a los arrendatarios con el propósito de mantener arrendatarios cuando los arrendamientos de nuestros arrendatarios expiren. En ese caso, nuestro negocio, la condición financiera, los resultados de las operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad

para hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs puede ser material y adversamente afectados.

***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 fueron ocupados aproximadamente en un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento) en términos de la superficie bruta rentable al 30 de junio de 2013. Al 30 de junio de 2013, los arrendamientos que representan aproximadamente 6% (seis por ciento) y 12% (doce por ciento) del área rentable ocupada de nuestros inmuebles están programados para expirar en 2013 y 2014, respectivamente. No podemos garantizarle 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, dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, Torre Virreyes y el Toreo, se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo: se espera que Torre Virreyes abra en el cuarto trimestre de 2014 y se espera que el componente comercial del Toreo abra a sus operaciones en el cuarto trimestre de 2014, cuyo componente de oficinas se espera abra entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2017 y que el componente de hotel abra en el cuarto trimestre de 2017. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados de los inmuebles en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, pretendemos 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 pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.*”

***Nuestro desarrollo de operación se encuentra sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.***

Las inversiones en bienes raíces se encuentran sujetas a varios riesgos y fluctuaciones y ciclos en el valor y demanda, muchos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden reducir el efectivo disponible para las distribuciones, así como el valor de nuestros inmuebles. Estos eventos incluyen, sin limitación;

- Cambios adversos en las condiciones demográficas y económicas locales, nacionales o internacionales como la reciente desaceleración económica global;
- Vacantes o nuestra incapacidad para arrendar espacios en términos favorables;

- Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y adquirentes de inmuebles;
- Nuestra incapacidad para cobrar la renta a los arrendatarios;
- Cambios en las leyes, regulaciones y políticas de gobierno, incluyendo sin limitación, leyes fiscales, de uso de suelo, ambientales y de seguridad, políticas fiscales del gobierno y cambios en la aplicación de las mismas;
- Competencia de otros inversionistas inmobiliarios con capital significativo, incluyendo otras empresas inmobiliarias, FIBRAs y fondos de inversión institucional;
- Reducciones en el nivel de la demanda de espacios para centros comerciales, oficinas e inmuebles de uso mixto y cambio en la popularidad relativa de las inmuebles;
- Aumentos en el costo de administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de uso mixto;
- Fluctuaciones en las tasas de interés, que podrían afectar adversamente nuestra capacidad o la capacidad de los adquirentes y arrendatarios de inmuebles para obtener financiamientos en términos favorables o de cualquier forma; e
- Incrementos en los gastos, incluyendo sin limitar, gastos de seguros, laborales, energía, valuaciones y otros impuestos y costos de cumplimiento con las leyes, regulaciones y políticas gubernamentales y restricciones en nuestra capacidad para cobrar gastos a nuestros arrendatarios.

Adicionalmente, los periodos de recesión o desaceleración como la desaceleración económica reciente, el aumento de tasas de interés o la disminución de la demanda de bienes inmuebles o la percepción pública que cualquiera de dichos eventos pueda resultar, podría significar una disminución general en las rentas o en una mayor incidencia de los incumplimientos bajo arrendamientos existentes. Si no podemos operar nuestros inmuebles para alcanzar nuestras expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para realizar distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs y para satisfacer cualquier servicio de la deuda futuro podría verse material y adversamente afectado.

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

En el curso normal de nuestro negocio, esperamos estar sujetos ocasionalmente a litigios. El 19 de septiembre de 2013, el Juzgado Cuarto de lo Mercantil del municipio de Tlalnepantla, Estado de México, llevó a cabo una audiencia de conciliación con respecto del litigio de

Inmobiliaria Becky, S.A. vs Constructora el Toreo, S.A. de C.V. Inmobiliaria Becky, S.A. buscaba, entre otros, el desalojo y la entrega de aproximadamente 556 metros cuadrados, o el 1% (uno por ciento) de Toreo y la suspensión de la construcción del Toreo. El juzgado Cuarto de lo Mercantil negó la solicitud de suspensión de la construcción del Toreo y abrió el juicio a prueba. Constructora el Toreo, S.A. de C.V. ostenta la titularidad del inmueble, misma que está registrada ante el Registro Público de la Propiedad, e Inmobiliaria Becky, S.A. nunca ha tenido la posesión del predio que se encuentra sujeto al juicio. En caso de un fallo en contra de Constructora el Toreo, S.A. de C.V., trataremos de comprar el predio de Inmobiliaria Becky, S.A., cuyos costos correrían a cargo de los Fideicomitentes Adherentes de Toreo. Para información más detallada consulte la sección "Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales".

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

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

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 223 y 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, esperamos distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras necesidades de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir o refinanciar obligaciones próximas a vencer.

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

***Nuestra capacidad para vender valores para aumentar el capital para incrementar nuestros negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs, y nuestra falta de cumplimiento con las expectativas del mercado con relación a nuestro negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra capacidad de vender valores.***

La disponibilidad de capital para nosotros dependerá, en parte, del precio de mercado de nuestros CBFIs el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- nuestro rendimiento financiero y de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y sobre la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto de las distribuciones futuras;
- la incapacidad de mantener o aumentar nuestras distribuciones, las cuales dependen, en gran parte, del flujo de caja de nuestras operaciones, lo que a su vez depende del aumento en los ingresos por adquisiciones adicionales y aumentos en la rentas; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

Nuestra falta de cumplimiento con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo probablemente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, en consecuencia, la disponibilidad de capital para nosotros.

***Ciertos inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial cuentan con gravámenes.***

Actualmente ciertos inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial cuentan con gravámenes como hipotecas. Sin embargo, los Fideicomitentes Adherentes se han obligado a liquidar los créditos garantizados con los inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial con los recursos que reciban como contraprestación por sus inmuebles. En virtud de lo anterior, contra el pago realizado por nosotros por la aportación de los inmuebles, los gravámenes que actualmente existen se extinguirán, incluyendo los créditos correspondientes y los inmuebles estarán libres de cualesquier gravámenes tan pronto y como se puedan cancelar los mismos. Para cancelar los gravámenes actualmente existentes ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente, los

bancos que otorgaron los créditos deberán realizar los procedimientos acostumbrado par este tipo de operaciones.

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

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

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

Probablemente estaremos sujetos a ciertas restricciones conforme a disposiciones restrictivas incluidas en convenios de financiamiento futuros, lo que podría afectar nuestras políticas de distribución y operación y nuestra capacidad de incurrir deuda adicional. Nuestros convenios de financiamiento podrán incluir líneas de crédito, deuda a nivel de inmuebles, incluyendo hipotecas y créditos de construcción, cualquiera de los cuales probablemente contendrá disposiciones restrictivas. Por ejemplo, si obtenemos una línea de crédito con uno o más instituciones financieras y de crédito en México o de algún otro lugar, se prevé que dicha línea de crédito contendrá ciertas disposiciones comunes que, entre otras cosas, podría restringir nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir deuda adicional, (iii) efectuar distribuciones antes del pago de la deuda, (iv) efectuar gastos de capital, (v) constituir gravámenes sobre activos, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o concentraciones, o (viii) de otra manera, llevar a cabo actividades de fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de desarrollar o adquirir inversiones, negocios, inmuebles o activos adicionales o participar en ciertas operaciones de cambio de control y venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Asimismo, dicha línea de crédito probablemente nos exigiría mantener ciertos índices financieros específicos y cumplir con evaluaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, capital mínimo y requisitos mínimos de capitalización. La falta de cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir un evento de incumplimiento o causar el vencimiento anticipado de parte o el total de nuestra deuda, lo que resultaría en un efecto adverso importante para nosotros.

***Nuestras obligaciones futuras de servicio de deuda podrían afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones en general, obligarnos a vender inmuebles, poner en riesgo nuestra clasificación como FIBRA y afectar adversamente nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

Podemos incurrir en deuda, incluyendo deuda garantizada, en un futuro. Incurrir en deuda podría someternos a muchos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de efectivo puede ser insuficiente para realizar los pagos necesarios de capital e intereses;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones económicas y de la industria adversas;
- 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 titulares de nuestros CBFIs y afectar adversamente el precio de mercado de los mismos.

En caso de incumplir con nuestros convenios de financiamiento, se nos podría exigir pagar toda o una parte de nuestro adeudo antes de su vencimiento en un momento en el que podríamos no obtener financiamiento para efectuar dicho pago en términos atractivos, o bien, no obtenerlo.

***Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, estaríamos obligados a pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.***

Contamos con seguros de cobertura amplia, incluyendo contra daños materiales, accidentes y por interrupción del negocios. No tenemos seguro que nos cubra por ciertas pérdidas, incluyendo sin limitar, pérdidas causadas por guerra. Ciertos riesgos pueden no ser asegurables o no es aconsejable asegurarlos desde un punto de vista económico, incluyendo las pérdidas causadas por guerra. De acuerdo con un reporte independiente elaborado por Marsh Brockman y Schuh Agente de Seguros y de Fianzas, S.A. de C.V. (“**Marsh**”), Marsh evaluó la cobertura de nuestros seguros respecto de los nueve inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, de acuerdo con el cual la totalidad del valor de avalúo de los inmuebles, con base en el enfoque de valor de reposición nuevo fueron auditados y se encontró que está asegurada (excluyendo el valor del terreno). El reporte identificó algunas diferencias que están siendo verificadas y, de ser necesario, procederemos a reconciliar. Asimismo, el reporte concluyó que los ingresos por arrendamiento se encuentran asegurados. Adicionalmente, el reporte evaluó la cobertura de seguro de obra civil de las dos propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, y

concluyó que la totalidad de la obra civil con respecto a ambas propiedades se encuentra cubierta. De conformidad con las recomendaciones de los reportes, y según sea apropiado, hemos comenzado a trabajar en mejorar la especificación del alcance de ciertas coberturas así como en incluir ciertos riesgos en la cobertura de los seguros que previamente no estaban incluidos.

En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en, como las utilidades y el flujo de efectivo esperados de un activo. Si dicha pérdida está asegurada, podemos vernos obligados a pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamación para la indemnización de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, los futuros acreedores pueden exigir estos seguros, y nuestra falta de obtenerlos podría constituir un incumplimiento conforme a nuestros contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender los seguros contra terremoto, terrorismo, inundación u otros seguros sobre cualquiera de o en todos nuestros activos en un futuro, si el costo de las primas para cualquiera de estas pólizas supera, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se vuelve insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a precios potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamación pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones podrían resultar adversamente afectados de manera importante.

***Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aun cuando nuestros ingresos no aumenten, afectando adversamente nuestros resultados operativos.***

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo impuestos prediales, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar, renovar y volver a arrendar nuestros inmuebles periódicamente, el costo de cumplir con las normatividad aplicable, incluyendo leyes sobre zonificación, ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, los niveles de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento y la necesidad de contratar personal adicional. Si nuestros costos operativos aumentan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados operativos podrían verse afectados adversamente de manera importante.

Los gastos de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reducen cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia producen una reducción de los ingresos de la propiedad. En consecuencia, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de manera proporcional. Los costos relacionados con inversiones inmobiliarias, tales como impuestos prediales, seguros, pagos de créditos y mantenimiento, generalmente no se reducirán aún si una propiedad no está completamente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

***Podemos vernos obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros inmuebles para conservar y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los resultados de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.***

A la terminación de los arrendamientos de nuestros inmuebles y consistente con nuestro objetivo de ser el arrendador de elección para nuestros arrendatarios, podemos vernos obligados a ser requeridos a realizar concesiones en la renta u otro tipo de concesiones a los arrendatarios, cumplir con solicitudes de remodelaciones, renovaciones y otras mejoras o prestar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. En consecuencia, podríamos tener que realizar gastos significativos de capital u otros para poder mantener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y para atraer nuevos arrendatarios en cantidad suficiente. Adicionalmente, puede ser necesario que aumentemos nuestro capital para hacer frente a dichos gastos. Si no logramos hacerlo o bien, el capital no está disponible por algún motivo, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría resultar en la no renovación de los arrendatarios una vez terminados sus arrendamientos, lo que causaría disminuciones en los ingresos por las operaciones y reducir el efectivo disponible para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Si no podemos vender, enajenar o refinanciar uno o más de nuestros inmuebles en un futuro, podríamos no alcanzar nuestros objetivos de inversión y nuestros negocios pueden verse adversamente afectados.***

Las inversiones inmobiliarias son relativamente poco líquidas y son difíciles de vender rápidamente. Los productos, en su caso, generalmente se obtendrán de una inversión al enajenar o refinanciar el inmueble en cuestión. Podríamos ser incapaces de alcanzar nuestros objetivos de inversión por ventas, otra enajenación o refinanciamiento a precios atractivos dentro de cualquier periodo de tiempo determinado o de otra manera podríamos ser incapaces de llevar a cabo cualquier estrategia de salida. En particular, estos riesgos podrían surgir de debilidades en o aún de la carencia de un mercado establecido para un inmueble, cambios en la situación financiera o prospectos de posibles compradores, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales, y cambios en las leyes, reglamentos o políticas fiscales de la jurisdicción donde está ubicado el inmueble.

***Nuestros activos podrían estar sujetos a pérdidas por deterioro, mismas que pudieran tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.***

Tenemos la intención de valorar nuestras propiedades de inversión a su valor razonable, de conformidad con las opciones permitida por las normas de información financiera.

Adicionalmente, evaluaremos periódicamente nuestras inversiones inmobiliarias y otros activos con respecto a la existencia de posibles indicadores de deterioro. El juicio utilizado para identificar la existencia de indicadores de deterioro se basa en factores tales como condiciones de mercado, el desempeño de los inquilinos y la estructura legal. Por ejemplo, la terminación anticipada de un arrendamiento por parte de algún cliente pudiera llevar a un cargo por deterioro. Si determinamos que un deterioro ha ocurrido, el efecto de dicha pérdida se reflejaría en el valor

razonable del activo reconocido a la fecha de reporte respectiva, que pudiera tener efectos adversos materiales en nuestros resultados de operación del período en el que la pérdida por deterioro ocurriera.

***Podemos ser incapaces de obtener fondos suficientes para invertir en gastos de capital necesarios para el funcionamiento adecuado de nuestros inmuebles.***

Podemos ser incapaces de obtener recursos suficientes para recuperar los costos asociados con la inversión de gastos de capital necesaria para el adecuado funcionamiento y operación de nuestros inmuebles o para remediar cualquier deficiencia en la reconstrucción de edificios o cualquier otra causa que pudiera llevar al deterioro de los inmuebles. Consulte la sección “Negocios e Inmuebles – Gastos de Capital Requeridos.”

***Nuestras operaciones están sujetas a distintas leyes y reglamentos ambientales y podemos incurrir costos que tengan un efecto adverso importante en nuestra situación financiera como resultado de cualquier responsabilidad conforme a posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.***

Nuestras operaciones están sujetas a las leyes y a los reglamentos federales y estatales de México referentes a la protección del medio ambiente. Conforme a las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas relacionadas con materias tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Las autoridades federales y estatales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales, tienen facultades para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con las mismas.

Prevedemos que la regulación de nuestras operaciones conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más estricta con el tiempo. No podemos predecir el efecto, en su caso, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre los resultados de nuestras operaciones, flujos de efectivo, requerimientos de gastos de capital o situación financiera.

***El cumplimiento con las leyes, reglamentos y disposiciones aplicables a nuestros inmuebles, incluyendo requerimientos de permisos, licencias, zonificación y ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en un futuro, resultar en costos o demoras significativas y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.***

Nuestros inmuebles están sujetos a diversas disposiciones, leyes locales y a requerimientos reglamentarios, incluyendo requerimientos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y acuerdos restrictivos impuestos por los desarrolladores comunitarios, pueden restringir el uso de nuestros inmuebles y exigimos obtener la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestros inmuebles, inclusive antes de adquirir o de desarrollar un inmueble o cuando se desarrolle o se realicen renovaciones en cualquiera de nuestros inmuebles. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requerimientos relacionados con prevención de incendios y sismos, de eliminación de asbestos o de disminución de materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no afectarán adversamente nuestras actividades o a la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o resultar en costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse adversamente afectada de manera importante por nuestra capacidad de obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. Nuestra falta de obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto adverso importante en nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación.

***Como resultado de convertirnos en un fideicomiso con valores registrados en el RNV, estaremos sujetos a requerimientos de presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no ser adecuados. La implementación de sistemas, procedimientos y controles financieros y contables adicionales aumentará nuestros costos y requerirá mayor tiempo y atención de la administración.***

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurriremos en gastos de abogados, contadores y otros gastos significativos, incluyendo los costos relacionados con requisitos de presentación de informes de una empresa que cotiza en la BMV y de gobierno corporativo, incluyendo requerimientos conforme a la Ley del Mercado de Valores, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Somos un Fideicomiso de reciente creación y como tal, continuamos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para nuestros inmuebles. Si no logramos implementar controles operativos apropiados, los resultados de nuestras operaciones podrían resultar perjudicados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Asimismo, si identificamos deficiencias o debilidades importantes en nuestro control interno de presentación de informes financieros que no podamos subsanar oportunamente, podríamos estar sujetos a la suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o penales. Nuestra administración podría verse obligada a dedicar tiempo considerable e incurrir gastos significativos para corregir cualquier deficiencia o debilidad importante que se descubra y puede no ser capaz de subsanar cualquier deficiencia o debilidad importante de manera oportuna. Las deficiencias, incluyendo cualquier debilidad importante en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en un futuro, podrían resultar en errores en nuestros estados financieros que podrían obligarnos a elaborar nuevamente nuestros estados financieros, provocar que no cumplamos con las obligaciones de presentación de informes y

resultar en que los Tenedores de nuestros CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría causar una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o afectar adversamente de manera importante nuestros negocios, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

***Podemos ser incapaces de llevar a cabo adquisiciones que harían crecer nuestros negocios y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos no llegar a integrar y operar exitosamente los inmuebles adquiridos.***

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición selectiva de inmuebles a medida que surjan oportunidades. Hemos identificado una línea de potenciales oportunidades de desarrollo y adquisición de las cuales buscaremos las que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que fortalezcan nuestro Portafolio Inicial. Estas potenciales oportunidades de desarrollos y adquisición se encuentran ubicadas principalmente en la ZMCM y las otras grandes áreas urbanas de México. Nuestra capacidad para adquirir inmuebles en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los inmuebles deseados debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayor capital, incluyendo otras compañías operadoras de inmuebles, FIBRAS y fondos de inversión;
- podríamos adquirir inmuebles que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos y nuestro Asesor y nuestro Administrador podría no manejarlos y arrendarlos exitosamente para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un inmueble deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede ser en términos insatisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los inmuebles adquiridos;
- los contratos para la adquisición de inmuebles comúnmente están sujetos a condiciones particulares previas al cierre, incluyendo la conclusión satisfactoria de la auditoría previa y podemos emplear tiempo y dinero considerables en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de dar seguimiento a la adquisición de un nuevo inmueble puede desviar la atención de los directivos de nuestro Asesor y nuestro Administrador de nuestras operaciones de negocios existentes;

- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones a nuestras operaciones existentes;
- podríamos ser incapaces de negociar y celebrar satisfactoriamente contratos definitivos de compraventa con los propietarios de los inmuebles;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de ocupación más bajas y tarifas de renta más bajas de las esperadas; y
- podríamos adquirir inmuebles sin recurso alguno, o solo con recurso limitado, respecto de los pasivos, sean conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamaciones por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los inmuebles y demandas de indemnización por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas indemnizadas por los propietarios anteriores de los inmuebles.

Si no logramos llevar a cabo las adquisiciones de los inmuebles en términos favorables, u operar los inmuebles adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y para satisfacer cualquier obligación futura del servicio de la deuda podrían verse adversamente afectados de manera importante.

***Podemos no ser capaces de ampliar exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente el rendimiento de nuestras inversiones inmobiliarias en esos mercados.***

Si surge la oportunidad, podemos explorar la adquisición o desarrollo de inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente inmuebles en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente inmuebles en nuevos mercados. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que incursionemos, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad de entrar en esos mercados u operar en ellos. Podríamos no obtener el rendimiento deseado sobre nuestras inversiones en nuevos mercados. Si no logramos entrar en nuevos mercados, nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y la capacidad para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían resultar adversamente afectados.

***Nuestra capacidad de enajenar nuestros inmuebles es limitada, incluyendo por derechos de consentimiento, derechos de preferencia y derechos preferentes y estas limitaciones podrían reducir el valor de cualquier inmueble vendido, perjudicar nuestra liquidez o flexibilidad operativa si las ventas de dichos inmuebles son necesarias para generar capital o por otro motivo.***

Para ser considerados como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que desarrollemos o adquiramos durante un periodo de al menos 4 años después de que concluya la construcción o adquisición, según corresponda, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a dicho inmueble. Si vendemos un inmueble durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales adversas importantes, lo que haría dicha venta menos aconsejable. A efecto de conservar los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, pretendemos conservar cualquiera de los inmuebles que hayamos desarrollado o adquirido por lo menos por 4 años a partir de que concluya la construcción o adquisición. Al momento de vender un inmueble, tendremos que cumplir con todos los requerimientos de ley y de los contratos de arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, cualquier derecho de compra preferente. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, mientras que los propietarios de los inmuebles del Portafolio Inicial posean cualesquier CBFIs emitidos a éstos en las operaciones de aportación, dichos propietarios tendrán derechos de reversión (equivalentes al derecho de recomprar el inmueble), únicamente con relación a los inmuebles que hayan aportado. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio Inicial o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derecho a readquirir dichos inmuebles en su totalidad a un precio aprobado por una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, y sujeto a los derechos de reversión que ostentan los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán un derecho preferente con relación a todos nuestros inmuebles mientras que el Fideicomiso de Control sea tenedor de al menos 15% (quince por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Conforme a este derecho, en caso de que decidamos vender cualquiera de estos inmuebles, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tendrán un derecho preferente para comprarnos dicho inmueble a un precio aprobado por una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Conforme al Código Civil del Distrito Federal, el Copropietario 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 en dicha parte y no podemos garantizar que en el futuro dicho derecho no será ejercitado. Estos derechos de restricción y estructuras de propiedad podrían perjudicar nuestra capacidad de vender inmuebles y obtener efectivo rápidamente, o en momentos oportunos. Asimismo, si decidimos vender o nos vemos obligados a vender cualquiera de nuestros inmuebles, los derechos de reversión de los Tenedores relevantes y los derechos de preferencia otorgados a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes como se describió anteriormente, podrían reducir el valor del inmueble vendido. Consulte la sección "Ciertas Relaciones y Operaciones Con Partes Relacionadas."

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

Como parte de nuestras Operaciones Iniciales, podremos asumir obligaciones existentes en relación con nuestro Portafolio Inicial, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables o contingentes al momento en que se lleve a cabo la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales se consuman. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o corrección de condiciones ambientales no reveladas,

reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que hayan tratado con las sociedades antes de la Oferta Global, obligaciones fiscales, asuntos laborales y obligaciones acumuladas pero no pagadas ya sea que se hayan incurrido en el curso ordinario de los negocios o de otra manera. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar distribuciones en un futuro. Podríamos utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.***

Pretendemos efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. La Ley del Impuesto sobre la Renta exige a las FIBRAS distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para ser considerados como una FIBRA, pretendemos pagar distribuciones equivalentes a por lo menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de Efectivo, no tendremos obligación alguna de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las distribuciones se realizarán a criterio de nuestro Comité Técnico y dependerán de nuestros ingresos, de nuestra situación financiera, del mantenimiento de nuestro carácter como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes eventualmente. No tendremos otros activos o recursos diferentes de aquellos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso. Podemos vernos obligados a financiar las distribuciones con capital de trabajo, el producto neto de la Oferta Global o una venta de activos en la medida que las distribuciones superen los ingresos o flujos de efectivo de las operaciones. Financiar las distribuciones con el capital de trabajo limitaría nuestras operaciones. Finalmente, vender activos puede obligarnos a deshacernos de activos en un momento o de una manera que no se ajuste a nuestra estrategia de disposición. Si obtenemos créditos para financiar las distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de intereses a futuro aumentarían, lo cual reduciría nuestros ingresos y el efectivo disponible para distribución que de otra manera hubieran existido. Podríamos ser incapaces de hacer distribuciones en un futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en un futuro.

***No existe obligación de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs utilizando recursos que no forman parte de nuestro Patrimonio.***

No existe obligación alguna de efectuar distribuciones con recursos distintos a aquellos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso. Nuestro Contrato de Fideicomiso no incluye garantía alguna de entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs. Ninguno de nosotros, nuestros Fideicomitentes Adherentes los cuales aporten los inmuebles de nuestro Portafolio Inicial, nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, o cualquier otra de sus filiales o subsidiarias o los Intermediarios Colocadores en México, será responsable de realizar Distribuciones de Efectivo bajo nuestros CBFIs. En caso de que el

patrimonio fideicomitido sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones de Efectivo bajo los CBFIs, no existe obligación de nuestro Fideicomitente, los aportantes de los inmuebles de nuestro Portafolio Inicial, nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Administración, el Fiduciario, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple (o cualquier entidad designada como sucesora de esta), como el representante común de los tenedores de nuestros CBFIs, o cualquiera de sus filiales o subsidiarias, o los adquirentes iniciales o los Intermediarios Colocadores en México de efectuar dichas Distribuciones de Efectivo conforme a nuestros CBFIs.

***Para efectos de las leyes mexicanas, somos un fideicomiso de emisión, no de garantía, y la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a que recibamos suficientes fondos de las inversiones en nuestros inmuebles.***

Nuestro Contrato de Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieren el derecho de recibir Distribuciones de Efectivo del flujo de efectivo que forma o formará parte de nuestros activos. En consecuencia de que somos, para efectos de las leyes mexicanas, un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de una inversión en nuestros CBFIs está sujeta a que recibamos suficientes fondos generados de la inversión en nuestros inmuebles.

***Nuestro impuesto predial podría aumentar debido a cambios en la tasa del impuesto predial o una revaloración, lo que podría afectar adversamente nuestros flujos de efectivo.***

Aún si calificamos como una FIBRA para efectos fiscales, estaremos obligados al pago de impuestos estatales y locales sobre nuestros inmuebles. Los impuestos prediales sobre nuestros inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas del impuesto predial o a medida que nuestros inmuebles sean valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, el monto del impuesto predial que pagaremos a futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial pagado por nuestros inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las distribuciones previstas a los Tenedores de nuestros CBFIs podría verse adversamente afectada de manera importante.

***Las co-inversiones y la copropiedad que hemos realizado o celebrado, o que podremos realizar o celebrar podrían resultar afectadas adversamente por nuestra falta de autoridad para tomar decisiones independientes, por nuestra confianza en la situación financiera de nuestros socios en participación o copropietarios y por disputas entre nosotros y nuestros socios en participación o copropietarios.***

Nosotros somos copropietarios de ciertos locales comerciales y lugares de estacionamiento con el Copropietario de Parque Delta, y podemos invertir en inmuebles conjuntamente con terceros, incluyendo los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras figuras, adquirir una participación no mayoritaria en o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de un inmueble, asociación, co-inversión u otra persona moral. En dichas co-inversiones o copropiedades podríamos no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del inmueble, asociación, co-

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

***Seremos copropietarios de ciertos locales comerciales y de lugares de estacionamiento dentro de nuestro Portafolio en Operación 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.***

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

***Los gastos de intereses sobre cualquier deuda que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs.***

La deuda que incurramos en un futuro puede generar intereses a tasa variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en cualquier deuda a tasa variable que incurramos así como afectar los montos disponibles para distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros efectos.

***Antes de concluir la Oferta Global los inmuebles no serán parte de nuestros activos.***

Antes de concluir la Oferta Global, ningún inmueble será parte de nuestros activos. Prevedemos que los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial se aportarán conjuntamente con o inmediatamente después de la conclusión de la Oferta Global de conformidad con los términos de los Convenios de Adhesión. No recibiremos ningún ingreso de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial hasta la fecha en la que adquiramos los derechos sobre dichos inmuebles mediante la aportación de los mismos, y cualquier demora en la aportación de dichos inmuebles podría afectar adversamente los resultados de nuestras operaciones, los flujos de efectivo y la capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***El Contrato de Fideicomiso no habrá sido inscrito en ningún registro público de la propiedad en la fecha de la conclusión de la Oferta Global de los CBFIs.***

Hemos celebrado nuestro Contrato de Fideicomiso pero no somos propietarios de inmueble alguno y aún no hemos registrado nuestro Contrato de Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún inmueble registraremos el Contrato de Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el inmueble en cuestión a menos que nuestro Contrato de Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. Adquiriremos la titularidad de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial y surtirá efectos contra terceros a partir de la fecha en que se lleve a cabo el registro de nuestro Contrato de Fideicomiso en el registro público de la propiedad del estado en el que la propiedad relevante se encuentre localizada.

***Algunos de nuestros inmuebles dependen de servidumbres y permisos, que dependen de concesiones y autorizaciones gubernamentales.***

Algunos de nuestros inmuebles dependen de servidumbres y permisos, que dependen de concesiones y autorizaciones otorgadas por autoridades gubernamentales. Reformas a las leyes y regulaciones aplicables en México pueden cambiar los términos de estas servidumbres y permisos, y pueden afectar nuestra capacidad de obtenerlas. Asimismo, nuestras concesiones y autorizaciones podrían darse por terminadas si la autoridad gubernamental relevante determina que estamos incumpliendo con dichas condiciones y autorizaciones. No podemos garantizar que lograremos renovar efectivamente nuestras autorizaciones o concesiones cuando expiren o que seremos capaces de obtener concesiones para inmuebles que desarrollemos o adquiramos en un futuro. Si fracasamos en renovar nuestras concesiones o autorizaciones u obtener concesiones en

el futuro, podría afectar adversamente nuestros resultados de operación, flujos de efectivos y capacidad de realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Nuestros ingresos por rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de nuestros arrendatarios.***

Un porcentaje sustancial de nuestros arrendamientos incluyen una porción variable, adicional a una porción fija, el cual es calculado como un porcentaje de los ingresos del arrendatario por el periodo relevante. En caso de que los arrendatarios sujetos a arrendamientos de pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, en consecuencia, nuestros ingresos por dichas rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en nuestros negocios, resultado de operaciones, condición 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 más que por pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios.***

Por el periodo concluido el 30 de junio de 2013, los ingresos por arrendamiento representaban un 64.3% (sesenta y cuatro punto tres por ciento) de nuestros ingresos totales. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiese verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***La información financiera pro forma contenida en los Estados Financieros Combinados e incluida a lo largo de este Prospecto puede no ser un indicativo de nuestros resultados futuros.***

La información financiera pro forma contenida en los Estados Financieros Combinados e incluida a lo largo de este Prospecto da efecto a la aportación a nosotros del Portafolio Inicial y ajustes pro forma incluidos que reflejan las presunciones de los Directivos basadas en sus juicios profesionales. No podemos asegurar que los resultados pro forma sean indicativos de nuestra posición financiera o de los resultados de operaciones de nuestros inmuebles en el futuro.

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

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

Nuestro Portafolio en Desarrollo vigente consiste en dos inmuebles. Torre Virreyes y el Toreo, las que al completarse, conjuntamente sumarán un total de aproximadamente 272,136 metros cuadrados de superficie bruta rentable lo que representaría aproximadamente un 50.5%

(cincuenta punto cinco por ciento) del total de la superficie bruta rentable del Portafolio Inicial al completarse. Asimismo, en Parque Tezontle tenemos la intención de llevar a cabo una expansión, y hemos identificado otras oportunidades para realizar expansiones adicionales en otros inmuebles de nuestro Portafolio en Operación. Adicionalmente, hemos identificado un área de oportunidad de desarrollos potenciales de los cuales podemos buscar aquellos que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que puedan mejorar nuestro Portafolio Inicial. Nuestro Portafolio en Desarrollo actual y otros inmuebles que podemos desarrollar en un futuro, estarán sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

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

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

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

Dos de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial aún no se encuentran en operación. Por lo tanto, no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Grupo Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo o en lo absoluto. Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregarán CBFIs simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. En cada

caso, el pago de distribuciones respecto a estos CBFIs y el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos inmuebles no se llevará a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs que sean entregados de tiempo en tiempo conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles, hasta que no sean entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, el monto del pago de distribuciones de los CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo será determinado por nuestro Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes y en el componente comercial de Toreo, respectivamente, alcance un 90% (noventa por ciento), cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), en cada caso, los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Todos los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos. Sin embargo, hasta que los CBFIs remanentes a ser recibidos por los Fideicomitentes Adherentes conforme avance la construcción sean entregados a dichos Fideicomitentes Adherentes, los derechos de voto y otros derechos corporativos de dichos CBFIs serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección “*Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso*” y “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo*”. Los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo. Por lo tanto no tendremos control sobre el desarrollo de estos inmuebles y Grupo Danhos puede no completar el desarrollo a tiempo, de una manera aceptable o en lo absoluto. La recepción de estos CBFIs de Grupo Danhos antes de la conclusión de los desarrollos y los derechos de voto relacionados con estos CBFIs incluso antes de que paguen distribuciones, podría disminuir su incentivo de completar sus obligaciones aplicables de una manera aceptable para nuestro Comité Técnico o en lo absoluto. Si estos desarrollo no se completan, no podremos operar Torre Virreyes ni el componente comercial del Toreo, o de comenzar la construcción en los componentes de oficina y de hotel del Toreo, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación futuros y en su momento en nuestra capacidad para hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, los componentes de oficina y de hotel del Toreo también nos van a ser aportados mientras siguen en construcción y los costos de construcción restantes al concluir los cimientos y el estacionamiento por parte de los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles,

serán pagados por nosotros. Por lo anterior, tanto el desarrollo de Torre Virreyes como el del Toreo nos exponen 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. No podemos asegurar que Grupo Danhos puede completar la construcción de Torre Virreyes y el Toreo dentro de los tiempos esperados o en lo absoluto. Si estos desarrollos no se completan, no seremos capaces de operar los componentes de oficina y de hotel del Toreo, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados futuros de operaciones y, en su momento, nuestra capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

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

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

***Nuestro éxito depende de nuestra capacidad para adquirir lotes aptos para llevar a cabo desarrollos a precios competitivos.***

Existe una competencia substancial por lotes aptos para el desarrollo de proyectos de centros comerciales, oficinas y usos mixtos. La disponibilidad de lotes que cumplan con nuestros criterios dependen de una serie de factores más allá de nuestro control, incluyendo la disponibilidad de predios en general, competencia con otros compradores de predios, inflación en los precios de los predios, uso de suelo y otros requerimientos y controles regulatorios. En caso de que la disponibilidad de lotes aptos disminuya, el número de proyectos que seremos capaces de desarrollar será reducido y el incremento en los costos de lotes aptos podrá impactar adversamente nuestros resultados de operación.

Nuestra capacidad a largo plazo para desarrollar proyectos depende de que adquiramos lotes a precios competitivos en lugares que determinemos que sean aptos para desarrollo. Según incremente la competencia de lotes aptos y los lotes disponibles sean desarrollados, el costo de la adquisición de lotes aptos incrementará y la disponibilidad de lotes aptos a precios competitivos se reducirá. Cualquier disminución de lotes o decremento en el abastecimiento de lotes aptos a precios competitivos podría limitar nuestra capacidad para desarrollar nuevos proyectos o resultará en el incremento en costos de los lotes aptos. Podríamos no ser capaces de trasladar a los arrendatarios este incremento de costos, lo cual podrá impactar directamente nuestros ingresos, ganancias y márgenes.

***Nuestra incapacidad para generar flujos de efectivo suficientes, incrementos de capital y para administrar nuestra liquidez activamente puede perjudicar nuestra capacidad para ejecutar nuestro plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que dejemos de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.***

Hay incertidumbre relacionada con el momento y el uso de nuestros recursos de efectivo y capital de trabajo. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, nuestra capacidad para desarrollar y arrendar nuestros inmuebles, los plazos y término de nuestros arrendamientos, nuestra capacidad para financiar nuestros proyectos y la diferencia entre nuestros costos de financiamiento y el rendimiento generado por nuestros arrendamientos. En la medida de lo posible, intentaremos limitar estos riesgos. Sin embargo, podremos no ser capaces de predecir con precisión nuestros gastos en efectivo o nuestra capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna a efecto de cumplir con nuestras obligaciones al momento en que sean pagaderas.

Si no somos capaces de generar los flujos de efectivo suficientes o para obtener un financiamiento adicional adecuado, podemos vernos impedidos para cumplir con nuestro plan de negocios. En particular, el desarrollo de nuestros proyecto puede verse retrasado o discontinuado. Adicionalmente, podemos vernos obligados a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

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

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 Torre Virreyes y el Toreo. 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 original estimado 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;
- grupo Danhos puede no completar el desarrollo de Torre Virreyes y el componente comercial del Toreo, o los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y de hotel de Toreo, en el tiempo anticipado o en lo absoluto;
- podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;
- podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciados;
- 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 re desarrollo de proyectos una vez iniciados, lo cual generaría en cualquier caso un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultado de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de realizar distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

***La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la conclusión de nuestros proyectos.***

La industria de la construcción es altamente competitiva respecto de mano de obra calificada y materiales. Adicionalmente, los costos de algunos materiales de construcción, madera, acero y concreto en particular, son influenciados por cambios globales de los precios de los bienes. Aumentos en los costos o escasez en el suministro de mano de obra calificada, incluyendo arquitectos e ingenieros y/o materiales, podría causar un incremento en los costos de la construcción y retrasos en la construcción. A pesar de que pretendemos trasladar esos incrementos a nuestros arrendatarios mediante el cobro de tarifas de arrendamiento más elevadas, podemos no ser exitosos en todo o en parte en llevar a cabo lo anterior. Incrementos sostenidos

en los costos de la construcción y la competencia en los precios de los materiales y mano de obra puede restringir nuestra capacidad de trasladar cualquier costo adicional, disminuyendo nuestros márgenes con el tiempo.

***Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo de, retrasar la conclusión de la construcción de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo y disminuir la demanda de nuestros inmuebles en las áreas afectadas.***

Nuestras operaciones vigentes y planeadas pueden estar localizadas en áreas que están sujetas a desastres naturales y condiciones climáticas severas. La ocurrencia de desastres naturales, particularmente terremotos o condiciones climáticas severas, incluyendo aquellas ocasionadas por la contaminación, pueden incrementar el costo de, retrasar la finalización e incrementar la demanda de proyectos en las áreas afectadas. Más aún, si nuestros seguros no cubren en su totalidad las operaciones de negocios o las pérdidas resultantes de estos eventos, nuestros ingresos, liquidez o recursos de capital pueden verse adversamente afectados.

***En caso de que un juez federal determine que alguno o algunos de nuestros inmuebles son utilizados para la comisión de delitos graves, podrían ser expropiados por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extensión de Dominio, sin que medie indemnización***

Conforme a la Ley Federal de Extinción de Dominio, en ciertos casos un juez federal podría decretar la extinción de nuestra propiedad sobre cualquiera de nuestros inmuebles, donde ciertos delitos graves relacionados con delincuencia organizada, delitos contra la salud, el secuestro, la trata de personas o robo de vehículos fuesen cometidos, sin contraprestación para nosotros.

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

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

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

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

***Existen conflictos de interés en nuestra relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación y sus filiales, incluyendo Grupo Danhos, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Estamos sujetos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación y sus respectivas filiales, incluyendo Grupo Danhos. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor, y nuestra Empresa de Servicios de Representación, y tienen participaciones en nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación. Nuestro Contrato de Asesoría, y el Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubiesen sido negociados entre partes no relacionadas y no afiliadas. Asimismo, algunos directores de nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de Representación tienen derechos de control sobre Grupo Danhos y son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Seguimos una estrategia similar a la de Grupo Danhos y podemos competir con Grupo Danhos en oportunidades de inversión. Como resultado, puede haber conflictos en la asignación de activos que sean apropiados para nosotros y Grupo Danhos. Adicionalmente, Grupo Danhos es propietario de predios no desarrollados y otros inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad y que no serán aportados a nosotros, pero que pueden ser sujetos de derechos preferentes y de otros derechos por nosotros si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad. En caso de que dichos inmuebles en desarrollo o redesarrollo en un futuro satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes estarán obligados a ofrecernos esos inmuebles, a un valor de avalúo, pagadero en CBFIs o en efectivo, a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, 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.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, se requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y una mayoría de los miembros independientes del mismo antes de que celebremos cualquier contrato u operación importante o entremos en una relación con una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de intereses.

Asimismo, para resolver los posibles conflictos de interés que surjan cuando una oportunidad de inversión es apta tanto para nosotros como para Grupo Danhos, conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y de la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea propietario de 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requiere que los inmuebles en nuestro portafolio sean de calidad premier y principalmente en los segmentos comercial o de oficina incluyendo inmuebles de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo 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 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. Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de reversión (equivalentes al derecho para adquirir los inmuebles) únicamente respecto a los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial que los mismos hayan aportado y, sujeto a dicho derechos de reversión de los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán un derecho de preferencia con respecto a todos nuestros inmuebles. Conforme a estos derechos, en caso de que decidamos vender un inmueble de nuestro Portafolio en Operación o ante la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso, estas personas, conjuntamente a través de un representante común, tendrán un derecho preferente de adquirir o readquirir dichos inmuebles de nosotros, en el entendido que dicha operación estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo la aprobación de cuando menos una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Si decidimos vender o somos requeridos a vender cualquiera de nuestros inmuebles, el derecho de readquisición de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, según se

describe más adelante, podría reducir el valor de los inmuebles vendidos. Para mayor información sobre los derechos preferentes y de reversión, consulte la sección "Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas." Nosotros, nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para responder a los potenciales conflictos de interés. Sin embargo, no es posible garantizar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para resolver todos los conflictos que puedan surgir.

***El Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación no fueron negociados en términos de mercado y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros que si se hubieran negociado entre partes no relacionadas que no sean filiales.***

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de y tienen participaciones en nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación fueron negociados entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otras cantidades pagaderas, pueden no ser tan favorables para nosotros que si se hubieran negociado entre partes no relacionadas o que no sean filiales.

***El Contrato de Asesoría con nuestro Asesor, el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación pueden ser difíciles y costosos para terminar.***

La terminación del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor, del Contrato de Administración con nuestro Administrador y del Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser difícil y costosa. Conforme a los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por "Conducta de Destitución," según se define en nuestro contrato de fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación.

Si nuestro Asesor es destituido sin que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. Adicionalmente, el Contrato de Asesoría también podrá darse por terminado al momento de terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Administración, en cada caso, diferente a una Conducta de Destitución por una resolución de los tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría es terminado debido a la terminación del Contrato de Administración o a una terminación por nosotros del Contrato de Servicios de Representación por cualquier motivo diferente a una Conducta de Destitución por resolución de los tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el

plazo inicial de 10 años, los honorarios de terminación descritos arriba será pagaderos a nuestro Asesor. De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación podrá ser removida **(A)** por existir una Conducta de Destitución, o **(B)** por resolución de los tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Servicios de Representación podrá ser terminado también en caso de terminación del Contrato de Asesoría en Planeación o del Contrato de Administración, en cada caso, distinto a una Conducta de Destitución por resolución de los tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado en o antes de (1) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (2) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. La terminación del Contrato de Administración resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría y en el pago de los honorarios de terminación durante los primeros 10 años conforme a dichos contratos según se describe arriba. Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador puede ser destituido por (a) una Conducta de Destitución o (b) por resolución de los tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. El Contrato de Administración también terminará al concluir nuestro Contrato de Asesoría o nuestro Contrato de Servicios de Representación, salvo que dicho contrato haya terminado por una Conducta de Destitución. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente el 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encontrarán en un Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico integrado por 3 miembros, compuesto por David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga. Dos de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo a David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control tenga 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, también tendrán la facultad de hacer que el Fideicomiso de Control impida la destitución de nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación sin una Conducta de Destitución.

Nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación únicamente están contractualmente obligados a prestarnos servicios por un término inicial de 10 años. Posteriormente, estos contratos se podrán renovar automáticamente por periodos de 10 años. Si esos contratos se dan por terminados, la calidad y profundidad de los servicios de asesoría y arrendamiento disponibles para nosotros de estas partes pueden no ser duplicados, y podemos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. Asimismo, en caso de que nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación no puedan o no deseen continuar prestándonos servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que los honorarios que les hubiésemos pagado a éstos y en consecuencia, nuestros ingresos y flujo de efectivo pueden disminuir.

***No tenemos experiencia previa operando y nuestro Asesor y sus funcionarios no tienen experiencia asesorando, una FIBRA ni una empresa que cotiza en la BMV y por lo tanto podríamos tener dificultades para operar nuestros negocios exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, lo que puede dificultar su capacidad para lograr nuestros objetivos o resultar en una pérdida de nuestra calificación como una FIBRA.***

Previamente a la Oferta Global, no tenemos experiencia previa en la operación de, y nuestro Asesor y sus funcionarios no tienen experiencia asesorando a, una FIBRA o una empresa que cotice en la BMV, ni en el cumplimiento con requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una FIBRA establecidos en la Ley del Impuesto sobre la Renta. Las normas y reglamentos aplicables a las FIBRAS son altamente técnicos y complejos, y la falta de cumplir con las limitaciones impuestas por estas normas y reglamentos podría obligarnos a pagar impuestos, intereses o penalizaciones. No tenemos experiencia previa operando, y nuestro Asesor y sus funcionarios no tienen experiencia asesorando, a una empresa en cumplimiento con las diversas restricciones y limitaciones técnicas establecidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta aplicables a las FIBRAS o una empresa que cotice en bolsa. No podemos asegurar que nuestro Asesor o sus directores se desempeñarán en nuestra representación como lo han hecho anteriormente nueva. La inexperiencia de nuestro Asesor y sus funcionarios antes descrita puede entorpecer su capacidad de lograr nuestros objetivos o resultar en una pérdida de nuestra calidad como una FIBRA o en el pago de impuestos y penalizaciones. En consecuencia, no podemos asegurar que podemos operar exitosamente como una FIBRA, ejecutar nuestras estrategias de negocios como una empresa que cotiza en la BMV, o cumplir con los requerimientos normativos aplicables a las empresas mexicanas que cotizan en bolsa y las FIBRAS.

#### **4. Riesgos relacionados con Nuestra Organización y Estructura**

***El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando; no puede garantizarse que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación de las mismas, no cambiarán de tal manera que nos afecte adversamente.***

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. No puede garantizarse que la Legislación Aplicable a las FIBRAS, incluyendo los criterios emitidos por las autoridades fiscales mexicanas estableciendo lineamientos más específicos o distintos relativos a los requerimientos para calificar como una FIBRA, no cambiará en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes establezcan lineamientos más específicos o cambien los requisitos para calificar como una FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia para cumplir con los mismos. Cualquier lineamiento o cambio adicional podría proporcionarnos flexibilidad adicional o podría inhibir nuestra capacidad para lograr las estrategias que hemos escogido. Si fuéramos incapaces de mantener nuestra calificación como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría obligar a cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectar adversamente nuestra situación financiera, los resultados de operación y nuestro flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Podemos exigir de manera menos estricta el cumplimiento de los contratos conforme a los cuales adquiriremos nuestro Portafolio Inicial y el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación debido a conflictos de interés con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico.***

Los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampredo y Adolfo Kalach Romano, cada uno de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico, tienen participaciones en los inmuebles que serán aportados a nosotros en las Operaciones Iniciales y celebrarán Convenios de Adhesión con nosotros en relación con dichas aportaciones conforme a los cuales recibirán CBFIs. Asimismo, algunas de estas personas son funcionarios de, y tienen una participación en, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación. En relación con la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, celebraremos el Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y el Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación, a los cuales pagaremos honorarios por los Servicios de Asesoría y por los Servicios de Representación. Consulte la sección "el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso." Los términos de los contratos conforme a los cuales adquiriremos nuestro Portafolio Inicial y los términos del Contrato de Asesoría en Planeación y del Contrato de Servicios de Representación fueron negociados entre partes relacionadas y podemos optar por no exigir, o exigir de manera menos estricta, nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación continua con nuestro Asesor y sus directivos, nuestra Empresa de Servicios de Representación y algunos miembros de nuestro Comité Técnico, dado su amplio conocimiento de nuestros negocios, relaciones con nuestros inquilinos y participaciones significativas en nuestros CBFIs.

***Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial ante la venta de dichos inmuebles pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.***

Los propietarios de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial tendrán consecuencias fiscales ante la venta de dichos inmuebles por parte de la FIBRA. Los impuestos sobre la renta y empresarial a tasa única que se generarán con motivo de la aportación a la FIBRA se diferirán hasta que ocurra alguno de los siguientes hechos: **(i)** que enajenemos dichos inmuebles o **(ii)** que los Fideicomitentes Adherentes respectivos enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de dichos inmuebles. Por lo anterior, ellos pueden tener objetivos diferentes con relación a los precios y tiempos adecuados y otros términos importantes de venta de dichos inmuebles y podrían ejercer su influencia sobre nuestros asuntos intentando demorar, diferir o impedir una operación que de otra manera sería conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.

***Funcionarios y empleados de nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen intereses de negocios e inversiones externas, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.***

Los funcionarios y empleados de nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación tienen intereses de negocios externos, incluyendo participaciones y en algunos casos, responsabilidades administrativas, relacionados con ciertos inmuebles y sociedades que no se están aportando o adquiriendo en nuestras Operaciones Iniciales. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, ya que éstos podrían interferir con la capacidad de los funcionarios y empleados de nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos, y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

***Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de nuestros CBFIs.***

Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente el 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se mantendrán en un Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por su Comité Técnico, que está integrado por miembros de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Estas personas, a través del Fideicomiso de Control y mientras posean el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, podrán nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y podrán controlar ciertas acciones que requieran la aprobación de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la destitución de nuestro Asesor, nuestro Administrador o nuestra Empresa de Representación sin una Conducta de Destitución, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de nuestros CBFIs del RNV de la Bolsa Mexicana de Valores, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses. Asimismo, algunas de estas personas son miembros de nuestro Comité Técnico, y nuestro Comité Técnico está integrado por un máximo de 21 miembros propietarios, así como un suplente por cada miembro titular.

***La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

En relación con nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes recibirán 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, de los cuales 943,436,600 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, y el remanente de dichos CBFIs serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se satisfagan ciertas obligaciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes, lo que representa aproximadamente el 84.7% (ochenta y cuatro punto siete) de nuestros CBFIs en circulación al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, sin incluir la opción de sobreasignación. Cuando concluyan las operaciones de

aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, transferirán todos los CBFIs que hayan recibido a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Inicial a un Fideicomiso de Control. Asimismo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes: (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir ningún CBFI en el Fideicomiso de Control; (ii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir más del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, (iii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior de 3 (tres) años y que termina a los 5 (cinco) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir más del 60% (sesenta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, y (iv) al concluir el periodo que se menciona en el inciso (iii) anterior los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial han acordado con nosotros que, por un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de Oferta Pública, ningún CBFI puede ser vendido por los Fideicomitentes Adherentes; para el periodo a partir del término de dicho plazo los Fideicomitentes Adherentes podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.

Los miembros del Comité Técnico, excluyendo a sus miembros independientes (i) por un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de Oferta Pública, no pueden vender ningún CBFI; y (ii) para el periodo a partir del término de dicho plazo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que concluya 3 (tres) años después de la fecha de Oferta Pública, no más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs podrá ser vendido, y para el periodo a partir del término de dicho plazo podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.

Si nuestro Asesor, nuestro Administrador o nuestra Empresa de Servicios de Representación son destituidos sin que medie una Conducta de Destitución, las disposiciones sobre la prohibición de venta antes mencionada respecto del Fideicomiso de Control dejarán de ser aplicables y el Comité Técnico del Fideicomiso de Control entonces podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes respectivos de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control. Mientras que estas personas continúen detentando una participación significativa en nosotros, la liquidez y precio de mercado de nuestros CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de nuestros CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. Por lo anterior, nuestros CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en nosotros.

***Nuestro Comité Técnico puede cambiar ciertas de nuestras políticas del fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, obtención de créditos y distribución y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, serán

determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a discreción de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs. Consulte la sección "Políticas de Inversión y Políticas con respecto a Ciertas Actividades." Un cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

## **5. Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Titularidad de nuestros CBFIs**

*El desempeño histórico del equipo directivo de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo Danhos, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.*

El desempeño pasado del equipo directivo de nuestro Asesor, incluyendo su desempeño con Grupo Danhos, no pretende ser un indicador, ni una garantía o predicción del rendimiento que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en un futuro. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operaremos como un fideicomiso con CBFIs registrados en el RNV y tendremos que cumplir con ciertos requisitos normativos con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también con los requisitos para las FIBRAS establecidos en la Ley del Impuesto sobre la Renta, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño en actividades anteriores. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus actividades anteriores.

*Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.*

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente nuestro negocio, el negocio de nuestros arrendatarios, nuestras finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacernos más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que sería aceptable para nosotros. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente nuestro negocio y el precio de intercambio de nuestros CBFIs.

*El número de CBFIs disponible para venta futura podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes de nuestros CBFIs.*

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. El ejercicio de la opción de sobreasignación, la emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de inmuebles, portafolio o negocios y otras emisiones de nuestros CBFIs podría diluir y tener un efecto adverso sobre el precio de mercado de nuestros CBFIs. Asimismo, una vez completada la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que recibirán los CBFIs, mediante el Fideicomiso de Control, mantendrán aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes: (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir ningún CBFI en el Fideicomiso de Control; (ii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir más del 30% (treinta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, (iii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior de 3 (tres) años y que termina a los 5 (cinco) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán transferir más del 60% (sesenta por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control, y (iv) al concluir el periodo que se menciona en el inciso (iii) anterior los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán transferir el 100% (cien por ciento) de los CBFIs del Fideicomiso de Control. Si nuestro Asesor, nuestro Administrador o nuestra Empresa de Servicios de Representación son destituidos sin que medie una Conducta de Destitución, las disposiciones sobre la prohibición de venta antes mencionada con respecto al Fideicomiso de Control dejarán de ser aplicables y el Comité Técnico del Fideicomiso de Control entonces podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes respectivos de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control. Mientras que estas personas continúen detentando una participación significativa en nosotros, la liquidez y precio de mercado de nuestros CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de nuestros CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs. Por lo anterior, nuestros CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en nosotros.

Asimismo, los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial han acordado con nosotros que, por un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días a partir de la fecha de la Oferta Pública, no podrán vender ningún CBFI; a partir del término de dicho plazo podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.

Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico, excluyendo a los miembros independientes (i) durante un periodo de 2 (dos) años y 30 (treinta) días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán vender ningún CBFI; (ii) durante el periodo que comienza al concluir el periodo que se menciona en el inciso (i) anterior de 2 (dos) años y 30 (treinta) días y que termina a los 3 (tres) años a partir de la fecha de Oferta Pública, no podrán vender más del 50% (cincuenta por ciento) de los CBFIs, (iii) al concluir el periodo que se menciona en el inciso (ii) anterior los miembros de nuestro Comité Técnico no podrán vender el 100% (cien por ciento) de los CBFIs.

Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir del presente adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles.

Asimismo, hemos acordado que, por un periodo de 180 días contados a partir de la fecha de Oferta Pública, no emitiremos, haremos ofertas o venderemos CBFIs adicionales sin el previo consentimiento por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores. Esta restricción no aplica a cualquier emisión de CBFIs permitida por nuestro gobierno corporativo a cambio de nuevos inmuebles aportados a nosotros por Fideicomitentes Adherentes que acuerden por escrito con los Intermediarios Colocadores a no ofrecer o vender los CBFIs durante el periodo remanente de la restricción o cualesquier CBFIs emitidos cuya entrega no se haya realizado conforme a los términos de los Convenios de Adhesión correspondientes a los inmuebles de nuestro Portafolio de Desarrollo.

***Las ofertas futuras de valores que tengan un nivel preferente a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, y diluir su valor.***

Si decidimos emitir valores que sean preferentes a nuestros CBFIs en un futuro o de otra manera incurrimos deuda, es posible que estos valores o deuda se rijan por convenios u otros instrumentos que contengan disposiciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para efectuar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en un futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y resultar en una dilución de los Tenedores de nuestros CBFIs. Debido a que nuestra decisión de emitir valores en cualquier oferta futura o de incurrir en deuda de otra manera dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores fuera de nuestro control, no podemos predecir o calcular la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de mercado nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

***Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución del valor de nuestros CBFIs.***

Uno de los factores que influirá en el precio de nuestros CBFIs será el rendimiento de Distribuciones de Efectivo sobre nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés del mercado. Un aumento en las tasas de interés del mercado puede hacer que los compradores potenciales de nuestros CBFIs esperen mayores rendimientos de Distribuciones de Efectivo, y si fuéramos incapaces de pagar el mismo, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir.

***El precio de mercado de nuestros CBFIs podría resultar adversamente afectado por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.***

La percepción del mercado de nuestro potencial de crecimiento y nuestras Distribuciones de Efectivo actuales y potenciales, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los activos subyacentes, podrá hacer que nuestros CBFIs se vendan a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFI. Para calificar como una FIBRA, la Ley del Impuesto sobre la Renta requiere que distribuyamos anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal, y en general pretendemos pagar distribuciones equivalentes a por lo menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si retenemos flujo de efectivo operativo para efectos de inversión, reservas de capital de trabajo u otros fines, estos fondos retenidos, aunque aumenten el valor de nuestros activos subyacentes, pueden no aumentar de manera correspondiente precio de mercado de nuestros CBFIs. Nuestra falta de cumplir las expectativas del mercado con relación a ingresos y distribuciones futuros, probablemente afectaría de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***No ha habido mercado público para nuestros CBFIs antes de la Oferta Global y un mercado activo en la Bolsa Mexicana de Valores, que es la única bolsa de valores en la que cotizarán nuestros CBFIs, puede no llegar a desarrollarse o mantenerse después de la Oferta Global. Asimismo, el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o disminuir independientemente de nuestro rendimiento operativo.***

Antes de la Oferta Global, no ha existido un mercado público para nuestros CBFIs. Debido a que nuestros CBFIs no han sido registrados conforme a la Ley de Valores ni cotizan en mercado de valores alguno de los Estados Unidos, estos valores están sujetos a restricciones de transmisión. No pretendemos otorgar derechos de registro a los Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar declaración de registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* de los EE.UU. con relación a nuestros CBFIs. Hemos solicitado autorización para cotizar nuestros CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores, sujeto a la notificación oficial de emisión, pero no podemos garantizar que un mercado activo se desarrollará o mantendrá o que nuestros CBFIs se venderán al precio de oferta inicial o a un precio superior a éste. La Bolsa Mexicana de Valores es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña y volátil y teniendo poca liquidez en comparación con otros mercados mundiales más grandes. No podemos garantizar la liquidez de cualquier mercado que pueda desarrollarse para nuestros CBFIs ni el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta inicial de nuestros CBFIs será determinado por acuerdo entre nosotros, los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se venderán por debajo del

precio de oferta inicial después de la conclusión de la Oferta Global y las Operaciones Iniciales. Consulte la sección "Plan de Distribución."

El valor de mercado de nuestros CBFIs podría verse adversamente afectado de manera importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de la conclusión de la Oferta Global y las Operaciones Iniciales, el interés de los inversionistas institucionales en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de acciones y bonos. Otros factores que podrían afectar negativamente o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos o ganancias calculados o en la publicación de informes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés del mercado, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir mayores rendimientos;
- reacción adversa del mercado a cualquier deuda adicional que incurramos en un futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Asesor, nuestro Administrador o la Empresa de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o comunidad inversionista;
- la realización de cualquiera de los factores de riesgo contenidos en este Prospecto;
- cambios en los principios contables; y
- promulgación de legislación u otros cambios normativos que afecten adversamente tanto a nosotros como a nuestra industria.

***Si los analistas de valores no publican análisis o informes acerca de nuestros negocios o si desaconsejan nuestros CBFIs o nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.***

El mercado para nuestros CBFIs dependerá en parte en la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o nuestros negocios. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que efectivamente nos analicen disminuyen su recomendación con relación a nuestros CBFIs o nuestra industria, o los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder

atención en el mercado, lo que a su vez podría provocar que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

***Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferentes para participar en ofertas futuras.***

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos CBFIs como parte de un aumento de capital, los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a suscribir un número proporcional (o cualquier otro) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación actual. Los derechos de suscribir CBFIs en estas circunstancias se conocen como derechos preferentes. En consecuencia, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse como resultado de aumentos de capital en un futuro.

***Nuestros CBFIs no han sido calificados por ninguna agencia calificadora.***

Nuestros CBFIs no han sido calificados por ninguna agencia calificadora, ya que nuestros CBFIs no son instrumentos de deuda.

## **6. Riesgos relacionados con México**

***Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestros negocios.***

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. En consecuencia, estamos sujetos a 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 estadounidense, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación de confiscación, expropiación, inestabilidad social y sucesos políticos, sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido crisis económicas, políticas y sociales significativas en el pasado, y estas circunstancias pueden ocurrir de nuevo en un futuro. La inestabilidad en la región ha sido causada por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre las economías locales;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- controles de cambio de divisas o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés nacionales;

- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que los acontecimientos futuros en el entorno económico, político o social mexicano, sobre los cual no tenemos control alguno, no tendrán un efecto adverso importante en nuestros negocios, resultados de operación, situación financiera o que no afectarán negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra situación financiera.***

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas paraestatales e instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el estado podrían tener un impacto significativo sobre empresas del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y rendimientos de los valores mexicanos. Consulte la sección “Negocios e inmuebles—Normatividad.” El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en un futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras normas y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestros negocios, situación financiera, resultados de operación y distribuciones pueden verse negativamente afectados por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el patrimonio del fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen fiscal. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. La legislación fiscal, en particular, en México, está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico o en otros ámbitos, los cuales puedan tener un efecto adverso importante sobre nuestros negocios, resultados de operación, situación financiera o prospectos o afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra situación financiera y resultados de operación.***

Los resultados de nuestras operaciones dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y reducción de confianza por parte del inversionista, entre otras. En consecuencia, nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación pueden resultar afectados por las condiciones generales de la economía local, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, normas, impuestos, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asumir que estas condiciones no regresarán o que no tendrán un efecto adverso importante en nuestros negocios, situación financiera o en los resultados de las operaciones.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía local en donde están localizados nuestros inmuebles, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda de nuestros inmuebles. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidad pueden reducirse como resultado de ello.

***Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar estadounidense pueden tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación.***

Debido a que una porción significativa de los ingresos de nuestro Portafolio en Operación está actualmente y esperamos que continúen estando denominados en Pesos y una parte de nuestra deuda a futuro puede estar denominada en Dólares de los EE.UU., si el valor del Peso disminuye contra el Dólar estadounidense, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México de vez en vez puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios de moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en el *Chicago Mercantile Exchange*. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar estadounidense, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en un futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagados en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de

conversión y normas de control de cambio de monedas. Por lo tanto, el monto de nuestras distribuciones, así como también el valor denominado en Dólares estadounidenses de nuestras inversiones, será adversamente afectado como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar estadounidense.

La devaluación o la depreciación severa del Peso también pueden resultar en la interrupción de los mercados cambiarios internacionales. Esto puede limitar la transferibilidad o convertibilidad de Pesos en Dólares de los EE.UU. y en otras monedas. Para efectos de efectuar pagos oportunos de interés y capital sobre nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares estadounidenses que podamos incurrir en un futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de intereses moratorios entre nuestros arrendatarios. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o sociedades extranjeras de convertir Pesos en Dólares de los EE.UU. o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en un futuro. El efecto de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

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

Al 30 de junio de 2013, aproximadamente 96% (noventa y seis por ciento) de nuestros contratos de arrendamiento fueron formalizados en Pesos, representando aproximadamente 86% (ochenta y seis por ciento) de nuestras rentas base, y aproximadamente 4% (cuatro por ciento) de nuestras rentas fueron denominadas en Dólares de los EE.UU., representando aproximadamente 14% (catorce por ciento) de nuestras rentas base, y esperamos que el 100% (cien por ciento) de los contratos de arrendamiento celebrados en Torre Virreyes sean denominados en Dólares. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares EE.UU. puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares EE.UU. en Pesos.

***La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.***

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque las tasas han sido menores en años recientes. El nivel actual de inflación en México sigue siendo más alto que las tasas de inflación anual de sus principales socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. Si

México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en un futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos de las tarifas de los arrendamientos de nuestros activos se encuentran comúnmente relacionados con la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el cual se basa en el aumento de ciertos artículos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos necesarios para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Los aumentos en la renta conforme a nuestros arrendamientos denominados en Dólares de los EE.UU., en nuestros activos en arrendamiento, se establecen comúnmente con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación en México y por lo tanto, podrían ser insuficientes para cubrir el aumento real en los costos. Siempre que celebremos arrendamientos que no estén vinculados con inflación, podemos estar expuestos al riesgo adicional de que nuestras tarifas de renta en dichos arrendamientos no crecerán al mismo ritmo que nuestros costos o en lo absoluto.

***Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.***

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían resultar en una prohibición de venta e impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso importante en la política económica mexicana y en nuestros negocios. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no tendrán un efecto adverso sobre nuestra situación financiera o sobre los resultados de operación.

***Actos de violencia pueden afectar los mercados en los que operaremos, nuestro negocio, nuestra condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Actos de violencia pueden afectar negativamente nuestras operaciones. Podemos adquirir inmuebles en áreas que son susceptibles de actos violentos. Adicionalmente, cualquier tipo de actividad violenta, incluyendo actos terroristas o violentos contra instituciones o edificios públicos o transporte público (incluyendo aviones, trenes o camiones) podrían reducir los viajes del público, lo que podría tener un efecto negativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Estos actos podrían también tener un impacto directo en el valor de nuestros activos a través de daños, destrucción, pérdidas o incremento de costos de seguridad. A pesar de que podemos obtener seguros contra

dichos actos, podemos no ser capaces de obtener suficiente cobertura para cubrir cualquier pérdida en la que pudiéramos incurrir. Los riesgos asociados con actos potenciales de violencia podrían incrementar considerablemente las primas que pagamos por cobertura contra inmuebles y reclamaciones de siniestros. Además, ciertas pérdidas resultantes de este tipo de eventos no son asegurables o no son asegurables a precios razonables.

En términos generales, cualquier acto de violencia o guerra, incluyendo conflictos armados, podría resultar en un incremento en la volatilidad o daño al mercado financiero y a la economía del mercado mexicano y de los mercados internacionales. Cualquier incidente violento podría afectar la capacidad de nuestros inmuebles de generar ingresos por operación y por lo tanto a nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, precios de cotización de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y nuestros resultados de operación.***

La economía mexicana y el valor de mercado de las empresas mexicanas podrán, en niveles variables, verse afectadas por las condiciones económicas y de mercado en otros países de mercados emergentes y en los Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países de mercados emergentes y en los Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de los valores de capital mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia y Brasil. Recientemente, la crisis financiera mundial ha dado lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y en la economía en México.

Asimismo, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. En el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de acciones de empresas mexicanas cotizadas en la Bolsa Mexicana de Valores disminuyeron sustancialmente, tal y como sucedió en los mercados de valores de los Estados Unidos y el resto del mundo. Las condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la terminación o renegociación del NAFTA en Norte América u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación. No podemos garantizar que los sucesos en otros países de mercados emergentes, en los Estados Unidos o en otros países, no afectarán adversamente nuestros negocios, situación financiera y resultados de operación.

***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) a 28 días promediaron aproximadamente 7.2% (siete punto dos por ciento) y 7.7% (siete punto siete por ciento) para 2007 y 2008, respectivamente. Como resultado de la recesión y la desaceleración económica en México durante 2009, el Banco de México disminuyó su tasa de interés de referencia, a 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) en un esfuerzo por fomentar el crédito y estimular la economía. Como resultado, el promedio anual de las tasas de interés de los CETES a 28 días disminuyeron a aproximadamente 5.4% (cinco punto cuatro por ciento) en 2009, 4.4% (cuatro punto cuatro por ciento) en 2010, 4.2% (cuatro punto dos por ciento) en 2011 y 4.2% (cuatro punto dos por ciento) en el 2012. Para el periodo de seis meses terminando el 30 de junio de 2013, la tasa de interés promedio de los CETES fue de 3.9% (tres punto nueve por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés elevadas.

***Estamos sujetos a distintas normas contables y declaración de información en comparación con empresas de otros países.***

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la declaración de información de manera completa y justa de toda la información empresarial, incluyendo la información contable. No obstante, podría haber información disponible para el público menor o distinta respecto de emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente se publica por o sobre los emisores de valores bursátiles los Estados Unidos. Estaremos sujetos a obligaciones de presentación de informes respecto de nuestros CBFIs que cotizarán en la Bolsa Mexicana de Valores. Las normas de declaración de información establecidas por la Bolsa Mexicana de Valores pueden ser distintas de las establecidas por mercados de valores en otros países o regiones tal como los Estados Unidos. En consecuencia, el nivel de información disponible podría no corresponder al que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros de nuestros CBFIs. Asimismo, los principios contables y los requerimientos de declaración de información en México son distintos a aquellos de los Estados Unidos. En particular, nuestros estados financieros se elaboraron de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera o NIIF, las cuales difieren de los PCGA de los EE.UU. (*U.S. GAAP*) en varios aspectos. Las partidas de los estados financieros de una empresa elaborados de conformidad con las NIIF pueden no reflejar su situación financiera o resultados de operación de la misma manera que si dichos estados financieros se hubiesen elaborado de conformidad con los PCGA de los EE.UU.

## **7. Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

***La reciente propuesta de reforma fiscal puede, entre otros aspectos los cuales actualmente no podemos anticipar, impactar negativamente nuestra habilidad de incluir un componente de renta variable en nuestros contratos de arrendamiento y podremos necesitar renegociar algunos de nuestros contratos de arrendamiento que contienen componentes de renta variable.***

El 8 de septiembre de 2013 se presentó a la H. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión una Iniciativa de Decreto (la “**Iniciativa**”) para la expedición de una nueva Ley del Impuesto Sobre la Renta que introduce, entre otros, un nuevo requerimiento para los fideicomisos

que pretendan ser gravados mediante el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS. Esta Iniciativa de Decreto establece que el ingreso variable de rentas (p.e. el ingreso de los arrendamientos que se refiere a factores como ventas, volúmenes, etc. a diferencia de renta fija) de una FIBRA no puede exceder 5% (cinco por ciento) del total de las rentas del fideicomiso, a fin de que el fideicomiso mantenga su estatus fiscal como FIBRA.

La Iniciativa se encuentra en revisión del H. Congreso de la Unión y entendemos que cambios a la Iniciativa están siendo considerados bajo los cuales este requisito no aplicará cuando los ingresos variables estén referenciados a las ventas netas de los inquilinos que es el caso en muchos de nuestros inmuebles. Sin embargo, no podemos asegurar que la Iniciativa será modificada para hacer esta aclaración o que no se realizarán otras modificaciones las cuales pudieran impactar adversamente nuestro negocio.

Ya que existen posibilidades de que las modificaciones a la Iniciativa que mencionamos anteriormente no se lleven a cabo y que la Iniciativa puede ser aprobada como fue presentada, después de nuestras Operaciones Iniciales, pero antes de que la Iniciativa, si es aprobada, entre en vigor el 1 de enero de 2014, pretendemos realizar todas las acciones necesarias para asegurarnos de operar nuestro negocio en cumplimiento de los requisitos aplicables a las FIBRAS, incluyendo iniciar negociaciones con algunos de nuestros inquilinos más grandes cuyos contratos de arrendamiento incluyen disposiciones que requieren el pago de renta variable. Nuestro objetivo será renegociar estos contratos de arrendamiento para que una porción de la renta variable actual sea convertida en renta fija, sin que significativamente se perjudique nuestra utilidad neta, para que nuestros ingresos por renta variable sean 5% (cinco por ciento) o menos para cumplir con la Iniciativa. Sin embargo, no podemos asegurar que podremos renegociar satisfactoriamente uno o más de estos contratos de arrendamiento o que las renegociaciones concluirán en la manera consistente con nuestros objetivos.

Asimismo, otros aspectos de la Iniciativa podrán ser modificados, aprobados o interpretados en formas que no hemos anticipado, lo cual podría impactar nuestros negocios adversamente.

***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 el Portafolio Inicial.

En el caso del Distrito Federal y el Estado de México, la legislación fiscal local nos permite diferir dichos impuestos hasta que los Fideicomitentes Adherentes definitivamente pierdan sus derechos de reversión, lo cual ocurre en la medida que enajenemos los inmuebles que nos hayan aportado los Fideicomitentes Adherentes o éstos enajenen los CBFIs que hayan

recibido como contraprestación por la aportación de dichos inmuebles. Con relación a la enajenación de los inmuebles que integran el Portafolio Inicial, cuando los Fideicomitentes Adherentes tengan derechos de reversión, estaremos obligados a determinar y pagar los impuestos aplicables a las autoridades fiscales locales de la jurisdicción donde se ubican los inmuebles en cuestión. En el caso de que los CBFIs sean enajenados por los Fideicomitentes Adherentes relevantes, el impuesto se calculará en proporción al monto de los CBFIs que sean enajenados.

*Podemos estar sujetos a cambios fiscales legislativos o reglamentarios que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.*

En cualquier momento, las leyes y reglamentos fiscales federales, estatales o locales de los EE.UU., o federales o locales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales que no sean de los EE.UU. o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir cuándo, o si una nueva ley o un nuevo reglamento fiscal federal, estatal o local de los EE.UU., o federal o local de México u otra ley o reglamento fiscal que no sea de los EE.UU., o una interpretación judicial de dichas leyes o reglamentos, se adoptará, promulgará o entrará en vigor, o si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones tendrá efectos retroactivos. Cualquier nueva ley o reglamento fiscal o un cambio en o una nueva interpretación administrativa o judicial de dichas leyes o reglamentos, podría afectar adversamente tanto a nosotros como a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

## VII. PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES

A la fecha del presente Prospecto, tenemos conocimiento de los siguientes procesos respecto de los inmuebles del Portafolio Inicial:

### 1. Plaza Delta

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

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

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

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

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

La citada resolución fue recurrida por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

**Avance:** A la fecha la autoridad judicial se encuentra pendiente de emitir la resolución.

**Posible resultado:** aún y cuando consideramos que la Autoridad Judicial revisora dictará una sentencia que resultará favorable a Plaza Delta, S.A. de C.V., es decir que confirmará lo que en primera instancia resolvió la autoridad judicial; en caso de que la resolución resultará negativa para Plaza Delta, S.A. de C.V., el pago de los créditos fincados equivaldría a \$11,976,760.35 (Once millones novecientos setenta y seis mil setecientos sesenta pesos 35/100 M.N.), más las multas, recargos y actualizaciones que se generen hasta la fecha del pago.

En caso de que se finque un crédito fiscal en virtud del presente proceso, los Fideicomitentes Adherentes que nos aportarán Parque Delta serán los responsables del pago total de aquello que implique.

### 2. Torre Virreyes

PRADO MARIN, IGNACIO.

PONENCIA 14.  
QUINTA SALA ORDINARIA del TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
DEL DISTRITO FEDERAL.

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

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

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

**Avance:** El caso se encuentra pendiente de ser citado a sentencia.

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

Es adecuado señalar que en este momento las obras en Torre Virreyes se desarrollan 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, no favorable al demandado.

### 3. Torre Virreyes

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

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

Causa del juicio: al encontrarse en construcción el inmueble ubicado en Pedregal 24, colonia Molino del Rey, delegación Miguel Hidalgo en México, D.F., la entidad del gobierno Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (“**PROFEPA**”), encontró una mínima derrama de gasolina en 110m<sup>2</sup> de un total del 60,000m<sup>2</sup> es decir, el 0.20% (cero punto veinte por ciento) del subsuelo, originada por la operación del anterior propietario del predio.

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

**Avance:** la anterior multa está siendo combatida ante los Tribunales Federales de Amparo.

**Posible resultado:** aún y cuando consideramos que el Tribunal de Amparo nos dará la razón, en caso de que se pierda el juicio, podría condenarse a Corporativo Pedregal Hispamex, S.A. de C.V. al pago total de la multa.

#### 4. Toreo

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

Acción: Plenaria de Posesión

**Causa del juicio:** Inmobiliaria Becky demandó: la desocupación y entrega de 556.41 m<sup>2</sup> del predio del Toreo, esto significa alrededor del 1% de la totalidad del citado predio; la suspensión de la obra; el pago de una supuesta renta mensual; así como el pago de daños y perjuicios en el caso de que se declare procedente su acción.

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

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

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

**Estado procesal:** Con fecha del 19 de septiembre de 2013 se realizó una audiencia conciliatoria. El juicio se encuentra abierto pruebas para su ofrecimiento y desahogo.

**Posible resultado:** Aun cuando es altamente probable que la autoridad judicial declare improcedente la acción intentada por parte de Inmobiliaria Becky y falle a favor de Constructora el Toreo; en el muy poco probable caso de que se emita un fallo judicial definitivo en contra de Constructora el Toreo, éste de ninguna manera afecta el desarrollo del proyecto ya que el peor escenario observa la compra del terreno objeto de la demanda, el cual sería adquirido y pagado en su totalidad por los Fideicomitentes Adherentes respectivos.

## 5. Toreo

### MEDIOS PREPARATORIOS

A JUICIO ORDINARIO MERCANTIL 447/2013-III.

JUZGADO DÉCIMO DE DISTRITO EN MATERIA CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL

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

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

En caso de que se afecte en cualquier forma la propiedad de Constructora El Toreo, S.A. de C.V. respecto del Toreo, los Fideicomitentes Adherentes que nos aportarán el Toreo serán los responsables de cualquier afectación que ello implique.

## VIII. DESTINO DE LOS RECURSOS

Estimamos que recibiremos recursos netos provenientes de nuestra venta de 200,000,000 (doscientos millones) sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, o de 230,000,000 (doscientos treinta millones) considerando que la opción de sobreasignación se ejerció en su totalidad, serán de Ps. \$4,914,316,035.85 (Cuatro mil novecientos catorce millones trescientos dieciséis mil treinta y cinco Pesos 85/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,661,946,036.00 (Cinco mil ochocientos ochenta y dos millones doscientos noventa y dos mil quinientos cincuenta y seis Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, deduciendo los gastos y comisiones estimados de la Oferta, incluyendo los gastos y comisiones de intermediación y Gastos de Emisión, comisiones de estructuración, honorarios legales y contables por aproximadamente Ps. \$285,683,964.15 (Doscientos ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y tres mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 15/100 Moneda Nacional), a ser pagados por nosotros, o aproximadamente Ps. \$318,053,964.00 (Trescientos dieciocho millones cincuenta y tres mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 15/100 Moneda Nacional) si los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales ejercen la opción de sobreasignación en su totalidad.

La siguiente tabla presenta las fuentes y usos de recursos estimados en relación con la Oferta Global (en Pesos):

### Destino de los Recursos (Pesos)

	Sin sobreasignación		Con sobreasignación	
Efectivo disponible para desarrollo, incluyendo el desarrollo de los componentes de oficina y hotel del Toreo.	\$ 1,800,000,000	34.6%	\$ 1,800,000,000	30.1%
Efectivo disponible para potenciales expansiones, incluyendo los proyectos de expansión planeados en Parque Tezontle, y para potenciales expansiones en otras propiedades del Portafolio en Operación	\$ 2,321,202,277	44.6%	\$ 2,600,000,000	43.5%
Pago de deuda existente	\$ 686,317,682	13.2%	\$ 686,317,682	11.5%
Contraprestaciones y comisiones iniciales de los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales y los gastos estimados de la oferta	\$ 285,683,964	5.5%	\$ 318,053,964	5.3%
Gastos relacionados con la formación del Portafolio Inicial	\$ 106,796,077	2.1%	\$ 106,796,077	1.8%
Efectivo para inversiones adicionales			\$ 468,832,277	7.8%
<b>Total</b>	<b>\$ 5,200,000,000</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 5,980,000,000</b>	<b>100.0%</b>

\*Excluye el Impuesto al Valor Agregado relacionado con el Portafolio Inicial, que nos debe ser reembolsado por las autoridades fiscales

La siguiente tabla resume el valor neto de la contraprestación que se pagará a cambio del Portafolio en Operación y del Portafolio en Desarrollo. El valor total de la contraprestación representa el valor de los CBFIs emitidos a cambio de los derechos de propiedad de los Fideicomitentes Adherentes que aportan dichos derechos de propiedad, algunos de los cuales son miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de

Servicios de Representación y nuestro Administrador, e incluye recursos en efectivo de la Oferta Global que serán usados para pagar la deuda insoluble de los inmuebles.

Propiedad	Superficie Rentable Bruta <sup>(1)</sup>	CBFIs emitidos	Valor de los CBFIs emitidos	Recursos para pagar deuda	Total
Portafolio en operación	266,915	604,372,398	15,713,682,348	686,317,682	16,400,000,030
Portafolio en desarrollo	272,136	498,884,484	12,970,996,584	-	12,970,996,584
Total	539,051	1,103,256,882	28,684,678,932	686,317,682	29,370,996,614

(1) Asume que el Portafolio en Desarrollo se ha concluido

(2) Representan todos los CBFIs emitidos correspondientes al Portafolio Inicial, asumiendo que el Portafolio en Desarrollo se ha concluido

El número de CBFIs que emitiremos como contraprestación por nuestro Portafolio Inicial fue determinado antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado comparables recientes, según sean aplicables. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión. La contraprestación que pagaremos por los derechos en estos inmuebles en nuestras Operaciones Iniciales fue negociada entre partes relacionadas y puede exceder el valor justo de mercado de dichos derechos.

Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel del Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación de estos inmuebles, CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. Para información más detallada consulte la sección “Estructura y Constitución – Aportación de nuestro Portafolio en Desarrollo”. Los recursos de la Oferta Global se destinarán en parte, a financiar el desarrollo de los componentes de oficina y hotel del Toreo, así como la expansión planeada en Parque Tezontle y potenciales expansiones en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación. Creemos que la combinación de (i) la potencial expansión de inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Operación; y (ii) el arrendamiento del espacio dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo nos presenta con la oportunidad de un incremento significativo de generación de flujo de efectivo.

## IX. GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

Los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs representarán aproximadamente Ps. \$285,683,964.15 (Doscientos ochenta y cinco millones seiscientos ochenta y tres mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 15/100 Moneda Nacional), sin considerar la opción de sobreasignación, o aproximadamente Ps. \$318,053,964.15 (Trescientos dieciocho millones cincuenta y tres mil novecientos sesenta y cuatro Pesos 15/100 Moneda Nacional), considerando la opción de sobreasignación y se estima que el Fideicomiso recibirá aproximadamente Ps. \$5,200,000,000.00 (Cinco mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), sin considerar los CBFIs materia de la opción de sobreasignación y Ps. \$5,980,000,000.00 (Cinco mil novecientos ochenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), considerando los CBFIs materia de la opción de sobreasignación, de la venta de los CBFIs. Los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión detallados a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión. Salvo por los conceptos mencionados en el punto 1 y 2 de la tabla siguiente, los montos descritos a continuación no incluyen el IVA correspondiente:

### Gastos de Oferta

	Sin opción de sobreasignación	Con opción de sobreasignación
Derechos por estudio y trámite de la CNBV	17,610	17,610
Derechos por estudio y trámite de la BMV	15,835	15,835
Pago de derechos de inscripción en el RNV	2,802,750	2,802,750
Listado en la BMV	510,127	510,127
Comisión por colocación	156,000,000	179,400,000
Honorarios de los asesores legales	17,502,205	17,502,205
Honorarios de los asesores legales de Intermediarios Colocadores	6,417,761	6,417,761
Impresión del Prospecto y costo de publicaciones	1,600,392	1,600,392
Fiduciario	570,000	570,000
Representante Común	300,074	300,074
Asesor fiscal	7,800,000	8,970,000
Auditor externo	1,535,000	1,535,000
Otros gastos		
Gastos de Roadshow y otros reembolsables	20,000,000	20,000,000
Honorarios Dictámenes	2,345,637	2,345,637
Comisión de estructuración	52,000,000	59,800,000
Misceláneos	16,266,573	16,266,573
<b>Total Gastos de la Oferta</b>	<b>\$ 285,683,964</b>	<b>\$ 318,053,964</b>

Todos los gastos antes mencionados serán pagados por el Fideicomiso con los recursos derivados de la Oferta Global.

### 1. Política de Distribución

Pretendemos ser contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta a partir del ejercicio fiscal que

concluirá el 31 de diciembre de 2013. La Ley del Impuesto sobre la Renta exige que una FIBRA distribuya en efectivo, anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula como el resultado de restar a nuestros ingresos totales las deducciones permitidas por ley. Para mayor información, consulte la sección "Régimen Fiscal e Impuestos." De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, distribuiremos a los Tenedores de nuestros CBFIs, a prorrata, por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en cada ejercicio fiscal, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos, incluyendo la aprobación de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales se basarán dichas distribuciones, y (ii) el monto de la distribución, previa opinión de nuestro Comité de Auditoría. Cualquier distribución distinta al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Para el primer ejercicio fiscal completo siguiente a la constitución del fideicomiso, las distribuciones se efectuarán trimestralmente si existen fondos suficientes para tal efecto. Después del primer ejercicio fiscal, nuestro Comité Técnico determinará la política de distribución, en el entendido que, si al concluir el primer ejercicio fiscal completo después de la constitución del fideicomiso nuestro Comité Técnico no ha determinado una nueva política de distribución, la política de distribución aplicable en el primer ejercicio fiscal permanecerá en vigor. Para cumplir con los requerimientos para clasificar como una FIBRA, pretendemos pagar distribuciones equivalentes a al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs. Tenemos la intención de pagar la primera distribución en relación con el periodo comprendido entre el cierre de la Oferta Global al 31 de diciembre de 2013.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados de operación.
- Nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos.
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento; Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda.
- Los requerimientos de gastos de capital y mantenimiento para nuestros inmuebles.
- Nuestro Resultado Fiscal.
- Los requerimientos de distribución anual conforme a las disposiciones relativas a las FIBRAS de la LISR.
- Nuestros gastos operativos.
- Otros factores que nuestro Comité Técnico considere relevantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por sociedades similares.

Prevedemos que nuestro efectivo disponible para efectuar distribuciones será mayor a los requerimientos de distribución anual aplicables a las FIBRAs. Sin embargo, en ciertas circunstancias, podríamos estar obligados a pagar distribuciones superiores al efectivo disponible para distribución para cumplir con estos requerimientos de distribución y puede ser necesario que utilicemos los recursos de futuras ofertas de deuda y capital, vendamos activos u obtengamos créditos para efectuar algunas distribuciones. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en un futuro. Consulte la sección “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestros Inmuebles y Operaciones- *No podemos garantizar nuestra capacidad para efectuar distribuciones en un futuro. Podríamos utilizar créditos o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.*”

Las distribuciones del Resultado Fiscal sobre nuestros CBFIs, generalmente estarán sujetos a retenciones de impuestos en México a la tasa vigente del 30% (treinta por ciento), excepto que un tenedor que no sea residente de México y que no tenga CBFIs en relación con la realización de actividades comerciales o industriales en México, o un Titular no Residente, estará exento de la retención. Consulte la sección “Régimen Fiscal e Impuestos.”

## X. CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta (i) nuestra capitalización real (en miles de Pesos ) al 30 de junio de 2013, y (ii) nuestra capitalización (en miles de Pesos ) sobre una base proforma ajustada tomando en cuenta las Operaciones Iniciales, la Oferta y el pago de los gastos estimados relacionados con la oferta, como se describe en la Sección "Destino de los Recursos".

Los inversionistas deben leer esta tabla en conjunto con las secciones "Destino de los Recursos", "Información Financiera Seleccionada", " Discusión y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera " y la información contenida en los estados financieros y notas a los estados financieros auditados y no auditados incluidas en otra parte de este Prospecto.

	<b>Actual (Ps. Miles)</b>	<b>Proforma según se ajuste (Ps. Miles)</b>
Patrimonio de los Tenedores de CBFIs	18	37,046,864
Capitalización Total	18	37,046,864

La información proforma que se incluye en la tabla anterior, es únicamente ilustrativa y asumiendo que 200,000,000 (doscientos millones) de CBFIs son vendidos en la Oferta Global a un precio de colocación de Ps. \$26.00 (Veintiséis Pesos 00/100 Moneda Nacional) por CBFI, y que los Intermediarios Colocadores no ejercen su opción de sobreasignación.

## XI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas muestran un resumen de información financiera a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Operación y los periodos indicados en los mismos. Dichas tablas deben ser leídas de manera conjunta con los Estados Financieros Intermedios Combinados por los periodos de seis meses que concluyeron el 30 de junio de 2013 y 2012 y los Estados Financieros Anuales Combinados para los años concluidos el 31 de diciembre de 2010, 2011 y 2012 que se incluyen dentro de este Prospecto, por los nueve inmuebles de nuestro Portafolio en Operación y limitados en su totalidad por la información contenida en los mismos. Consulte la sección “Presentación de Información Financiera y de otro tipo”. La información financiera para los años terminados en diciembre 31, 2012, 2011 y 2010, y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, ha derivado de los Estados Financieros Combinados y las notas en los mismos e incluidas en otras partes de este Prospecto. Nuestros Estados Financieros Combinados y otra información financiera incluida en este Prospecto, si no se especifica algo contrario, se establecen en Pesos.

Los Estados Financieros Combinados incluidos en este Prospecto han sido auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, nuestros auditores independientes.

Para información adicional con relación a la presentación de información financiera presentada en este Prospecto, consulte la sección “Presentación de Información Financieros y de otro tipo”. Nuestra información financiera pro forma no es necesariamente indicativa de lo que nuestra posición financiera y resultados de operación hubieran sido en relación con el periodo indicado y no pretenden representar nuestra posición financiera o resultado de operaciones futuras.

	Del 1 de Enero al		Año terminado	
	Junio 30, 2013	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
	Ps.	Ps.	Ps.	Ps.
<b>Ingresos:</b>				
Arrendamiento	543,270,866	1,067,956,129	998,511,467	902,581,890
Estacionamientos	112,416,834	205,809,447	187,444,402	154,735,345
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	188,753,791	312,258,419	306,330,405	266,287,465
<i>Total de ingresos</i>	<i>844,441,491</i>	<i>1,586,023,995</i>	<i>1,492,286,274</i>	<i>1,323,604,700</i>
<b>Ciertos gastos</b>				
Gastos de operación y mantenimiento	144,173,073	306,518,858	324,767,232	276,471,938
Impuesto predial	27,592,183	52,152,691	64,798,773	41,562,444
Seguros	6,922,195	12,420,276	13,492,917	14,298,138
<i>Total ciertos gastos</i>	<i>178,687,451</i>	<i>371,091,825</i>	<i>403,058,922</i>	<i>332,332,520</i>
<b>Ingresos en exceso a ciertos gastos</b>	<b>665,754,040</b>	<b>1,214,932,170</b>	<b>1,089,227,352</b>	<b>991,272,180</b>

La siguiente tabla muestra un resumen de información financiera proforma para nuestro Fideicomiso así como otros datos correspondientes a los periodos indicados en ellas. La información proforma está basada en información financiera histórica y refleja ciertos ajustes relacionados con la Oferta Global y las Operaciones Iniciales relacionadas. La información proforma deberá ser leída en conjunto con nuestros Estados Financieros Combinados y las notas relacionadas incluidas en este Prospecto. Para información adicional relativa a la información financiera presentada en este Prospecto, consulte la sección “Presentación de Información Financieros y de otro tipo”. Nuestra información financiera proforma no indica nuestra posición financiera actual y nuestros resultados de operación en los periodos indicados, y no pretenden representar nuestra posición financiera o resultados de operaciones futuros.

	Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 (En pesos Mexicanos)	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 (En pesos Mexicanos)
<b>Ingresos por:</b>		
Arrendamiento	\$543,270,866	\$1,067,956,129
Estacionamiento	112,416,834	205,809,447
Mantenimiento y operación, publicidad y otros	188,753,791	312,258,419
Total de ingresos	844,441,491	1,586,023,995
<b>Gastos:</b>		
Gastos de operación y mantenimiento, y honorarios de asesoría y servicios de representación	225,921,603	467,540,386
Impuesto predial	27,592,183	52,152,691
Seguros	6,922,195	12,420,276
Total de gastos	260,435,981	532,113,353
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	978,811,316	
Total del resultado integral	\$1,562,816,826	\$1,053,910,642

Los ingresos por rentas contenidos en los Estados Financieros Combinados se reconocen de forma lineal durante la vigencia del contrato de arrendamiento correspondiente. En virtud de lo anterior, el reconocimiento de ingresos difiere de la fecha actual en la que se reciben flujos de efectivo de parte de arrendatarios, principalmente debido a incentivos de efectivo percibidos al celebrar los contratos de arrendamiento, periodos de gracia y pagos de renta recolectados antes de la fecha de inicio del arrendamiento. Las diferencias atribuibles al periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2013 y por el año concluido el 31 de diciembre de 2012 representa Ps. 41 millones de efectivo recibido en exceso de los ingresos reconocidos y Ps. 18.5 millones de ingresos reconocidos en exceso de efectivo recibido, contenidos en los Estados Financieros Combinados para el periodo aplicable. Asimismo, durante el periodo de seis meses concluido el 30 de junio de 2013, algunos de los gastos de los inmuebles correspondientes (impuestos y seguro de los inmuebles) fueron pagados anticipadamente por el año completo, en consecuencia en una base de flujo de efectivo excede los gastos contenidos en los Estados Financieros Combinados por Ps. 34.5 millones.

## **XII. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA**

La siguiente sección debe leerse en conjunto con la "Información Financiera Seleccionada" y los Estados Financieros Combinados que aparecen en otras secciones del presente Prospecto. En su caso, la siguiente discusión incluye un análisis de los efectos de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Estos efectos se reflejan en la información financiera proforma que aparece en otras secciones en el presente Prospecto.

Los Estados Financieros Combinados incluyen los ingresos conjuntos históricos y solo ciertos costos de operación de los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación. Los costos de operación no incluyen ciertas partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones futuras de los inmuebles, incluyendo gastos de depreciación, gastos por intereses, e impuestos sobre la renta, entre otros. Por esta razón, los Estados Financiero Combinados no pretenden ser una presentación completa de los ingresos y gastos de los inmuebles, ni son representativos de los resultados reales de operación de los períodos presentados o los resultados operativos futuros.

### **Descripción General**

Somos un fideicomiso mexicano de reciente creación constituido principalmente para arrendar, operar, desarrollar, adquirir y ser propietarios de activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Inicial consiste de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México. Nos constituimos como un fideicomiso mexicano el 10 de junio de 2013 y pretendemos calificar para ser gravados como FIBRA conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, comenzando con el año fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. El manejo y la administración diario de nuestro negocio lo llevará a cabo nuestro Administrador el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros, Administradora Fibra Danhos, S.C., una sociedad civil mexicana. Seremos aconsejados externamente por nuestro Asesor, DSD1, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Ver *“El “Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación.”*

De manera simultánea a la Oferta Global, o tan pronto como sea posible, llevaremos a cabo una serie de operaciones a las cuales nos referimos como las Operaciones Iniciales que formarán nuestro Portafolio Inicial de 11 inmuebles, con un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, nueve de los cuales están en operación, a los que nos referimos como el Portafolio en Operación y dos de los cuales se encuentran en desarrollo (Torre Virreyes y el Toreo), a los que nos referimos como nuestro Portafolio en Desarrollo. Las Operaciones Iniciales consisten en una operación de aportación mediante la cual Grupo Danhos y sus diversos socios, nos aportarán sus derechos de propiedad a nuestro Portafolio Inicial, a través de una serie de aportaciones simultáneas o, tan pronto como sea posible, tras la conclusión de la

Oferta Global, a cambio de un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs.

El Portafolio Inicial estará compuesto por cuatro centros comerciales, cuatro oficinas y tres proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, localizados dentro de la ZMCM en áreas con un alto producto interno bruto o PIB per cápita o en regiones con una actividad económica creciente, en áreas densamente pobladas o en los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Al 30 de junio de 2013, en términos de área rentable, los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en aproximadamente un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento). Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial consisten de:

- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 151,671 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 28.1% (veintiocho punto uno por ciento) de nuestro Portafolio Inicial) que al 30 de junio de 2013 estaban ocupados aproximadamente en un 97.2% (noventa y siete punto dos por ciento) en términos de superficie bruta rentable;
- Cuatro propiedades para oficinas de aproximadamente 121,010 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 22.5% (veintidós punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye Torre Virreyes, una propiedad en desarrollo que va a acumular 66,077 metros cuadrados de superficie bruta rentable. Al 30 de junio del 2013, los tres inmuebles para oficinas en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en un 100% (cien por ciento) en términos de área rentable; y
- Tres inmuebles de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hoteleros, con un total de aproximadamente 266,360 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 49.4% (cuarenta y nueve punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye el Toreo, una propiedad en desarrollo que cuando sea terminada tendrá aproximadamente 206,059 metros cuadrados de superficie bruta rentable. Al 30 de junio de 2013, los dos inmuebles de usos mixtos en nuestro Portafolio de Operación estaban ocupados en aproximadamente un 99.3% (noventa y nueve punto tres por ciento), en términos de superficie bruta rentable.

Nuestro objetivo es proporcionar atractivos rendimientos ajustados a riesgos para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según determine nuestro Comité Técnico. Pretendemos lograr este objetivo a través del desarrollo, adquisición y administración de propiedades icónicas y de calidad premier localizadas principalmente, en la ZMCM y otros centros urbanos en México con actividad comercial o empresarial robusta.

Para calificar como FIBRA para efectos fiscales, debemos cumplir con los siguientes requisitos, entre otros: (i) debemos estar constituidos de conformidad con las leyes mexicanas y

el fiduciario debe de ser una institución financiera mexicana, (ii) cuando menos el 70% (setenta por ciento) de nuestro patrimonio debe estar invertido en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos cuatro años desde la terminación del desarrollo o adquisición, según corresponda, y (iii) es necesario que distribuyamos anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Excluyendo la contribución de Ps. \$18,000.00 M.N. (dieciocho mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), no hemos tenido actividad comercial alguna desde nuestra constitución en relación con nuestra capitalización inicial, las actividades de preparación para la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. En consecuencia, creemos que la discusión de nuestros resultados de operación no tendría sentido y por ello hemos establecido una discusión sobre las operaciones históricas de los inmuebles que integrarán el Portafolio en Operación.

### **Principales factores que afectan nuestros resultados de operación**

***Ingresos por Arrendamiento.*** Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas que recibimos de los arrendamientos. El importe de los ingresos generados por de los inmuebles que integran nuestro Portafolio en Operación al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales dependen principalmente en nuestra habilidad para mantener las tasas de ocupación de espacios que actualmente se encuentran arrendados y de arrendar los que se encuentran disponibles, así como de arrendar los espacios que se vuelvan disponibles cuando termine la vigencia de los contratos de arrendamiento o a través de la expansión y desarrollo de inmuebles. Al 30 de junio de 2013, los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación tuvieron una tasa de ocupación del 98% (noventa y ocho por ciento) aproximadamente. La cantidad de ingresos por rentas generadas por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar la renta a nuestros arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento, así como nuestra capacidad para mantener o incrementar los niveles de renta en nuestros inmuebles. Nuestros arrendamientos consisten de una renta base y en ciertos casos, una renta variable con base en el desempeño de operación de nuestros arrendatarios., 9.3% (nueve punto tres por ciento) y 10.8% (diez punto ocho por ciento) de nuestros Ingresos por Arrendamiento para el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, respectivamente, fue renta variable en exceso de renta fija. El monto de ingresos por arrendamiento que genere nuestro Portafolio Inicial en el futuro dependerá de los tiempos de conclusión de la construcción de las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, de la conclusión de las potenciales expansiones en algunas de las propiedades comerciales en nuestro Portafolio en Operación, así como de nuestra capacidad para arrendar los espacios en dichas propiedades. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en nuestras áreas geográficas también podrían afectar nuestros ingresos por rentas para períodos futuros. Además, el crecimiento de los ingresos de rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para desarrollar o adquirir selectivamente inmuebles adicionales que cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad, así como nuestra capacidad para expandir la superficie bruta rentable de nuestros inmuebles. También recibimos ingresos de la renta de espacios para publicidad dentro de nuestros centros comerciales y en los componentes comerciales de nuestros inmuebles de usos mixtos.

***Derechos de entrada o guantes.*** Otra fuente importante de ingresos en nuestras propiedades y componentes comerciales son los derechos de entrada, también conocidos como “guantes”, incluidos como parte de Ingresos por Arrendamiento. Los guantes son pagos únicos no reembolsables realizados por arrendatarios nuevos en nuestras propiedades y componentes comerciales. Los guantes se reciben usualmente al momento de la comercialización de nuevos espacios comerciales o cuando un contrato de arrendamiento expira y no es renovado y el espacio respectivo es arrendado a un nuevo arrendatario. Los guantes generalmente se cobran con base en un monto por metro cuadrado rentable. En nuestras propiedades y componentes comerciales, los guantes han sido una fuente recurrente de ingresos. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, y para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, el ingreso por guantes representó 6.6% (seis punto seis por ciento) y 2.3% (dos punto tres por ciento) de los Ingresos por Arrendamiento, respectivamente. El monto que cobramos de guantes depende de nuestra habilidad para negociar con nuevos arrendatarios y del atractivo individual de nuestras propiedades y componentes comerciales. Asimismo, dependerá en gran medida del nivel de actividad de comercialización en un período determinado. Por ejemplo, podremos generar mayores niveles de ingresos por guantes en períodos en los que exista una significativa actividad de comercialización de espacios en proyectos de desarrollo, como las potenciales expansiones en algunas de nuestras propiedades comerciales en nuestro Portafolio en Operación, o en proyectos de redesarrollo, o en la comercialización de espacios en casos que expire un contrato de arrendamiento y no sea renovado por el arrendatario.

***Ingresos por Estacionamiento.*** Nuestro Ingreso por Estacionamiento se deriva de cobros que hacemos por el uso de nuestros cajones de estacionamiento, primordialmente en nuestras propiedades y componentes comerciales. El monto de Ingresos por Estacionamiento generados por las propiedades que constituyen nuestro Portafolio en Operación depende principalmente de nuestra habilidad para mantener el flujo de automóviles hacia nuestras propiedades y componentes comerciales, así como de nuestra habilidad para mantener o incrementar las tarifas de estacionamiento. Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2012, y para los seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013, los Ingresos por Estacionamiento representaron 13.0% (trece punto cero por ciento) y 13.3% (trece punto tres por ciento) de los ingresos totales, respectivamente.

***Vencimientos de los Arrendamientos.*** Nuestra capacidad de volver a rentar los inmuebles cuyos arrendamientos estén por vencer afectará los resultados de nuestras operaciones y es afectada por las condiciones económicas y competitivas del mercado, así como por el atractivo individual de nuestros inmuebles. Los arrendamientos cuyo vencimiento se encuentra programado en los doce meses que terminan el 31 de diciembre de 2013, representan el aproximadamente 6% (seis por ciento) y 11% (once por ciento) del total de nuestra área rentable y de nuestra renta base total, respectivamente.

***Condiciones del Mercado.*** Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en la ZMCM y otros mercados urbanos grandes con actividad comercial robusta, en donde nuestra experiencia será difícil de replicar. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado de la ZMCM y nuestros mercados potenciales afectarán nuestro desempeño general. Futuras recesiones o desaceleraciones económicas que afecten nuestro mercado objetivo, o ciclos

bajos en la industria inmobiliaria de arrendamiento en general que afecten nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus compromisos contractuales como en el caso de incumplimientos por parte del arrendatario o quiebra, pueden afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas en nuestros inmuebles. Creemos que la ZMCM y otros mercados de destino se caracterizan por tener dinámicas demográficas atractivas y fundamentales inmobiliarios con tendencia significativa.

***Entorno Competitivo.*** Competiremos con un número de desarrolladores, propietarios y operadores de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos en México, muchos de los cuales están tratando de desarrollar inmuebles similares a los nuestros y en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles. En un futuro, la competencia puede disminuir las oportunidades para desarrollar o adquirir un inmueble deseado en términos favorables o en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar las tasas de ocupación de nuestros inmuebles y por lo tanto nuestros resultados financieros, y nos podríamos ver presionados a reducir nuestras tarifas por debajo de las que actualmente cobramos o vernos obligados a ofrecer reducciones sustanciales en la renta, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada o términos de renovación favorables para los arrendatarios con el fin de retener a los mismos al vencimiento de nuestros contratos de arrendamiento. Creemos que somos el arrendador de elección en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener una tasa alta de ocupación y cobrar rentas superiores, así como incrementar nuestras rentas por arriba de la inflación al vencimiento de los contratos de arrendamiento.

***Gastos de operación y mantenimiento, Impuesto predial y Seguros.*** Nuestros gastos de operación y mantenimiento generalmente consisten de gastos de nómina, seguridad, servicios de limpieza, electricidad, agua y publicidad; mantenimiento y reparación de equipo y mantenimiento general; así como otros gastos operativos misceláneos. También incurrimos en gastos de seguros e impuesto predial. Nosotros cobramos cuotas de mantenimiento y publicidad, así como el reembolso de ciertos gastos, a nuestros arrendatarios, las cuales utilizamos para cubrir la mayor parte de nuestros gastos de operación y mantenimiento, así como de seguros. También pagaremos las comisiones de nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación e incurriremos en gastos relacionados con el gobierno corporativo, informes públicos y con el cumplimiento de las diversas disposiciones de las leyes de México en materia bursátil. Los aumentos o disminuciones en dichos gastos de operación afectarán nuestro desempeño general.

### **Principales políticas contables**

La discusión y análisis de nuestra condición financiera y resultados de operación se basan en los estados históricos combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos de nuestro Portafolio en Operación, mismos que fueron preparados con base en la aplicación de los principios contables que cumplen con las NIIFs, emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad. A pesar de que los estados combinados de propósito especial de ingresos y ciertos gastos cumplen con las NIIFs, no están destinados a cumplir con dichas normas. Sólo los estados financieros que incluyen los estados de situación financiera, estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo, junto con información comparativa y notas explicativas, pueden realmente proporcionar una presentación con base en

NIIFs de la situación financiera del Portafolio en Operación, nuestros resultados de operaciones y el flujo de efectivo.

También hemos incluido nuestra información financiera condensada proforma en el prospecto. Esta información financiera condensada proforma contiene una descripción de lo que creemos que son nuestras políticas contables más significativas hacia delante de conformidad con las NIIFs. La preparación de la información financiera de conformidad con las NIIFs nos obliga a realizar estimaciones, juicios y suposiciones que afectan los montos reportados de los activos, pasivos, ingresos y gastos, así como la divulgación de los activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Basaremos estas estimaciones, juicios y suposiciones con base en la experiencia histórica de la administración de Grupo Danhos con respecto a la operación de los inmuebles, así como en otros factores que creemos que son razonables bajo estas circunstancias. Seguiremos utilizando la experiencia histórica y otros factores pertinentes para hacer dichas estimaciones, juicios y suposiciones con respecto a la futura contabilidad, de conformidad con las NIIFs. Lo siguiente es lo que anticipamos serán nuestras políticas contables clave hacia delante, después de la Oferta Global y las Operaciones Iniciales. Estas políticas contables clave están sujetas a cambios al momento o después de nuestra formación.

**Reconocimiento de Ingresos:** Los ingresos por arrendamientos, incluyendo los guantes derivados de la ejecución de contratos de arrendamiento, se reconocen sobre base devengada a medida que se obtienen con base en los servicios de arrendamiento prestados por los inmuebles, a lo largo de los respectivos contratos de arrendamiento en línea recta, tomando en cuenta periodos de gracia en el pago de rentas. Ajustes a los arrendamientos que dependan de eventos futuros (como la inflación) se reconocerán conforme se incurran. Los Ingresos por Estacionamiento se reconocen cuando los servicios son efectivamente prestados. Se empiezan a reconocer los Ingresos por Arrendamiento en la fecha de comienzo del arrendamiento que generalmente ocurre cuando el arrendatario toma posesión de o control del uso físico del bien arrendado.

Las cuotas de mantenimiento y publicidad, así como el reembolso de ciertos gastos, que cobramos a los arrendatarios se reconocen como ingreso en el período en el que los gastos correspondientes se incurren o como se especifique en los contratos de arrendamiento, y se presentan como parte Mantenimiento y operación, publicidad y otros.

**Operación y Mantenimiento.** Los gastos de operación y mantenimiento se reconocen en el momento en que se incurren y los reemplazos y mejoras significativas son capitalizadas. Utilizamos nuestro criterio para determinar lo que constituye un reemplazo significativo mediante la consideración del impacto que causa dicho reemplazo en el activo correspondiente. Los gastos de reparación y mantenimiento que no representen una ampliación de la vida útil de un activo o que no aumenten su eficiencia operativa se registran como gasto. Los reemplazos y mejoras significativas capitalizables representan gastos que amplían la vida útil de un activo o aumentan su eficiencia operativa.

**Concentración de Riesgo de Crédito.** Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación pueden estar sujetos a concentraciones de riesgo crediticio.

***Valor inicial de las propiedades que nos serán contribuidas.*** La información financiera condensada pro forma que acompaña este prospecto presenta nuestra información financiera como si la oferta y las transacciones de formación hubieran surtido efecto el 30 de junio de 2013 y el 31 de diciembre de 2012 respecto a los estados de posición financiera condensados pro forma no auditados, y el 1 de enero de 2012 en relación con los estados de utilidad integral condensados pro forma no auditados. Tenemos la intención de mantener las propiedades contribuidas como propiedades de inversión. Las normas de información financiera incluyen una opción para contabilizar las propiedades de inversión a su valor razonable, y los cambios en el valor razonable entre periodos de reporte se reconocen en los resultados. Pretendemos aplicar esta opción y por ende contabilizar el portafolio inicial a valor razonable, el cual consecuentemente se refleja en la información financiera condensada pro forma que acompaña este prospecto. Para determinar el valor razonable de las propiedades, aplicamos el enfoque de ingresos, que considera el efecto de los flujos futuros descontados. En la preparación de las estimaciones de valor para las dos propiedades en desarrollo, dimos efecto a los flujos necesarios para concluir la construcción de los proyectos. Adicionalmente, hemos utilizado referencias a costos de reposición donde resultó aplicable.

### **Resultado de Operación de nuestro Portafolio en Operación**

Los resultados de la operación que se describen en este apartado están relacionados con los ingresos históricos combinados y ciertos gastos de nueve inmuebles de nuestro Portafolio en Operación. Los costos de operación no incluyen ciertos elementos ciertas partidas que pueden no ser directamente atribuibles a las operaciones que tendrán un impacto en las operaciones futuras de los inmuebles propuestos y nuestros resultados de operación, incluyendo gastos de depreciación, gastos financieros por intereses, e impuestos sobre la renta, entre otros. . Adicionalmente, a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales celebraremos contratos con nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación, a través de los cuales pagaremos ciertas comisiones a nuestro Asesor y a nuestra Empresa de Servicios de Representación, que los resultados históricos aquí presentados no reflejan. Ver sección de “El Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contratos de Servicios de Representación.” Por estas razones, no creemos que los resultados de operación descritos en este apartado sean necesariamente indicativos de los resultados de operación reales de las propiedades durante los periodos presentado, ni indicativos de los resultados de operación que esperamos reportar en el futuro. Adicionalmente, esperamos que los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial sean aportados simultáneamente o inmediatamente después de la finalización de la Oferta Global.

### **Comparación de los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 con los seis meses terminados el 30 de junio de 2012.**

#### ***Introducción***

La siguiente es una comparación de los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 y los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, de cierta información de operación histórica combinada de los nueve inmuebles que integran nuestro Portafolio en Operación.

## ***Ingresos***

*Ingresos Totales:* el ingreso total por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 fue de 844,441,491 pesos en comparación con 789,213,656 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento del 7.0% (siete punto cero por ciento). Del total de los ingresos de los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, los ingresos por arrendamiento representaron aproximadamente el 64% (sesenta y cuatro por ciento), los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente el 13% (trece por ciento), y mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos representan aproximadamente el 22% (veintidós por ciento).

*Ingresos por Arrendamiento:* Los ingresos por arrendamientos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 fueron de 543,270,866 pesos comparado con 526,003,643 pesos para los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representó un incremento del 3.3% (tres punto tres por ciento) aproximadamente. Dicho incremento es principalmente atribuible a los incrementos anuales contractuales con base en inflación así como a los incrementos por arriba de inflación en nuevos contratos de arrendamiento que reemplazaron contratos de arrendamientos vencidos en nuestros centros comerciales y en los componentes comerciales de nuestros inmuebles de usos mixtos, que significaron un aumento en renta fija por 5.9% (cinco punto nueve por ciento); un incremento de rentas variable en exceso de rentas fijas de 8.7% (ocho punto siete por ciento) derivado de un mayor número de visitantes y mayores ventas por parte de nuestros arrendatarios. Estos factores fueron parcialmente compensados por una variación negativa en los ingresos por guantes de 50.3% (cincuenta punto tres por ciento) por las altas tasas de renovación de los contratos de arrendamiento al expirar, lo cual no generó una desocupación significativa y por lo tanto pago de guante.

*Estacionamiento:* los ingresos por estacionamiento, mismo que representa los ingresos recibidos por el uso de nuestros lugares de estacionamiento, fue por 112,416,834 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 101,208,557 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 11.1% (once punto uno por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a un incremento en las tarifas de estacionamiento en nuestras propiedades y componentes comerciales de nuestros inmuebles de usos mixtos; y a un incremento en el número de pensiones de estacionamiento.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos representan las cuotas de mantenimiento y publicidad por contrato de arrendamiento, así como el reembolso de ciertos gastos, que cobramos a nuestros arrendatarios; ingresos por renta de espacios publicitarios y para activaciones de marketing, y otros ingresos misceláneos. Dichos ingresos fueron por 188,753,791 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 162,001,456 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 16.5% (dieciséis punto cinco por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a al cobro de una autorización de un traspaso de ciertos locales comerciales en Parque Delta, Parque Lindavista y Parque Tezontle, por un monto aproximado de 20 millones de pesos; por incrementos en ingresos por publicidad por

aproximadamente 11.0% (once punto cero por ciento) derivados principalmente de rentas de espacios publicitarios y de realización de activaciones de marketing, así como de las cuotas de publicidad y mantenimiento de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

### ***Ciertos Gastos***

*Total Ciertos Gastos:* el total de ciertos gastos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 fue de 178,687,451 pesos en comparación con 173,623,495 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento del 2.9% (dos punto nueve por ciento). Del total de ciertos gastos de los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 81% (ochenta y uno por ciento), el impuesto predial representó aproximadamente el 15% (quince por ciento), y los seguros representaron aproximadamente el 4% (cuatro por ciento).

*Gastos de Operación y Mantenimiento:* los gastos de operación y mantenimiento, mismos que se integran por los gastos relacionados con gastos de nómina, seguridad, servicios de limpieza, electricidad, agua y publicidad; mantenimiento y reparación de equipo y mantenimiento general; así como otros gastos operativos misceláneos fueron por 144,173,073 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 141,806,464 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 1.7% (diecisiete por ciento). Dicho incremento por debajo de la inflación es principalmente atribuible a los controles ejercidos por el departamento de control presupuestal, efecto que fue parcialmente compensado por comisiones pagadas a corredores inmobiliarios por renovaciones de uno de nuestros arrendatarios en una de nuestras propiedades de oficinas.

*Impuesto Predial:* los gastos atribuibles a los impuestos a la propiedad fueron por 27,592,183 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 26,008,843 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 6.1% (seis punto uno por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a ajustes en los valores y tarifas con base en las cuales las autoridades locales realizan el cálculo del impuesto predial a pagar.

*Seguros:* los gastos relacionados con las pólizas de seguros fueron de 6,922,195 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 5,808,188 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 19.2% (diecinueve punto dos por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a la contratación de la cobertura contra terrorismo, que antes no era ofrecida por las empresas aseguradoras.

### ***Ingresos en exceso de ciertos gastos***

Los ingresos en exceso por ciertos gastos fueron de 665,754,040 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 comparado con 615,590,161 pesos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 8.1% (ocho punto uno por ciento). El margen de ingresos en exceso de ciertos gastos, mismo que representa los ingresos en exceso de ciertos gastos dividido entre el total de ingresos, fue

aproximadamente el 78.8% (setenta y ocho punto ocho por ciento) por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012, un incremento con respecto al de margen de ingresos en exceso de ciertos gastos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2012 que fue de 78.0% (setenta y ocho punto cero por ciento).

## **Comparación del año terminado el 31 de diciembre de 2012 con el año terminado el 31 de diciembre de 2011.**

### ***Introducción***

La siguiente es una comparación del año terminado el 31 de diciembre de 2012 y el año terminado el 31 de diciembre de 2011, de cierta información de operación histórica combinada de los nueve inmuebles que integra nuestro Portafolio en Operación.

### ***Ingresos***

*Ingresos Totales:* los ingresos totales por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de 1,586,023,995 pesos en comparación con 1,492,286,274 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa un incremento del 6% (seis por ciento). Del total de los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2012, los ingresos por arrendamiento representaron aproximadamente el 67% (sesenta y siete por ciento), los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente el 13% (trece por ciento), y mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos representaron aproximadamente el 20% (veinte por ciento).

*Ingresos por Arrendamiento:* los ingresos por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de 1,067,956,129 pesos comparado con 998,511,467 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representó un incremento de aproximadamente 7% (siete por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a incrementos por arriba de inflación en nuevos contratos de arrendamiento que reemplazaron contratos de arrendamientos vencidos en nuestras propiedades y componentes comerciales; un incremento de rentas variable en exceso de rentas fijas de 30.3% (treinta punto tres por ciento) derivado de un mayor número de visitantes y mayores ventas por parte de nuestros arrendatarios; así como a los incrementos anuales contractuales con base en inflación de nuestros contratos de arrendamiento.

*Estacionamiento:* los ingresos por estacionamiento fueron por 205,809,447 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado con 187,444,402 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo que representa un incremento de aproximadamente el 10% (diez por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a un aumento en el número de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales, inmuebles de usos mixtos y Urbitec; un incremento en las tarifas de estacionamiento en nuestras propiedades y componentes comerciales; y a un incremento en el número de pensiones de estacionamiento.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos fueron por 312,258,419 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012,

comparado con 306,330,405 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 2% (dos por ciento). Dicho incremento por debajo de la inflación es principalmente atribuible a una reducción en los gastos de operación y mantenimiento, que fue acompañado por una correspondiente disminución en el reembolso de ciertos gastos cobrados a nuestros arrendatarios.

### ***Ciertos Gastos***

*Total Ciertos Gastos:* el total de ciertos gastos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron de 371,091,825 pesos en comparación con 403,058,922 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa una disminución de aproximadamente 7.9% (siete punto nueve). Del total de ciertos gastos del año terminado el 31 de diciembre de 2012, los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 83% (ochenta y tres por ciento), el impuesto predial representó aproximadamente el 14% (catorce por ciento), y seguros representaron aproximadamente el 3% (tres por ciento).

*Gastos de Operación y Mantenimiento:* los gastos de operación y mantenimiento, fueron por 306,518,858 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, comparado con 324,767,232 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa una disminución de aproximadamente el 6% (seis por ciento). Dicha disminución en los gastos de operación y mantenimiento es principalmente atribuible a la creación de un departamento de control presupuestal, que además de ser responsable del monitoreo de gastos de operación y mantenimiento en nuestras propiedades, también centraliza los procesos de compras con el propósito de negociar mejores términos con proveedores. Los gastos de operación y mantenimiento también disminuyeron como resultado de la implementación de programas de mantenimiento preventivo.

*Impuesto Predial:* los gastos atribuibles al impuesto predial fueron por 52,152,691 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado con 64,798,773 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa un decremento de aproximadamente el 20% (veinte por ciento). Dicho decremento es principalmente atribuible a descuentos de las autoridades locales por pagos adelantados, así como al reembolso de aproximadamente 20,000,000 pesos derivado de un certificado de devolución de impuestos en relación con un proceso administrativo por diferencias en los cálculos de impuesto predial entre los propietarios de algunas de nuestras propiedades y las autoridades locales que tuvieron una resolución favorable para los primeros.

*Seguros:* los gastos relacionados con las pólizas de seguro fueron de 12,420,276 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado con 13,492,917 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, mismo que representa una disminución de aproximadamente el 8% (ocho por ciento). Dicha disminución es principalmente atribuible a una reducción de las primas como resultado de la decisión de la administración de concursar la contratación de seguros, obteniendo mejores términos.

### ***Ingresos en exceso de ciertos gastos***

Ingresos en exceso de ciertos gastos fueron de 1,214,932,170 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 comparado con 1,089,227,352 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 12% (doce por ciento). El margen de ingresos en exceso de ciertos gastos, mismo que representa los ingresos en exceso de ciertos gastos dividido entre el total de ingresos, fue aproximadamente del 77% (setenta y siete por ciento) por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, un incremento con respecto al margen del año terminado el 31 de diciembre de 2011 que fue de 73% (setenta y tres por ciento).

## **Comparación del año terminado el 31 de diciembre de 2011 con el año terminado el 31 de diciembre de 2010.**

### ***Introducción***

La siguiente es una comparación del año terminado el 31 de diciembre de 2011 y el año terminado el 31 de diciembre de 2010, de cierta información de operación histórica combinada de los nueve inmuebles que integra nuestro Portafolio en Operación.

### ***Ingresos***

*Ingresos Totales:* los ingresos totales por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de 1,492,286,274 pesos en comparación con 1,323,604,700 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento del 13% (trece por ciento). Del total de los ingresos del año terminado el 31 de diciembre de 2011, los ingresos por arrendamiento representaron aproximadamente el 67% (sesenta y siete por ciento), los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente el 13% (trece por ciento), y mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos representaron aproximadamente el 21% (veintiún por ciento).

*Ingresos por Arrendamiento:* los ingresos por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron de 998,511,467 pesos comparado con 902,581,890 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representó un incremento del 11% (once por ciento) aproximadamente. Dicho incremento es principalmente atribuible a incrementos por arriba de inflación en nuevos contratos de arrendamiento que reemplazaron contratos de arrendamientos vencidos en nuestras propiedades y componentes comerciales; incremento en ingresos por arrendamiento derivado de expansiones en área rentable en Parque Durazos y Parque Delta por aproximadamente 2,000 metros cuadrados en cada una, en el cuarto trimestre de 2010 y en el tercer trimestre de 2011, respectivamente, así como por el inicio de operaciones del segundo edificio de Urbitec en el segundo semestre de 2010, que agregó 6,400 metros cuadrados de área rentable; un incremento en guantes y en renta variable en exceso de rentas fijas por 50.4% (cincuenta punto cuatro por ciento) y 41.6% (cuarenta y uno punto seis por ciento), respectivamente, derivado del incremento en área rentable y la correspondiente entrada de nuevos arrendatarios, así como de un mayor número de visitantes y mayores ventas por parte de nuestros arrendatarios; y a los incrementos anuales contractuales con base en inflación de nuestros contratos de arrendamiento.

*Estacionamiento:* los ingresos por estacionamiento fueron por 187,444,402 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 comparado con 154,735,345 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 21% (veintiún por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a un aumento en el número de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales, inmuebles de usos mixtos y Urbitec; un incremento en el número de cajones de estacionamiento por la expansión de Parque Delta; un incremento en las tarifas de estacionamiento en nuestras propiedades y componentes comerciales; y a un incremento en el número de pensiones de estacionamiento.

*Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:* mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos fueron por 306,330,405 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, comparado con 266,287,465 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 15% (quince por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a las expansiones en área rentable en Parque Duraznos, Parque Delta y Urbitec, que significaron cuotas de mantenimiento y publicidad adicionales; así como a los incrementos por inflación.

### ***Ciertos Gastos***

*Total Ciertos Gastos:* el total de ciertos gastos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de 403,058,922 pesos en comparación con 332,332,520 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente 21% (veintiún por ciento). Del total ciertos gastos del año terminado el 31 de diciembre de 2011, los gastos de operación y mantenimiento representaron aproximadamente el 81% (ochenta y un por ciento), el impuesto predial representó aproximadamente el 16% (dieciséis por ciento), y seguros representaron aproximadamente el 3% (tres por ciento).

*Gastos de Operación y Mantenimiento:* los gastos de operación y mantenimiento fueron por 324,767,232 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, comparado con 276,471,938 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 17% (diecisiete por ciento). Dicho incremento en los gastos de operación y mantenimiento es principalmente atribuible al vencimiento de garantías con respecto a ciertos equipos que resultó en gastos durante 2011 relacionados con la reparación y mantenimiento de dichos equipos que no incurrimos en períodos previos cuando las garantías estaban vigentes; los gastos adicionales que implicaron las expansiones de área rentable en Parque Duraznos, Parque Delta y Urbitec; así como gastos asociados con la contratación de equipos y servicios especializados de seguridad.

*Impuesto Predial:* los gastos atribuibles al impuesto predial fueron por 64,798,773 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 comparado con 41,562,444 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 56% (cincuenta y seis por ciento). Dicho incremento es principalmente atribuible a la terminación de un programa de subsidios del impuesto predial en el área central de la Ciudad de México, afectando adversamente a Reforma 222 y Parque Alameda; así como mayores impuestos

prediales derivados de las expansiones de área rentable en Parque Duraznos, Parque Delta y Urbitec.

*Seguros:* los gastos relacionados con las pólizas de seguro fueron de 13,492,917 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 comparado con 14,298,138 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa una disminución de aproximadamente el 6% (seis por ciento). Dicha disminución es principalmente atribuible a la decisión de la administración de concursar la contratación de seguros, obteniendo mejores términos..

### ***Ingresos en exceso de ciertos gastos***

Ingresos en exceso de ciertos gastos fueron de 1,089,227,352 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 comparado con 991,272,180 pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, lo cual representa un incremento de aproximadamente el 10% (diez por ciento). El margen de ingresos en exceso de ciertos gastos, mismo que representa los ingresos en exceso de ciertos gastos dividido entre el total de ingresos, fue aproximadamente del 73% (setenta y tres por ciento) por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, mismo que se ubicó por debajo del margen del año terminado el 31 de diciembre de 2010 que fue de 75% (setenta y cinco por ciento).

### **Liquidez y Recursos de Capital**

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para los pagos de ciertos gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación, incluyendo:

- Comisiones pagaderas bajo nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y Contrato de Servicios de Representación;
- Gastos de capital previstos e imprevistos, mejoras en favor de arrendatarios y comisiones de comercialización;
- Proyectos en curso de desarrollo y expansión de ciertos inmuebles de nuestro Portafolio en Operación; y,
- Futuras Distribuciones de Efectivo a ser pagadas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Creemos que nuestras operaciones generarán los flujos de efectivo para cubrir costos y gastos operativos y financiar las distribuciones periódicas. Actualmente estamos en negociaciones con un número de instituciones financieras, incluyendo afiliadas de ciertos Intermediarios Colocadores en México en la Oferta Global, para contratar líneas de crédito, que podemos utilizar para cualquier déficit de efectivo que pueda derivarse del pago del IVA asociado con la aportación de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial, cuya devolución solicitaremos a las autoridades fiscales federales, así como

para fondear capital de trabajo. Las tasas de interés y otros términos de dicha línea de crédito no se han acordado y están sujetas a negociación, y no puede haber certeza de que podremos conseguir dichas líneas de crédito bajo términos favorables o en lo absoluto.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de los fondos necesarios para pagar el desarrollo de los componentes de oficina y hotel del Toreo, el desarrollo de potenciales expansiones identificadas en algunas de las propiedades en nuestro Portafolio en Operación, así como de otros proyectos de desarrollo o redesarrollo, renovaciones, ampliaciones y otros gastos no recurrentes de capital que deben realizarse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo los fondos de la Oferta Global, el flujo de nuestras operaciones, ofertas adicionales de capital o colocación de deuda, en línea con nuestra política de apalancamiento. Ver “Uso de los Fondos”. Esperamos que cualquier deuda en que podamos incurrir contenga las cláusulas restrictivas habituales, que pueden limitar nuestra capacidad, sin el previo consentimiento del acreedor, de incurrir en deudas adicionales, o disponer o gravar nuestros inmuebles, comprar o adquirir propiedad adicional, suspender la cobertura de seguros, cambiar el giro de nuestro negocio o hacer préstamos o anticipos, entrar en cualquier fusión o consolidación con, o adquirir el negocio, los activos o patrimonio de, cualquier tercero.

### **Obligaciones Contractuales y Compromisos**

Actualmente estamos en negociaciones con un número de instituciones financieras, incluyendo afiliadas de ciertos Intermediarios Colocadores en México en la Oferta Global, para contratar líneas de crédito, que podemos utilizar para cualquier déficit de efectivo que pueda derivarse del pago del IVA asociado con la aportación de las propiedades en nuestro Portafolio Inicial, cuya devolución solicitaremos a las autoridades fiscales federales, así como para fondear capital de trabajo. Las tasas de interés y otros términos de dicha línea de crédito no se han acordado y están sujetas a negociación, y no puede haber certeza de que podremos conseguir dichas líneas de crédito bajo términos favorables o en lo absoluto.

Previamente a la finalización de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, celebraremos un Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, un Contrato de Administración con nuestra Administración y un Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los

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

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

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas.

De conformidad con los términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador no nos cobrará comisiones por sus servicios, pero reembolsaremos los gastos netos en los que incurra nuestro Administrador.

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá el derecho a recibir una comisión mensual por un monto igual al 2,0% (dos punto cero por ciento) de los ingresos totales efectivamente facturados durante el mes anterior, más el IVA. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

Para una descripción más completa del Contrato de Asesoría en Planeación, del Contrato de Administración, y del Contrato de Servicios de Representación y las cuotas correspondientes, ver “El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación.”

Como contraprestación por los inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo, CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de

completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles.

También somos beneficiarios de dos permisos otorgados por las autoridades del Distrito Federal, *Permiso Administrativo Temporal Revocable a Título Oneroso* (“**PATR**”), de acuerdo con los cuales construimos y utilizamos espacios para estacionamiento debajo de vías públicas en Parque Delta y Parque Lindavista, y de acuerdo con los cuales construimos y utilizamos un pasaje comercial peatonal por encima de una vía pública en Parque Lindavista. Estos PATRs tienen plazos de 10 años, prorrogables, y son revocables ante la falta de cumplimiento de las obligaciones respectivas. Nosotros pagamos una cuota mensual con respecto a estos PATRs, ajustadas por la inflación anualmente. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, pagamos cuotas totales por concepto de PATR por 3,366,074 pesos.

Al 30 de septiembre de 2013, el monto total de deuda cuyo pago que se encuentra garantizado por algunos de los inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial, ascendía a la cantidad de Ps. \$686,317,682.00 (Seiscientos ochenta y seis millones trescientos diecisiete mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional). Las características de los créditos son las siguientes:

Acreeedor	Saldo del Adeudo al 30 de septiembre de 2013	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Inmueble que Garantiza la Obligación
-----------	--	-----------------	----------------------	--------------------------------------

<b>BBVA Bancomer</b>				
Tranche 1	\$ 16,666,667	9.75%	28/02/2014	Reforma 222
Tranche 2	\$ 32,489,790	9.61%	01/10/2015	Reforma 222
Tranche 3	\$ 15,090,611	TIEE + 1.5%	30/11/2015	Reforma 222
Total	\$ 64,247,067			

<b>Scotiabank</b>				
Tranche 1	\$ 43,552,003	7.58%	31/10/2016	Parque Lindavista
Tranche 2	\$ 161,666,667	7.67%	31/10/2016	Parque Lindavista
Total	\$ 205,218,671			

<b>Inbursa</b>				
Total	\$ 229,828,796	8.50%	01/04/2021	Parque Tezontle

<b>BBVA Bancomer</b>				
Total	\$ 127,500,000	7.50%	31/12/2016	Parque Delta

<b>BBVA Bancomer</b>				
Total	\$ 13,148,148	TIEE + 2.5%	03/11/2015	Plaza Insur,S.A. de C.V.

<b>Scotiabank</b>				
Tranche 1	\$ 39,500,000	TIEE + 2.5%	10/04/2015	Urbitec
Tranche 2	\$ 6,875,000	TIEE + 2.5%	10/04/2016	Urbitec
Total	\$ 46,375,000			

## Políticas de Distribución

Tenemos la intención de calificar como una FIBRA para efectos fiscales conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, iniciando con el año fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que para calificar como FIBRA, es necesario que distribuyamos anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en efectivo. Para satisfacer el requisito de calificar como una FIBRA distribuiremos anualmente cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal en efectivo a nuestros tenedores de los CBFIs. Tenemos la intención de pagar la primera distribución en relación con el periodo comprendido entre el cierre de la Oferta Global al 31 de diciembre de 2013. De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta mexicana, nuestro impuesto se calcula considerando los ingresos obtenidos durante el ejercicio fiscal, reduciendo las deducciones autorizadas, restando en su caso el PTU, resultado al que se le resta pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de deducción.

### **Inflación**

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones destinadas a mitigar el impacto adverso de la inflación. Dichas disposiciones generalmente aumentan las tasas de renta durante los periodos de arrendamiento con base en el Índice de Precios al Consumidor para los arrendamientos denominados en pesos o en una métrica de la inflación de Estados Unidos para los arrendamientos denominados en dólares. Nos podemos ver negativamente afectados por la inflación en los contratos de arrendamiento que no contengan disposiciones de indización a la inflación. Adicionalmente, en la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento se requiere a los arrendatarios que paguen una cuota de mantenimiento y publicidad, así como el reembolso de ciertos gastos. Esto puede reducir nuestra exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, suponiendo que los inmuebles se mantengan arrendados y los arrendatarios cumplan con sus obligaciones y nos reembolsen dichos gastos.

### **Estacionalidad**

No consideramos que nuestro negocio se encuentre sometido de manera significativa a las fluctuaciones estacionales, salvo con respecto a las rentas variables en exceso de rentas fijas para algunos de nuestros arrendatarios operando en negocios que experimentan la estacionalidad. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y en los seis meses terminados el 30 de junio de 2013, las rentas variables en exceso de rentas base representaron 6.3% (seis punto tres por ciento) y 6.9% (seis punto nueve por ciento) de los ingresos totales, respectivamente.

### **Declaraciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado**

Nuestros ingresos futuros, flujo de efectivo y valores razonables relevantes para los instrumentos financieros, dependen de las tasas de interés y tipos de cambio prevalecientes en el mercado. Al 30 de junio de 2013, aproximadamente 14% (catorce por ciento) de nuestra renta fija anualizada estaba denominada en dólares. El Riesgo de Mercado es el riesgo de pérdida como resultado de cambios en las tasas de interés, tipos de cambio, los precios de las materias primas y precios de las acciones. El riesgo de mercado al que creemos que principalmente nos veremos expuestos es el riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Muchos factores, incluyendo las políticas monetarias y fiscales gubernamentales, las consideraciones económicas y políticas

nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de nuestro control, contribuyen al riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio. Es posible que en el futuro tomemos medidas precautorias.

### XIII. ECONOMÍA MEXICANA

#### Situación Económica de México

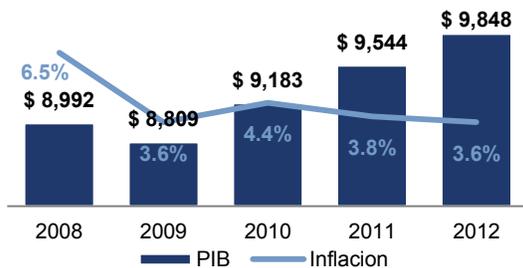
México es la segunda economía más grande de América Latina y juega un papel relevante en la economía global. En los últimos años, la economía mexicana ha experimentado un periodo positivo de su dinámica macroeconómica evidenciado por el crecimiento estable del PIB combinado con niveles controlados de inflación, una baja tasa de desempleo, reservas internacionales en niveles históricamente altos y un bajo nivel de deuda pública como porcentaje del PIB.

Durante las últimas décadas, el país ha firmado múltiples reformas y tratados destinados a abrir aún más la economía con el fin de fomentar el comercio y la inversión extranjera, entre otros factores. A la fecha, uno de los acuerdos firmados más importantes es el Tratado de Libre Comercio de Norteamérica (NAFTA), firmado en 1993 con Estados Unidos y Canadá.

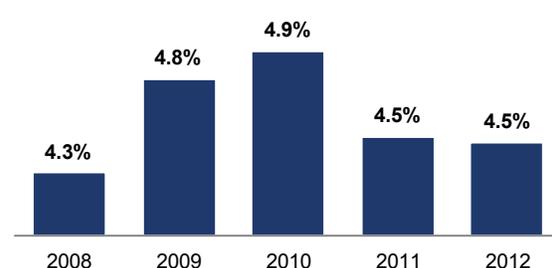
De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), durante el año pasado el PIB de México creció un 3.2%, y de acuerdo con la previsión del Fondo Monetario Internacional (FMI), se espera que el país continúe esta tendencia positiva durante 2013 y 2014 creciendo un 2.9% y 3.2% respectivamente. Para 2013, este crecimiento representa una tasa considerablemente superior a las de economías como los EE.UU. 1.7%, Brasil 2.5%, España (1.6%) y el Reino Unido 0.9%, entre otros.

Como se mencionó antes, el crecimiento económico de México ha estado acompañado por niveles de inflación estables, que han estado por debajo de 5,0% anual durante los últimos cinco años. Esta combinación ha permitido al país desarrollar fuertes fundamentales macroeconómicos que podrían ayudar a proteger a la economía de los choques externos en un futuro.

#### PIB Real de México (MXN\$bn) e Inflación



#### Desempleo



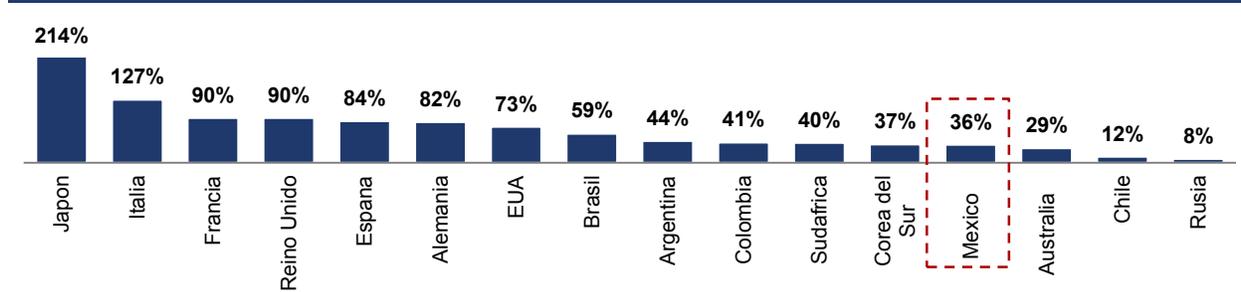
Fuente: INEGI y Banco de México

Como resultado de la fuerte dinámica macroeconómica, la calificación crediticia soberana de México es considerada como grado de inversión por las tres principales agencias de calificación de S&P (BBB), Fitch (BBB +) y Moodys (Baa1). Las agencias de calificación han colocado a México como un país de grado de inversión desde hace más de 10 años, y en marzo de 2013 S&P modificó la perspectiva crediticia de México de estable a positiva.

La deuda pública de México como porcentaje del PIB se ha mantenido constante y comparativamente representa un nivel inferior a la de las principales economías mundiales. A

diciembre de 2012, la deuda externa total representó aproximadamente 36% del PIB, una de las proporciones más bajas de los últimos diez años e inferior a muchos países considerados como mercados emergentes.

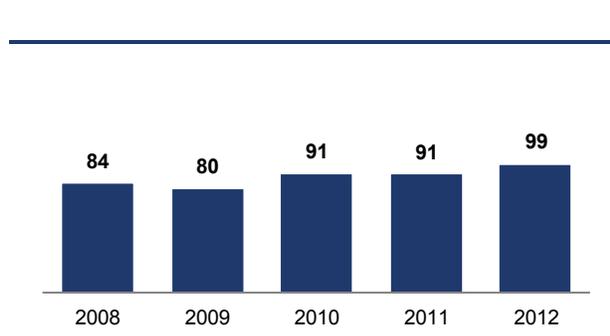
### Principales Economías Mundiales - Deuda como % del PIB



Fuente: CIA Factbook 2012

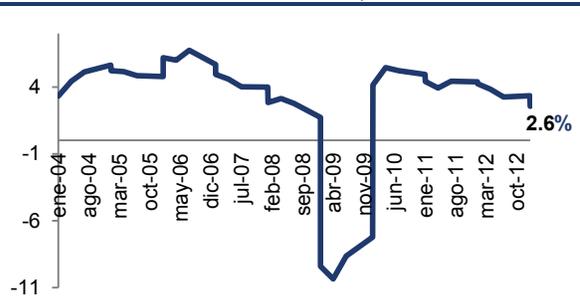
El consumo mexicano se vio significativamente afectado por la crisis financiera mundial de 2008-2009 como lo demuestra la caída de dos dígitos en el consumo privado real. El Índice de Confianza del Consumidor del INEGI y del Banco de México pasó de un nivel que superaba los 105 puntos en 2007 a un nivel de 80 puntos en 2009. Sin embargo, desde principios de 2010 la confianza del consumidor se ha acercado a su nivel pre-crisis, alcanzando en 2012 el nivel más alto de los últimos 5 años, 99 puntos y actualmente se encuentra en 97 puntos.

### Índice de Confianza del Consumidor



Fuente: CIA Factbook 2012, INEGI

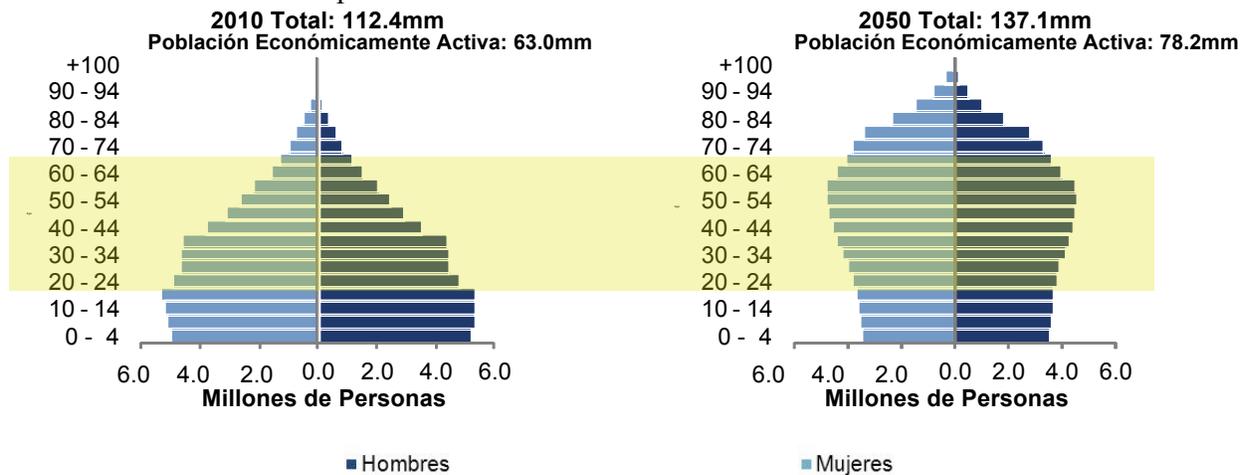
### Consumo Real Privado (variación anual acumulada)



### Demografía de México

Según el último censo realizado por el INEGI, México tenía 112.4 millones de habitantes en el 2010, convirtiéndose en el segundo país más poblado de América Latina y uno de los más grandes del mundo.

Los datos proporcionados por el último censo también señalan que México es un país joven, ya que cerca del 48% del total de la población tenía menos de 26 años en 2010. Esta realidad demográfica presenta una oportunidad en términos de consumo interno ya que la población joven aumentará la proporción de los trabajadores económicamente activos. Una creciente población laboral impulsará una mayor demanda de bienes y servicios, que a su vez tendrá un impacto positivo en los sectores de oficinas y de consumo minorista donde Fibra Danhos está enfocada. Se espera que el número de la población económicamente activa aumente de 63 millones en 2010 a aproximadamente 78 millones en 2025.



*Fuente: INEGI y CONAPO*

Según el último censo, realizado en 2010, había aproximadamente 28.6 millones de hogares en México, y las estimaciones para 2025 indican que este número llegará a 36.8 millones. La mayoría de los hogares están localizados en la Ciudad de México y el Estado de México, representando el 22% de todos los hogares en el país.

De los 20.1 millones de personas concentradas en la ZMCM, 4.1 millones serán económicamente activas y demandarán 832,000 casas y al menos 4.1 millones de empleos para 2025.

#### XIV. PANORAMA GENERAL DE LA INDUSTRIA

##### Reporte Softec – Resumen ejecutivo

La estabilidad económica de México, sus fundamentales demográficos y su creciente clase media, proporcionan un escenario económico favorable para el desarrollo del sector de bienes raíces. Softec estima que para el 2025, el parque de viviendas ocupadas llegará a las 44 millones de unidades generando una fuerte demanda por espacio comercial, de oficinas e industrial.

El gobierno mexicano estima que la inversión extranjera directa (“**IED**”) superará los US\$40,000 millones para finales del 2013, el nivel más alto en la historia del país. El incremento en la inversión extranjera se explica en parte por la competitividad de la base manufacturera de México en comparación a otros países. México representa el 60% de todas las exportaciones de manufacturas en Latinoamérica. Mayores flujos de IED y exportaciones de manufacturas podrían tener un impacto significativo en el crecimiento económico y generar una mayor demanda por espacios comerciales, de oficinas e industriales.

Softec estima que el espacio comercial en México creció a 165 millones de metros cuadrados en 2012, de 140 millones de metros cuadrados en 2005. En los últimos 20 años la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD), una asociación que representa a las principales cadenas de minoristas y tiendas departamentales en México, aumentó su espacio comercial a una tasa anual promedio compuesta de 9%, alcanzando 23.7 millones de metros cuadrados de espacio comercial. Softec estima que 21 millones de metros cuadrados adicionales de espacio comercial podrían agregarse para el 2020. México tiene 0.2 metros cuadrados de espacio comercial per cápita, muy por debajo de sus principales socios comerciales, Estados Unidos y Canadá, que cuentan con 2.0 y 1.3 metros cuadrados de espacio comercial per cápita respectivamente. Según estimaciones de Softec, el espacio comercial per cápita en México podría llegar a los niveles de Canadá en el futuro. Dentro de las ciudades más grandes de México, la ZMCM tiene el mayor espacio comercial per cápita del país junto con las ventas por metro cuadrado más altas.

La ZMCM es uno de los mercados más dinámicos de bienes raíces en el mundo. Con una población de 20.1 millones y 5.2 millones de familias en 2010, un PIB de US\$255,000 millones y un PIB per cápita de US\$19,200, la ZMCM es una metrópolis en evolución, en proceso de transición de una economía en gran medida informal a una economía más formal. Para el año 2025, los habitantes de la ciudad demandarán 4.1 millones de trabajos formales adicionales y 832,000 unidades habitacionales adicionales. Según las fuentes en las que se basa el estudio de Softec, la ZMCM alcanzará un PIB de US\$459,000 millones para el 2025, de los US\$250,000 millones reportados en 2010. Para respaldar dicho crecimiento, resultará necesario invertir US\$159,000 millones en el mercado de bienes raíces. Softec estima que se requerirán 13.7 millones de metros cuadrados de espacio comercial formal y 6.7 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas adicionales para el 2025. Grupo Danhos ha desarrollado proyectos icónicos y premier en la ZMCM y está bien posicionado para aprovechar dicho crecimiento.

##### *Mercado Inmobiliario de Propiedades Comerciales en la ZMCM*

Softec estima que los metros cuadrados de espacio de propiedades comerciales en 2012 en la ZMCM, más que se duplique para alcanzar 50 millones de metros cuadrados para 2025. Este aumento se espera que primordialmente venga de demanda de los grupos socioeconómicos A/B, C+, C y D+, que actualmente representan el 53% de las familias en la ZMCM, de conformidad con la clasificación trazada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercado y Opinión Pública (“**AMAI**”). La escala de AMAI usa un sistema de puntos para calificar la población por clase socioeconómica de acuerdo a un conjunto de variables relacionadas con hogares individuales. Estas variables incluyen el número de automóviles en un hogar, el número de cuartos y baños en un hogar, el tipo de piso en un hogar, la disponibilidad de electricidad medida por el número de focos en un hogar y el número de televisiones y computadoras en un hogar, entre otros. Los grupos socioeconómicos A/B representan a la población más rica de la ZMCM (5% de la población total), mientras los grupos D y E representan a los mexicanos más pobres (38% y 9% de la población total, respectivamente).

Tradicionalmente, la zona centro de la ZMCM ha concentrado mucha de la actividad comercial. Sin embargo, en los años recientes las zonas de la periferia han contribuido en gran parte al crecimiento del espacio comercial, principalmente las zonas al poniente y sur del centro de la ciudad y a lo largo del Periférico, que es la principal vialidad y arteria de tráfico vehicular y una parte fundamental de la infraestructura de la ZMCM. Las áreas alrededor del Periférico han mostrado una fuerte demanda por espacio comercial y han concentrado una importante porción de la población de los sectores A/B y C+. Como resultado de ello las mejores propiedades comerciales se han desarrollado dentro de un rango de 10 km de la sección oeste del Periférico, que es precisamente donde se ubican la mayor parte de las propiedades de Grupo Danhos.

Otras partes de la Ciudad de México han surgido como centros de rápido crecimiento económico. La zona oriente de la ZMCM concentra a familias de sectores C y D+, y actualmente está desatendida por las tiendas de comercio minorista, generando una fuerte demanda por espacio comercial de calidad dirigido a consumidores de ingresos medios y bajos.

Softec estima que en el primer semestre del 2014 aproximadamente 463,000 metros cuadrados de espacio comercial podrían desarrollarse en la ZMCM. Este crecimiento podría venir tanto de nuevos proyectos como de expansiones de propiedades comerciales existentes.

Según estimaciones de Softec, el espacio comercial podría crecer a una tasa anual del 3% entre 2012 y 2025. La ZMCM tiene una oferta limitada de propiedades comerciales de calidad premier, lo cual implica una oportunidad de crecimiento aún mayor para este segmento.

### ***Mercado Inmobiliario de Propiedades de Oficinas en la ZMCM***

El precio de renta por metro cuadrado de propiedades de oficinas en la ciudad de México es altamente competitivo comparado con una muestra de pares internacionales, y en promedio, se encuentra 60% por debajo de ciudades como Hong-Kong, Shanghai, Buenos Aires, Seúl y Sao Paulo. Se espera que la estabilidad económica, crecimiento del sector de servicios, la formalización del sector informal de la ciudad y una mejor conectividad con otras ciudades impulse la demanda por espacios de oficina de calidad.

La mayor concentración de espacios para oficinas de la ZMCM se encuentra en 10 corredores, en donde tiene lugar gran parte de la actividad económica. Los corredores más importantes se encuentran en la zona centro, poniente y suroeste de la ciudad de México, siendo en estos sitios donde se sitúan las propiedades más emblemáticas de Grupo Danhos.

Los corredores más importantes que son Lomas, Reforma y Polanco concentran el 38% del espacio de oficinas en la ZMCM. En 2012, Reforma y Polanco reportaron las mayores tasas de absorción de espacio de oficinas. Sin embargo, otros corredores menos desarrollados también ofrecen oportunidades de inversión con tasas de ocupación atractivas para oficinas A y A+, como el componente de oficinas de Toreo.

De acuerdo a las fuentes en las que se basa el estudio de Softec, en la primer mitad del 2014 se estima que se integren al mercado aproximadamente 271,000 metros cuadrados de espacio de oficinas en la ZMCM. Para 2025, el parque de oficinas A y A+ tendrá un incremento de más del doble de los metros cuadrados que actualmente tiene, pasando de aproximadamente 4 millones de metros cuadrados en 2013 a aproximadamente 8 millones de metros cuadrados. Actualmente la tasa de desocupación general es de 8.5%, lo cual representó un decremento anual de 12% con respecto al año anterior. Para 2014, se espera el término de 18 nuevos proyectos, los cuales representan aproximadamente 767,000 metros cuadrados de espacio de oficinas. El componente de oficina del Toreo sumará aproximadamente 119,000 metros cuadrados de nuevos espacios de oficina.

## XV. INFORMACIÓN SOBRE FIBRAS

### 1. Generalidades

Las FIBRAS (*Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces*) son fideicomisos que se constituyen de conformidad con la Legislación Aplicable. Es un vehículo de inversión dedicado a la construcción y adquisición de inmuebles en México para ser destinados, generalmente, al arrendamiento. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

La estructura jurídica de una FIBRA se debe a ciertas reformas durante los últimos años a: (i) diversas disposiciones de las normas fiscales mexicanas; (ii) reglamentos operativos, comerciales y de otro tipo; (iii) el régimen de inversión de las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES), permitiendo la inversión fiscalmente favorable de las mismas en FIBRAS; y (iv) las reglas misceláneas fiscales.

### 2. Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a otras inversiones) son:

- La posibilidad de un alto rendimiento (en efectivo) en relación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del Resultado Fiscal y el potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Bienes Inmuebles;
- Facilita el acceso al mercado de bienes inmuebles mexicano como una opción de inversión a través de valores que tienen amplia bursatilidad con un precio de mercado fácilmente identificable;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica y tipo de inmueble para inversionistas que buscan invertir en el mercado de bienes inmuebles mexicano o de manera general para un portafolio de inversión;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

### Comparación General de las FIBRAS y los REITs de Estados Unidos.

Las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable, tienen características similares a las normas que rigen los REITs (Fideicomisos de Inversión

Inmobiliaria, por sus siglas en inglés) conforme a la legislación de los EE.UU. A continuación se presenta una tabla que destaca las principales diferencias:

	<u>FIBRAs Mexicanas</u>	<u>REITs de Estados Unidos</u>
<b>Requerimientos Mínimos de Distribución</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal a los inversionistas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe distribuir al menos un 90% (noventa por ciento) del Resultado Fiscal, excluyendo ganancias netas de capital, a los inversionistas anualmente.</li> </ul>
<b>Prueba de Activos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe invertir al menos un 70% (setenta por ciento) de los activos totales en inmuebles destinados al arrendamiento o actividades similares.</li> <li>El 30% (treinta por ciento) restante debe ser invertido en valores gubernamentales inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe invertir al menos un 75% (setenta y cinco por ciento) de los activos totales en inmuebles (capital o deuda), valores gubernamentales y dinero en efectivo.</li> </ul>
<b>Prueba de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los inmuebles deben ser destinados para arrendamiento o actividades similares, a menos que se encuentren en proceso de construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del ingreso bruto debe resultar de inversiones inmobiliarias calificadas, fuentes relacionadas, incluyendo rentas de inmuebles <sup>1</sup> y se debe distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del ingreso bruto de dichas fuentes inmobiliarias y otras fuentes de inversión pasiva no inmobiliaria, tales</li> </ul>

---

<sup>1</sup> Otras fuentes del 75% (setenta y cinco por ciento) del ingreso de los REITs derivarán de la venta de inmuebles, intereses en créditos hipotecarios, dividendos en acciones de sociedades cuyo principal objeto sea la propiedad y explotación de inmuebles y ganancias derivadas de la venta de dichas acciones.

	<b>FIBRAs Mexicanas</b>	<b>REITs de Estados Unidos</b>
		como Distribuciones de Efectivo, y la venta de participaciones o acciones representativas del capital social de dichas inversiones pasivas.
<b>Ventajas Fiscales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las FIBRAs operan con una estructura fiscal transparente <i>pass through</i><sup>2</sup>.</li> <li>Otros beneficios fiscales incluyen el diferimiento del ISAI a cargo de la FIBRA en ciertos municipios y del ISR/IETU diferido por los aportantes, derivado de las ganancias generadas cuando los inmuebles son adquiridos por la FIBRA a cambio de CBFIs<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los REITs están exentos de impuestos a las sociedades en tanto distribuyan el 100% (cien por ciento) de su ingreso gravable de manera anual.</li> <li>Evitan la “doble tributación” tanto al nivel de la sociedad como del inversionista.</li> </ul>
<b>Tratamiento Fiscal para Inversionistas extranjeros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los Tenedores extranjeros de CBFIs generalmente se encuentran sujetos al ISR sobre las Distribuciones de Efectivo que reciban, salvo que sean sujetos a reducción o excepción, en el caso de ciertas clases de inversionistas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los inversionistas no residentes de los Estados Unidos de acciones sobre REITs están generalmente sujetos a 30% (treinta por ciento) de impuestos de retención federales de los EE.UU. sobre los Distribuciones de Efectivo derivados de un REIT, que son atribuibles a ingreso operativo respecto a las distribuciones de ganancias de capital, en tanto el REIT cotice en un mercado de valores y el inversionista sea tenedor de menos del 5% (cinco</li> </ul>

<sup>2</sup> “pass through” significa que los impuestos correrán a cargo de quien recibe las distribuciones de la FIBRA y que las distribuciones no serán gravables a nivel de la FIBRA.

<sup>3</sup> La FIBRA debe conservar la propiedad de los inmuebles al menos 4 años a partir de su adquisición (si el proyecto está desarrollado) o de que complete el desarrollo del proyecto, para mantener los beneficios fiscales en relación con dichas propiedades.

---

**FIBRAs Mexicanas**

---

---

**REITs de Estados Unidos**

---

**Tratamiento Fiscal para Inversionistas Locales.**

- En relación con la venta de los CBFIs, los inversionistas extranjeros no están sujetos al pago del ISR en México, por la ganancia obtenida en la enajenación de CBFIs, en la medida que la venta correspondiente se lleve a cabo a través de la BMV o un mercado de valores reconocido, según se define en el Código Fiscal de la Federación.
  - Los inversionistas no residentes de los Estados Unidos de acciones sobre REITs generalmente no están sujetos a impuestos federales o de retención de los EE.UU. por la venta de dichas acciones, en tanto el REIT cotice en un mercado de valores y el inversionista sea tenedor de menos del 5% (cinco por ciento) del capital listado del REIT, o dicho REIT sea controlado desde los Estados Unidos.
  - Las personas físicas residentes en México sin actividad empresarial están exentas del impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de CBFIs, en la medida que la venta correspondiente se lleve a cabo a través de la BMV o un mercado de valores reconocido, según se define en el Código Fiscal de la Federación.
  - Los tenedores pagan impuestos federales de los Estados Unidos sobre las ganancias distribuidas aplicando una tasa sobre ingreso ordinario y generalmente pagan impuestos federales sobre la renta respecto a ganancias de capital respecto a las distribuciones resultantes de la venta de inmuebles.
-

### **3. Deudores Relevantes**

No existen deudores del Fideicomiso y las obligaciones derivadas del Fideicomiso respecto de la Emisión de los CBFIs, no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

### **4. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## XVI. NEGOCIOS E INMUEBLES

### 1. Nuestra Empresa

Somos un fideicomiso mexicano de reciente creación constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Inicial consiste de 11 inmuebles icónicos y de calidad premier que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la habilidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad y, en el caso de centros comerciales, reporta un alto volumen de visitantes. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas y tras concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, pretendemos ser la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México (“**ZMCM**”). Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs, a largo plazo, por medio de nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y Distribuciones de Efectivo estables, según lo determine nuestro Comité Técnico. Pretendemos lograr este objetivo a través del desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de inmuebles icónicos y de calidad premier, localizados principalmente en la ZMCM y otros extensos centros urbanos en México y con actividad comercial o empresarial robusta.

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

Simultáneamente a la Oferta Global o tan pronto como sea posible, llevaremos a cabo una serie de operaciones a las cuales nos referimos como las Operaciones Iniciales que formarán nuestro Portafolio Inicial de once inmuebles, con un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, nueve de los cuales están en operación, a los que nos referimos como el Portafolio en Operación y dos de los cuales se encuentran en desarrollo (Torre Virreyes y el Toreo), a los que nos referimos como nuestro Portafolio en Desarrollo. Las Operaciones Iniciales consisten en una serie de operaciones de aportación mediante la cual el grupo de entidades y personas físicas a las que nos referimos conjuntamente como Grupo Danhos y sus diversos socios, aportarán sus derechos de propiedad a nuestro Portafolio Inicial, a través de una serie de aportaciones simultáneas o, tan pronto como sea posible, tras la conclusión de la

Oferta Global, a cambio de un total de 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs, de los cuales 943,436,600 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos) CBFIs serán entregados simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, y el remanente de dichos CBFIs serán entregados en diferentes fechas, siempre y cuando, se satisfagan ciertas obligaciones aplicables a los Fideicomitentes Adherentes, en el entendido que 604,372,398 (seiscientos cuatro millones trescientos setenta y dos mil trescientos noventa y ocho) CBFIs corresponden al Portafolio en Operación y 498,884,484 (cuatrocientos noventa y ocho millones ochocientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y cuatro) CBFIs corresponden al Portafolio en Desarrollo.

## **2. Nuestro Portafolio Inicial**

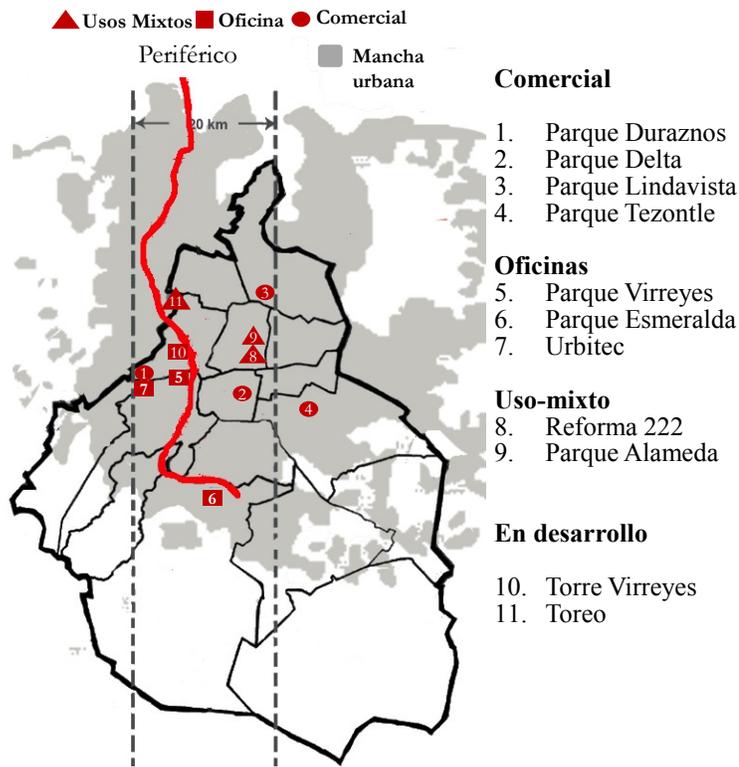
Nuestro Portafolio Inicial estará compuesto por cuatro centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, los cuales incluyen principalmente componentes comerciales y de oficinas, localizados dentro de áreas en la ZMCM con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Al 30 de junio de 2013, en términos de superficie bruta rentable, los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en aproximadamente un 98.3% (noventa y ocho punto tres por ciento). Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial consisten en:

- Cuatro centros comerciales con un total de aproximadamente 151,635 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 28.1% (veintiocho punto uno por ciento) de nuestro Portafolio Inicial) que al 30 de junio de 2013 estaban ocupados aproximadamente en un 97.2% (noventa y siete punto dos por ciento) en términos de superficie bruta rentable;
- Cuatro edificios para oficinas de aproximadamente 121,010 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 22.5% (veintidós punto cinco por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye Torre Virreyes, una propiedad en desarrollo que tendrá un total de aproximadamente 66,077 metros cuadrados de superficie bruta rentable a su terminación. Al 30 de junio del 2013, los tres edificios para oficinas en nuestro Portafolio en Operación estaban ocupados en aproximadamente un 100% (cien por ciento) en términos de superficie bruta rentable; y
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comercial, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 266,360 metros cuadrados de superficie bruta rentable (aproximadamente 49.4% (cuarenta y nueve punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio Inicial), que incluye el Toreo, una propiedad en desarrollo que tendrá a su terminación un total de aproximadamente 206,059 metros cuadrados de superficie bruta rentable y que comprende componentes comerciales, de oficinas y de hotel. Al 30 de junio de 2013, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio de Operación estaban ocupados en aproximadamente un 99.3% (noventa y nueve punto tres por ciento), en términos de superficie bruta rentable.

Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones 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 el cual tiene el uno de los productos internos brutos per cápita más alto de México (US\$ 19,200 en 2010). Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (ICEI), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Diez de los inmuebles del Portafolio Inicial se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM.

Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad 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, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. Nuestros edificios de oficinas están ubicados en algunos de los corredores de oficinas más prominentes dentro de la ZMCM, conforme a la clasificación del Instituto Comercial e Industrial (ICEI), los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de rentas. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

Uno de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, Parque Tezontle, se encuentra estratégicamente ubicado en la delegación Iztapalapa, en la región este de la Ciudad de México, el cual, en cuanto a población, es la delegación más grande de México y que seguirá teniendo un considerable aumento en ingresos domésticos.



La siguiente tabla establece la población dentro de un radio de 5 kilómetros de cada una de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, de conformidad con el INGEI, de conformidad con el censo de 2010:

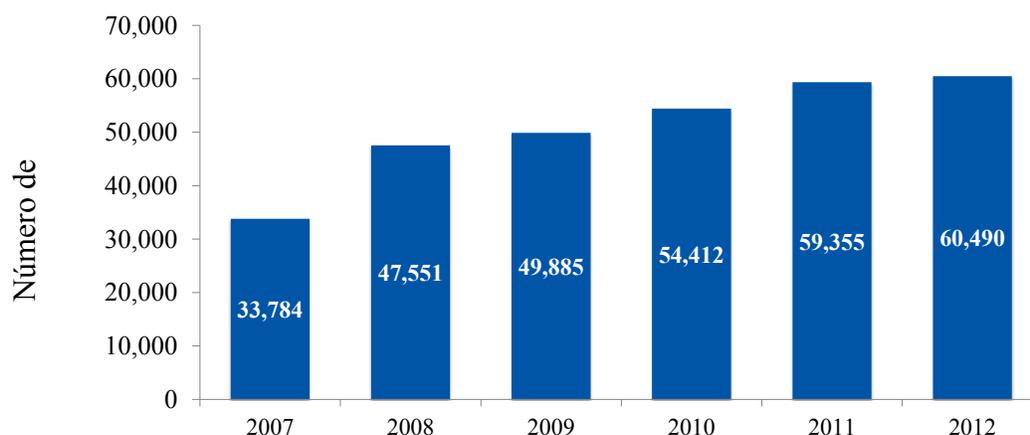
**Población en un  
rédio de 5 kms**

1	Parque Duraznos	695,000
2	Parque Delta	1,066,000
3	Parque Lindavista	1,043,000
4	Parque Tezontle	1,105,000
5	Parque Virreyes	723,000
6	Parque Esmeralda	685,000
7	Urbitec	700,000
8	Parque Alameda	1,177,000
9	Reforma 222	1,103,000
10	Torre Virreyes	725,000
11	Toreo	787,000

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 60.5 millones en el 2012, una tasa

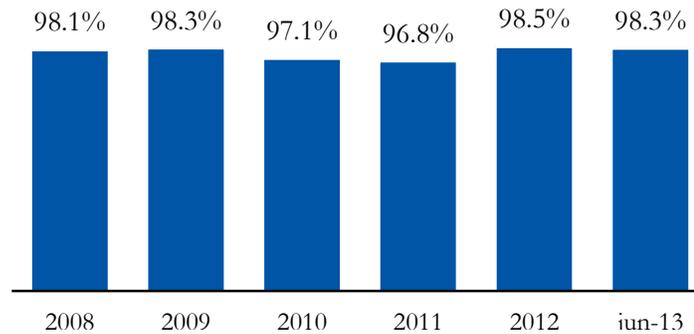
de crecimiento anual compuesto del 12.4% (doce punto cuatro por ciento). De acuerdo a Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, esto fue más del doble de los pasajeros pasando por el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante el mismo periodo. Conforme al sistema Traffic Pro, el número total de automóviles que entraron a nuestros centros comerciales, inmuebles de usos mixtos y Urbitec aumentó de aproximadamente 9.4 millones en 2010 a aproximadamente 10.4 millones en 2011 y a aproximadamente 11.0 millones en 2012. Entre otras razones, esto se debe a la calidad de las ubicaciones de los centros y componentes comerciales de nuestro Portafolio en Operación, en regiones con poblaciones altamente concentradas y un PIB per cápita relativamente alto, así como en regiones experimentando un incremento en las actividades económicas, tal y como se demuestra en la siguiente gráfica:

#### Afluencia en los componentes comerciales del Portafolio en Operación



Consideramos que al completarse nuestras Operaciones Iniciales, tendremos el mayor número de metros cuadrados de centros comerciales, oficinas e inmuebles de usos mixtos de calidad premier, consolidados en un portafolio en México. Asimismo, como resultado de la calidad premier de nuestros inmuebles y de nuestra activa administración de activos, en 2012 las ventas por metro cuadrado de nuestros arrendatarios de centros comerciales fueron aproximadamente un 42% (cuarenta y dos por ciento) más altas que las ventas reportadas por las tiendas departamentales que son miembros de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (“**ANTAD**”) y que el “lease spread” (definido como la variación en los niveles de renta basados en arrendamientos vencidos y el nuevo nivel de renta de los nuevos arrendamientos o los arrendamientos renovados) fue de 8.8% (ocho punto ocho por ciento). No obstante que la estadística de la ANTAD descrita anteriormente incluye únicamente ventas de tiendas departamentales, los arrendatarios de nuestros centros comerciales incluyen tiendas departamentales y predominan una variedad de tiendas no departamentales. Sin embargo, creemos que los números de ventas de las tiendas departamentales de los miembros de la ANTAD son las medidas públicamente disponibles en el mercado más relevantes, comparables a los números de ventas de nuestros arrendatarios de los centros comerciales. Desde el 2008, las tasas de ocupación histórica para los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Operación han sido iguales a o mayores al 96.8% (noventa y seis punto ocho por ciento).

## Ocupación histórica del Portafolio de Operación



También tenemos una base de arrendatarios estable y ampliamente diversificada. Al 30 de junio de 2013, existían aproximadamente 846 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios en los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, los cuales operan en un amplio rango de industrias, incluyendo tiendas departamentales, supermercados, cines, restaurantes, boutiques, entretenimiento, así como empresas de venta al detalle, inmobiliarias, servicios financieros y de autopartes, entre otros. Durante el 2012, la tasa de renovación de los contratos de arrendamientos de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, definida como el número de contratos de arrendamiento previstos para vencer en los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2012 que fueron renovados, fue de aproximadamente el 93% (noventa y tres por ciento). Al 30 de junio de 2013, nuestros 10 arrendatarios más grandes ocuparon aproximadamente el 47% (cuarenta y siete por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación y representaron aproximadamente 37% (treinta y siete por ciento) de las rentas base, sin que ningún arrendatario representara individualmente más de 13% (trece por ciento) de la superficie bruta rentable o más del 11% (once por ciento) de las rentas bases atribuibles a nuestro Portafolio en Operación. Consulte la sección “Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con nuestros Inmuebles y Operaciones” - La totalidad de nuestros ingresos depende sustancialmente de nuestros arrendatarios 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 contratos de arrendamiento. Seis de nuestros diez arrendatarios más grandes son empresas multinacionales y los cuatro restantes son empresas nacionales Mexicanas. Ninguno de nuestros 10 arrendatarios más grandes en centros comerciales ha dejado nuestras propiedades desde que celebraron inicialmente contratos de arrendamiento con nosotros, y dos de nuestros arrendatarios de oficina más grandes han estado en nuestros inmuebles por aproximadamente 20 años. Al el 30 de junio de 2013, recibimos aproximadamente 86% (ochenta y seis por ciento) de nuestros pagos de arrendamientos de renta fija en Pesos y aproximadamente 14% (catorce por ciento) en Dólares. Consulte la sección “Factores de Riesgos-Riesgos relacionados con México- Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar estadounidense pueden tener un efecto adverso sobre nuestra situación financiera y resultados de operación”

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. Adicionalmente, al 30 de junio de 2013, el promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos, por superficie bruta rentable, de los inmuebles en nuestro Portafolio en

Operación, era de aproximadamente 4.4 años. El promedio ponderado de la vigencia restante de los arrendamientos, por tipo de inmueble fue de aproximadamente 4.5, 4.0 y 4.7 años, de los centros comerciales, las oficinas y los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación, respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2013, el monto total de deuda cuyo pago que se encuentra garantizado por algunos de los inmuebles dentro de nuestro Portafolio Inicial, ascendía a la cantidad de Ps. \$686,317,682.00 (Seiscientos ochenta y seis millones trescientos diecisiete mil seiscientos ochenta y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional). La deuda se distribuye de la siguiente forma:

Acreeedor	Saldo del Adeudo al 30 de septiembre de 2013	Inmueble que Garantiza la Obligación
BBVA Bancomer	\$ 64,247,067	Reforma 222
Scotiabank	\$ 205,218,671	Parque Lindavista
Inbursa	\$ 229,828,796	Parque Tezontle
BBVA Bancomer	\$ 127,500,000	Parque Delta
BBVA Bancomer	\$ 13,148,148	Parque Duraznos
Scotiabank	\$ 46,375,000	Urbitec

Cada uno de los Convenios Adhesión establece que la aportación del inmueble en cuestión se encuentra sujeto a que se lleve a cabo la Oferta Pública y que se realice el pago del saldo insoluto de cualquier crédito existente, en caso de haberlo. Asimismo, los gravámenes constituidos sobre algunos de los inmuebles se cancelarán una vez se realice el pago del saldo insoluto del crédito respectivo. Realizado en el pago del crédito correspondiente, el acreditarte deberá notificar por escrito al (i) acreditado, y (ii) notario público ante el cual se otorgue el Convenio Adhesión respectivo, que ha recibido en su cuenta bancaria el saldo insoluto del crédito correspondiente. Una vez realizado lo anterior y entregada la carta al notario, éste último procederá a realizar los trámites para que se hagan las anotaciones que sean necesarias ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda con el propósito de cancelar y dejar sin ningún valor ni efecto las inscripciones y gravámenes generados, respecto del inmueble de que se trate.

### 3. Nuestro Portafolio en Desarrollo

Las dos propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, Torre Virreyes y el Toreo, son proyectos de gran relevancia en los segmentos de oficina (Torre Virreyes) y de usos mixtos (el Toreo) en la ZMCM, que actualmente están siendo desarrollados con diseños arquitectónicos icónicos e innovadores. Estos inmuebles que, en cuanto sean terminados, sumarán

aproximadamente 272,136 metros cuadrados de superficie bruta rentable y representan oportunidades únicas de desarrollo en la ZMCM, las cuales son difíciles de replicar. Torre Virreyes es un proyecto de oficina en desarrollo icónico, estratégicamente localizado en la parte baja de las Lomas de Chapultepec a un lado del Parque de Chapultepec y adyacente a la avenida Periférico. Se espera que inicie sus operaciones en el cuarto trimestre del 2014 y que sea uno de los primeros en México en obtener la Certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design o LEED Ceretification*), la más alta designación del Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos (*U.S. Green Building Council*), que califica edificios a nivel de sustentabilidad alcanzada en diseño y construcción, considerando varios criterios ambientales del Consejo de Edificios Verdes de Canadá y Estados Unidos (*Canadian and U.S. Green Building Council*). Dichos criterios incluyen, entre otros, diseño innovativo, desempeño de energía óptimo y el uso de materiales reciclables en la construcción del edificio. Al 15 de agosto de 2013, con respecto a Torre Virreyes, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,282 metros cuadrados, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 2,071 metros cuadrados y se tienen cartas de intención por aproximadamente 14,630 metros cuadrados, sumando un total de aproximadamente 21,983 metros cuadrados de superficie bruta rentable, que representan aproximadamente 33% (treinta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del edificio. El Toreo, actualmente uno de los proyectos de desarrollo inmobiliario más grandes de México, es el resultado de esfuerzos constantes por parte de Grupo Danhos para adquirir y fusionar aproximadamente 46,000 metros cuadrados de terrenos a lo largo de Periférico. Se espera que el componente comercial de esta propiedad inicie operaciones en el cuarto trimestre de 2014, el componente de oficinas abrirá en etapas entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2017 y el componente hotelero abrirá en el cuarto trimestre de 2017. Al 15 de agosto de 2013, con respecto al componente comercial de Toreo, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 24,721 metros cuadrados de superficie rentable bruta, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 44,138 metros cuadrados de superficie rentable bruta y se tienen cartas de intención por aproximadamente 54,340 metros cuadrados de superficie rentable bruta, sumando un total de aproximadamente 123,199 metros cuadrados de superficie rentable bruta, que representan aproximadamente 173% (ciento setenta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del componente comercial del Toreo.

Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregarán CBFIs simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. En cada caso, el pago de distribuciones respecto a estos CBFIs y el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos

inmuebles no se llevarán a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs que sean entregados de tiempo en tiempo conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles, hasta que no sean entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, el monto del pago de distribuciones de los CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo será determinado por nuestro Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes y en el componente comercial de Toreo, respectivamente, alcance un 90% (noventa por ciento), cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), en cada caso, los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Todos los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos. Sin embargo, hasta que los CBFIs remanentes a ser recibidos por los Fideicomitentes Adherentes conforme avance la construcción sean entregados a dichos Fideicomitentes Adherentes, los derechos de voto y otros derechos corporativos de dichos CBFIs serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección "*Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso*" y "*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo*".

Los recursos de la Oferta Global serán usados, en parte, para financiar el continuo desarrollo de los componentes de oficina y hotel de Toreo, así como para potenciales expansiones de ciertos otros inmuebles en nuestro Portafolio en Operación y para pagar el saldo insoluto de la deuda de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial. Para mayor información, consulte la sección "Destino de los Recursos" y "Estructura y Constitución– Aportación de nuestro Portafolio en Desarrollo." Creemos que la combinación de (i) la potencial expansión de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, (ii) el incremento orgánico en ingresos por rentas de nuestro Portafolio en Operación, y (iii) el arrendamiento del espacio en nuestro Portafolio en Desarrollo, nos presenta con la oportunidad de incrementar significativamente la generación de flujos de efectivo.

#### **4. Nuestras Oportunidades de Crecimiento y Desarrollo**

Como una entidad pública bien capitalizada, creemos que estaremos bien posicionados para obtener y utilizar financiamiento de deuda para fondar nuestros proyectos de desarrollo y crecimiento. Conforme vayamos creciendo selectivamente nuestro negocio, esperamos continuar con nuestra estrategia de invertir en y desarrollar centros comerciales, oficinas y proyectos de

usos mixtos icónicos y de calidad premier, en mercados y ubicaciones destacadas, con un enfoque en la ZMCM. Esperamos que los inmuebles que desarrollemos o en los que nos enfoquemos para ser adquiridos en un futuro estén caracterizados por rasgos de diseño únicos e icónicos, su habilidad para transformar sus alrededores y por su ubicación en grandes mercados urbanos donde es difícil replicar nuestra experiencia.

Hemos identificado una línea de potenciales oportunidades de desarrollo y adquisición de las cuales buscaremos las que mejor cumplan con nuestros Criterios de Elegibilidad y que fortalezcan nuestro Portafolio Inicial. Estas potenciales oportunidades de desarrollos y adquisición se encuentran ubicadas principalmente en la ZMCM y otras grandes áreas urbanas de México. No existe certeza de que seremos capaces de negociar y celebrar satisfactoriamente contratos definitivos de compraventa con los propietarios de estos inmuebles, de que seremos capaces de desarrollar estas oportunidades o, en su caso, completar la adquisición de cualquiera de estos inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección “*Factores de Riesgo – Podemos ser incapaces de llevar a cabo la expansión de nuestros inmuebles en el Portafolio de Operación.*”

## **5. Visión**

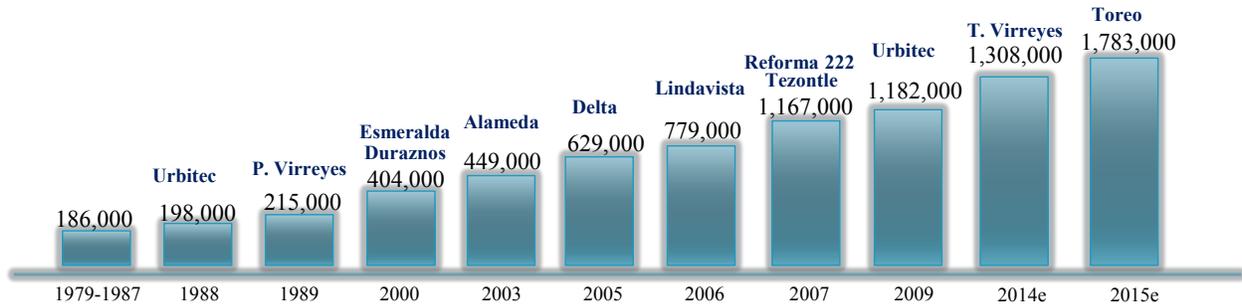
Nuestra visión es transformar áreas urbanas selectas de la ZMCM y otros grandes mercados urbanos en México cuidadosamente seleccionados en los que nuestra experiencia es difícil de replicar a través del desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Pretendemos expandir ciertos inmuebles en nuestro Portafolio Inicial y convertirnos en la FIBRA de elección para el desarrollo y propiedad de inmuebles icónicos y de calidad premier mediante la búsqueda asertiva de oportunidades de desarrollo y adquisiciones selectivas en ciertos mercados geográficos.

## **6. 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 35 (treinta y cinco) 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 adoptaron una variedad de innovaciones tecnológicas en sus diseños y operaciones, incluyendo fibras ópticas, sistemas de seguridad avanzados, otros softwares y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos se especializa en ejecutar proyectos complejos y que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es difícil de replicar, 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 surgió 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 20 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier,

incluyendo también algunos selectos proyectos residenciales. Esperamos que esta cifra rebase los 2.0 millones de metros cuadrados al concluirse los proyectos de Torre Virreyes y Toreo.

### Espacio Comercial y de Oficinas Construido (m<sup>2</sup>)



Hoy Grupo Danhos es dueño de 11 grandes inmuebles de calidad premier los segmentos comerciales, de oficina y de usos mixtos, nueve de los cuales se encuentran en operación, dos de los cuales se encuentran en desarrollo, y todos los cuales serán aportados a nosotros. Adicionalmente, Grupo Danhos es propietario de ciertos inmuebles no desarrollados, así como de ciertos inmuebles que actualmente no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad porque, entre otras razones, dichos inmuebles no se clasifican como segmentos comerciales, de oficina o de usos mixtos y/o no son proyectos viables de desarrollo o de redesarrollo.

Grupo Danhos se enfoca en desarrollar inmuebles con características atemporales diseñados por arquitectos premiados, y es pionero de innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Por ejemplo, esperamos que Torre Virreyes sea uno de los primeros edificios de oficinas en México en obtener la Certificación LEED Platino, de conformidad con los nuevos estándares establecidos por la U.S. Green Building Council; y nuestras propiedades Parque Lindavista y Reforma 222 obtuvieron en premio al mejor desarrollo inmobiliario de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en 2007 y 2008. Grupo Danhos también ha sido pionero en identificar ubicaciones para nuevos desarrollos e incorporar tecnologías y diseños. Como ejemplo, Parque Delta, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la sede de lo que antes era un estadio de béisbol localizado en una zona consolidada con mucho tráfico y de clase media. Fue el primer centro comercial en la Ciudad de México que combinó una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura Parque Delta ha estado entre los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas e ingresos de sus arrendatarios por metro cuadrado. Los alrededores han mejorado con nuevos edificios de departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metrobus, 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. Adicionalmente, Grupo Danhos en su desarrollo de Torre Virreyes está llevando a cabo lo que se cree es la excavación más profunda para un edificio de oficinas en el mundo. Se espera que esté abierta para operación en el cuarto trimestre de 2014.

Previo a la conclusión de la Oferta Global, nuestro Portafolio Inicial era en su mayoría propiedad de y administrado por miembros de Grupo Danhos. Al concluirse la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, ciertos miembros de Grupo Danhos participarán en nuestra administración y operación. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos 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 tendrán acceso a la plataforma inmobiliaria integrada verticalmente sólidas relaciones industriales, inteligencia de mercado y las capacidades de ejecución de Grupo Danhos. Por ejemplo, los integrantes de Grupo Danhos fueron los miembros fundadores de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la cual fue fundada en 1992. Creemos que nuestra relación con Grupo Danhos nos 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 en 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. Para una descripción más detallada de estos derechos preferentes consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.” Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de

propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

## 7. Nuestra Administración

El manejo y la administración diario de nuestro negocio lo llevará a cabo nuestro Administrador el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros, Administradora Fibra Danhos, S.C., una sociedad civil mexicana que inicialmente estará compuesta por aproximadamente 187 empleados, la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial. Seremos aconsejados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.A. de C.V., una sociedad anónima de capital variable mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “*el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso.*”

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y el inmueble se encuentre en operación, según lo confirme nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de miembros independientes de nuestro Comité Técnico, y (3) en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y se encuentre en operación y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado, según lo determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes.

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos erogados por nuestro Administrador.

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

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

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores

Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El Sr. José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac.

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 20 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 30 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El Sr. Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 40 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el Sr. Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El Sr. Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 170 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadoras de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

## 8. Oportunidades de Mercado

La experiencia que trae el equipo de gestión de nuestro Asesor junto con su visión del mercado inmobiliario mexicano, les permite transformar zonas enteras de la Ciudad de México a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios icónicos y de calidad premier nos distinguen de nuestros competidores. Principalmente, somos desarrolladores, no consolidadores. Nuestra experiencia se extiende a través de toda la cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y le 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 en inmuebles de calidad premier.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO		NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS	
<b>El espacio comercial per cápita de México es bajo</b>	El espacio total per cápita es menor en México que para sus socios comerciales principales, generando una oportunidad de crecimiento adicional.	<b>Visión única de negocio .....</b>	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.
<b>Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica.</b>	En los últimos 20 años la clase media en México ha experimentado un crecimiento significativo, lo que, de la mano con la estabilidad macroeconómica, ha llevado a un incremento en el crédito y el gasto de consumo.	<b>Inmuebles de calidad premier .....</b>	Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial fueron desarrollados para responder a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae arrendatarios de alta calidad que deciden arrendar espacios dentro de nuestros inmuebles sobre otros centros comerciales y por lo tanto protegen a nuestros inmuebles en contextos de desaceleración económica. Creemos que como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de inmuebles conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo.
<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 macro estabilidad, un creciente segmento de servicios, mejora en la conectividad con otras ciudades importantes y nuevas reformas legales en el país.		
<b>Potencial de incremento en los</b>	Los precios y las rentas de	<b>Fuerte potencial de</b>	Pretendemos ser el arrendador de

<b>niveles de rentas.</b>	inmuebles en México permanecen por debajo de aquellos de muchos países en América Latina y comparables globales.	<b>crecimiento orgánico.</b>	elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.
<b>Factores demográficos favorables.....</b>	Se espera que la población laboral aumente como porcentaje del crecimiento general de la población en México.	<b>Oportunidades de Desarrollo Identificadas</b>	Nuestro Portafolio Inicial se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo y de potenciales expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.
<b>Infraestructura inmobiliaria adicional requerida en la ZMCM</b>	Se requiere de una inversión inmobiliaria significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM al mediano plazo.	<b>Integración vertical a lo largo de la cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución.....</b>	Nuestro modelo de negocios integrado verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
<b>Competencia</b>	Competimos con ciertos selectos desarrolladores, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	<b>Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad.</b>	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.
		<b>Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier. ....</b>	Fibra Danhos llenará 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.

## 9. Nuestras Fortalezas Competitivas

Creemos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

- ***Portafolio de centros comerciales, oficinas, proyectos de usos mixtos de calidad premier.*** Nuestro Portafolio Inicial consistirá de cuatro centros comerciales, cuatro oficinas y tres proyectos de usos mixtos, que incluyen principalmente componentes comerciales y de oficina. Todos los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial están localizados en áreas dentro de la ZMCM que presentan altos niveles de PIB per cápita o con una creciente actividad económica, en zonas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Diez de nuestros inmuebles se ubican en un corredor que se extiende en aproximadamente 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros

de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte del Distrito Federal, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Del 2000 al 2012, se otorgaron concesiones a empresas privadas para construir el segundo piso de la avenida Periférico a lo largo de la sección oeste. Esta inversión adicional de infraestructura ha incrementado la capacidad, facilitado el tránsito de y hacia los alrededores del Periférico, ha reducido en el tiempo de traslado y ha mejorado la conectividad entre la Ciudad de México. Esta sección oeste del Periférico es de aproximadamente 55 kilómetros de largo y, en 2010, ayudó al traslado de 232,000 vehículos diariamente, de conformidad con un reporte preparado por el arquitecto Manuel Contreras Durán, un experto en estudios de impacto urbano. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, que como consecuencia crean un corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado. La mayoría de nuestros inmuebles se ubican dentro de un radio de 20 kilómetros del Periférico.

- Uno de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, Parque Tezontle, está estratégicamente localizada 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 Inicial consiste de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Nuestro Portafolio Inicial representa uno de los portafolios inmobiliarios de mayor calidad en México ya que los inmuebles en nuestro portafolio fueron construidos con los mismos altos estándares de construcción como muchos de los inmuebles más prominentes del mundo. A través de nuestro equipo de funcionarios, nos enfocamos desarrollar propiedades con diseños arquitectónicos de características atemporales y ha sido pionero de innovaciones que se han convertido en los estándares de la industria en México. Los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial fueron desarrollados para atender a las necesidades de nuestros arrendatarios y para tener un impacto positivo y de transformación en las áreas ubicadas en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad protege nuestros inmuebles durante contextos de desaceleración económica, ya que atraemos a arrendatarios de alta calidad que elegirán continuar arrendando locales dentro de nuestros inmuebles sobre los inmuebles de la competencia. Como resultado de nuestra estrategia y enfoque en calidad, nuestro portafolio de propiedades conservará su valor y podrá incrementarlo de tiempo en tiempo.
- ***Equipo de funcionarios y personal clave experimentado y comprometido con una visión de negocios incomparable y fuertes capacidades de desarrollo.*** El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, J. Daniel, S. Daniel, J.

Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 170 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, confiaremos 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 derechos de entrada, 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, 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 haya concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarios, preparamos un presupuesto base e instalamos el equipo. 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. Creemos que poseemos visión a largo plazo así como sólidas capacidades únicas de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Inicial.

- ***Fuerte potencial de crecimiento.*** Buscamos un crecimiento selectivo basado en el desarrollo de los inmuebles existentes dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo; en la ejecución de potenciales expansiones en nuestro Portafolio de Operación, 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, continuemos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y continuemos adquiriendo propiedades selectivamente, el tamaño de nuestro portafolio nos dará importantes economías de escala y nos permitirá perseguir y solidificar nuestras relaciones con los minoristas y clientes corporativos más cotizados. Nuestra estrategia de crecimiento selectivo requiere que apliquemos una visión a largo plazo para el desarrollo de nuestro portafolio y por esta razón, enfatizamos la planeación y el enfoque en las etapas iniciales del proceso de desarrollo, en donde existe una oportunidad de agregar más valor y de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones.

A través de nuestra relación con Grupo Danhos, tendremos acceso a una línea extensa de potenciales proyectos de desarrollo de alta calidad y adquisiciones selectivas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a través del Fideicomiso de Control tenga 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 en 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. Para una descripción más detallada de estos derechos preferentes consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas. “Creemos que 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, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

- ***Sólido alineamiento con inversionistas.*** Hemos estructurado nuestras relaciones con nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos de tal manera que nuestros intereses y los intereses de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y Grupo Danhos, respectivamente, se encuentran cercanamente alineados.
  - ***Titularidad de CBFIs.*** Ciertos Fideicomitentes Adherentes Relevantes pretenden adquirir aproximadamente \$400 millones de pesos de nuestros CBFIs en la Oferta Global. Excluyendo cualesquiera de dichos CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes adquieran en la Oferta Pública e incluyendo aquellos CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo que serán entregados de tiempo en tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán aproximadamente y de manera conjunta 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs a partir de la conclusión de la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales. Los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y ciertos Fideicomitentes Adherentes, han acordado que, durante los 180 días siguientes a la fecha de este Prospecto, no podrán obtener cobertura o disponer de ninguno de sus CBFIs o cualquier valor convertible en, intercambiable por, a ser ejercido por o pagable con CBFIs, adquiridos en la Oferta Global o con respecto a los cuales dichas personas a partir del presente adquieran el poder de disposición, sin el previo consentimiento y por escrito de los representantes de los Intermediarios Colocadores, sujeto, lo anterior sujeto, exclusivamente respecto de los Fideicomitentes Adherentes, a las siguientes excepciones: (i) operaciones entre afiliadas, parientes, gravámenes y ejecución de gravámenes, y (ii) la venta de CBFIs que los Fideicomitentes Adherentes realicen en el mercado secundario, que sean necesarios para cubrir el impuesto sobre la renta que se cause, en términos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sobre el monto pagadero en efectivo como contraprestación por la aportación de los inmuebles al Fideicomiso, en relación con el pago de créditos garantizados con dichos inmuebles. Consulte la sección “Plan de Distribución – Restricción de Venta de CBFIs de Ciertos Tenedores.”

Asimismo, sujeto a las mismas excepciones a que se refiere el párrafo anterior, una vez que se lleven a cabo las Operaciones Iniciales, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transferirán al Fideicomiso de Control todos los CBFIs que reciban como contraprestación por la contribución de sus inmuebles a nuestro Fideicomiso, regido por ley

mexicana y dichos CBFIs estarán sujetos a restricciones para su transmisión. Consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – El Fideicomiso de Control”.

- *Gestión de los conflictos de interés.* Grupo Danhos nos aportará los 11 inmuebles comerciales, de oficinas y de usos mixtos icónicos y de calidad premier de los cuales actualmente es propietario y que satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad. Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado 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. Consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas”.
- *Estructura de comisiones.* Pagaremos a nuestro Asesor una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs. Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante

los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas. De igual manera, pagaremos a nuestra Empresa de Servicios de Representación el 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de los ingresos facturados en el mes anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. Conforme a nuestro Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor y nuestro Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación, estas comisiones no podrán aumentarse durante los primeros 10 años del Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación sin (i) el voto afirmativo de la mayoría de la Asamblea de Tenedores convocada por lo menos con 30 días hábiles de anticipación, excluyendo el voto de cualquier tenedor de CBFIs que directa o indirectamente sea socio y/o accionista de nuestro Asesor o de nuestra Empresa de Servicios de Representación, respectivamente, (ii) la recomendación del Comité de Auditoría, el cual está compuesto únicamente por miembros independientes de nuestro Comité Técnico, basado en la opinión de un experto independiente, y (iii) la aprobación de nuestro Comité Técnico del incremento en la comisión, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico.

- *Aportación del Portafolio en Desarrollo.* Torre Virreyes, el componente comercial de Toreo y los componentes de oficina y de hotel de Toreo, nos serán aportados en el estado actual de desarrollo en el que se encuentran, a cambio de CBFIs. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes serán responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros seremos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregarán CBFIs simultáneamente a la Oferta Global o a la brevedad posible después de completada la Oferta Global, seguido de entregas adicionales de CBFIs a los Fideicomitentes Adherentes respectivos, conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles. En cada caso, el pago de distribuciones respecto a estos CBFIs y el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor con respecto a estos inmuebles no se llevará a cabo hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles. Los derechos de voto y otros derechos corporativos de los CBFIs que sean entregados de tiempo en tiempo conforme vaya avanzando la construcción de los inmuebles, hasta que no sean entregados a los Fideicomitentes Adherentes respectivos,

serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, el monto del pago de distribuciones de los CBFIs entregados a cambio de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo será determinado por nuestro Comité Técnico, con el voto de la mayoría de los miembros independientes, hasta que la tasa de ocupación en Torre Virreyes y en el componente comercial de Toreo, respectivamente, alcance un 90% (noventa por ciento), cuyo monto podrá ser menor que una completa distribución. Una vez que se alcance la tasa de ocupación del 90% (noventa por ciento), en cada caso, los CBFIs recibidos por los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo pagarán distribuciones completas a la misma tasa que todos los demás CBFIs. Todos los CBFIs entregados a los Fideicomitentes Adherentes tendrán derechos de voto y otros derechos corporativos. Sin embargo, hasta que los CBFIs remanentes a ser recibidos por los Fideicomitentes Adherentes conforme avance la construcción sean entregados a dichos Fideicomitentes Adherentes, los derechos de voto y otros derechos corporativos de dichos CBFIs serán ejercidos por nosotros en los términos que determine nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes. Asimismo, hemos acordado con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar a la alza o a la baja el número de CBFIs entregados a cambio de estos inmuebles con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo, calculado sobre una base anual, de cada uno de los inmuebles. Para una descripción más detallada con respecto a la construcción y desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, consulte la sección “*Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas – el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso*” y “*Factores de Riesgo – Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo*”.

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 la restricción sobre los derechos económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo, conjuntamente, crean una sólida alineación de largo plazo de nuestros intereses, de los intereses de nuestro Asesor y Grupo Danhos y de nuestros inversionistas.

- ***Atractiva estructura de capital.*** Al ser una entidad pública bien capitalizada, creemos que tendremos los recursos necesarios y además estaremos bien posicionados para obtener y utilizar prudentemente financiamiento de deuda para crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda en los mercados de capital, 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. En consistencia con nuestra historia planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Pretendemos mantener un índice de relación préstamo-valor de máximo 50% (cincuenta por ciento) según lo determine nuestro Comité Técnico conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y un Índice de Cobertura de Intereses de al menos 1.3x.

- ***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 y Traffic Pro. Utilizamos SAP para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos Federal APD que coordina operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores termales y bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico. Juntos, el reporte de flujo vehicular de Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio Inicial, 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.

## **10. Nuestros Objetivos de Negocio y Estrategias de Crecimiento**

Nuestros objetivos principales de negocio son aumentar el flujo de efectivo de operaciones, lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión y proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables de nuestro Resultado Fiscal, 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 Inicial.*** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo

de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Inicial. 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 30 de junio de 2013, los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo tenían aproximadamente 272,136 metros cuadrados de superficie bruta rentable adicional que estaba en proceso de desarrollo. Adicionalmente, en Parque Tezontle tenemos la intención de llevar a cabo una expansión de aproximadamente 13,000 metros cuadrados de área rentable, y hemos identificado una oportunidad para realizar expansiones por otros 70,000 metros cuadrados aproximadamente, para un incremento total de 83,000 metros cuadrados de superficie bruta rentable de nuestro Portafolio Inicial. Creemos que los guantes de las expansiones planeadas compensará parcialmente las pérdidas de ganancias durante su desarrollo. Nuestro inmueble Parque Durazos sirve como ejemplo de un inmueble en el cual el desarrollo y arrendamiento de un área de expansión ha resultado en aumentos importantes de flujo de efectivo en el inmueble. En el cuarto trimestre de 2010, uno de los pisos de estacionamiento de Parque Durazos, el cual nuestro equipo de administración consideraba que estaba subutilizado, fue convertido en área rentable, mientras que el resto del inmueble fue objeto de una renovación. Como resultado, el número de visitantes aumentó aproximadamente 9% (nueve por ciento), y los ingresos por renta y estacionamiento incrementaron aproximadamente 16.4% (dieciséis punto cuatro por ciento) y 43.9% (cuarenta y tres punto nueve por ciento), respectivamente, por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 con respecto al año terminado el 31 de diciembre de 2010.
- *Realizando aumentos contractuales a las rentas.* Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta que conforme a inflación. De acuerdo con esto, esperamos que nuestros ingresos por rentas aumentarán al menos conforme a la inflación en México, o en los Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta.
- *Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales.* Pretendemos aumentar los ingresos por la renta de nuestro Portafolio Inicial mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Por ejemplo, de 2010 a 2012,

nuestras rentas fijas aumentaron a una tasa anual promedio de 7% (siete por ciento) en nuestros inmuebles comerciales y de usos mixtos.

- ***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 Inicial consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas a altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis de Grupo Danhos en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos que perdurarán en el tiempo e innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de experiencia de nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir en y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Inicial, 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.*** Nos enfocamos en compañías domésticas e internacionales reconocidas y nuestros arrendatarios van desde minoristas destacados hasta compañías de cines líderes. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Pretendemos mantener relaciones cercanas con los arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente al hacer nuestro compromiso de brindar servicios superiores a nuestros arrendatarios, una de nuestras prioridades más grande. Pretendemos mantener abiertas líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder ser responsivos a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que creemos será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con nuestros arrendatarios también nos permitirá obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a expandirnos a un mercado específico, buscaremos medir los deseos de nuestros arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con nuestros desarrollos planeados. Creemos que nuestro enfoque en relaciones con los arrendatarios no solo nos ayudará a mantener a los arrendatarios actuales, a atraer nuevos arrendatarios y a reemplazar arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente, pero también facilitará nuestro crecimiento enfocado.

- ***Buscar oportunidades basadas en el flujo de operaciones propias.*** A través de nuestra relación con Grupo Danhos tendremos acceso a una línea de oportunidades de desarrollo y adquisición, incluyendo derechos preferentes en relación con oportunidades futuras de inversión en inmuebles las cuales son originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes con respecto a ciertos inmuebles los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad que actualmente no cumplen con los Criterios de Elegibilidad. Para una descripción más detallada de los derechos

preferentes, consulte la sección “Ciertas Relaciones y Operaciones con Partes Relacionadas.” Creemos que este acceso a oportunidades de inversión en inmuebles actuales y futuros como consecuencia de nuestro derecho preferente, así como las amplias relaciones que los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Grupo Danhos han establecido a través de la industria inmobiliaria mexicana, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de desarrollo afuera del proceso de mercado competitivo a través del cual podemos incrementar nuestro negocio y aumentar el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

## 11. Nuestro Portafolio

Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, nuestro Portafolio Inicial consistirá de 11 inmuebles incluyendo cuatro centros comerciales, cuatro oficinas y tres proyectos de usos mixtos, con un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, ubicados en áreas dentro de la ZMCM con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas densamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. La tabla a continuación establece información relevante respecto los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial al 30 de junio de 2013.

Propiedades Portafolio Inicial	Municipio/ Delegación, Estado	Año de Inicio de Operaciones	GLA (1) (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del GLA del Portafolio	Lugares de Estacionamiento (2)	Ocupación <sup>(3)</sup>	Numero de Inquilinos <sup>(4)</sup>	Principales Anclas	Porcentaje de la Renta Fija anualizada Relacionada con los Principales Inquilinos <sup>(5)(6)</sup>	Renta Fija Anualizada (4) (P. millones)	Ingresos Totales (6) para los seis meses terminados el 30 de junio, 2013 (P. millones)	Ingresos en exceso a ciertos gastos para los seis meses terminados el 30 de junio, 2013 (P. millones)
<i>Portafolio en Operación Comercial</i>												
1 Parque Duraznos	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2000	15,375	2.9%	969	97%	52	Cinemark, Vips	57%	\$ 50	\$ 55	\$ 41
2 Parque Delta	Benito Juárez, Distrito Federal	2005	44,566	8.3%	2,238	95%	132	Liverpool, Cinemas, Soriana	48%	\$ 139	\$ 150	\$ 122
3 Parque Lindavista	Madero, Distrito Federal	2006	42,175	7.8%	2,306	98%	182	Liverpool, Cinemark, Sport City	37%	\$ 179	\$ 189	\$ 150
4 Parque Tecante	Iztapalapa, Distrito Federal	2007	49,555	9.2%	2,742	98%	211	Liverpool, Sears, Cinemark, Sanborns	26%	\$ 196	\$ 188	\$ 149
<i>Sub total Comercial</i>			<i>151,671</i>	<i>28.1%</i>	<i>8,255</i>	<i>97.24%</i>	<i>577</i>		<i>38%</i>	<i>\$ 563</i>	<i>\$ 582</i>	<i>\$ 462</i>
<i>Oficinas</i>												
5 Parque Virreyes	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	1989	7,937	1.5%	251	100%	14		66%	\$ 32	\$ 17	\$ 13
6 Parque Esmeralda	Tlalpan, Distrito Federal	2000	34,057	6.3%	1,636	100%	1		100%	\$ 101	\$ 53	\$ 48
7 Urbitec	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2009	12,949	2.4%	501	100%	9		87%	\$ 41	\$ 27	\$ 20
<i>Sub total Oficinas</i>			<i>54,943</i>	<i>10.2%</i>	<i>2,388</i>	<i>100%</i>	<i>24</i>		<i>91%</i>	<i>\$ 174</i>	<i>\$ 97</i>	<i>\$ 81</i>
<i>Uso mixto</i>												
8 Parque Alameda	Cuauhtémoc, Distrito Federal	2003	15,700	2.9%	308	100%	30	Fiesta Inn, Sports Book	86%	\$ 35	\$ 28	\$ 21
9 Reforma 222	Cuauhtémoc, Distrito Federal	2007	44,602	8.3%	1,380	99%	81	Cinemark, Sanborns	62%	\$ 169	\$ 137	\$ 101
<i>Sub total Uso mixto</i>			<i>60,302</i>	<i>11.2%</i>	<i>1,688</i>	<i>99%</i>	<i>111</i>		<i>66%</i>	<i>\$ 203</i>	<i>\$ 165</i>	<i>\$ 122</i>
<b>Total Portafolio en Operación</b>			<b>266,915</b>	<b>49.5%</b>	<b>12,331</b>	<b>98.24%</b>	<b>712</b>		<b>54%</b>	<b>\$ 940</b>	<b>\$ 844</b>	<b>\$ 666</b>
<i>Portafolio en Desarrollo Oficinas</i>												
10 Torre Virreyes	Miguel Hidalgo, Distrito Federal	2014e	66,077	12%	2,300							
<i>Uso mixto</i>												
11 Torco	Nauacalpan, Estado de México	2014e - 2017e	206,059	38%	6,700			Chedraui Selecto, Cinepolis				
<b>Total Portafolio en Desarrollo</b>			<b>272,136</b>	<b>50%</b>	<b>9,000</b>							
<b>Total Portafolio Inicial</b>			<b>539,051</b>	<b>100%</b>	<b>21,331</b>	<b>98.3%</b>	<b>712</b>		<b>54%</b>	<b>\$ 940</b>	<b>\$ 844</b>	<b>\$ 666</b>
<i>Sub total Promedio Ponderado Comercial</i>			<i>151,671</i>	<i>28.1%</i>	<i>8,255</i>	<i>97.2%</i>	<i>577</i>		<i>38%</i>	<i>\$ 563</i>	<i>\$ 582</i>	<i>\$ 462</i>
<i>Sub total Promedio Ponderado Oficinas</i>			<i>121,020</i>	<i>22.5%</i>	<i>4,688</i>	<i>100.0%</i>	<i>24</i>		<i>91%</i>	<i>\$ 174</i>	<i>\$ 97</i>	<i>\$ 81</i>
<i>Sub total Promedio Ponderado Uso mixto</i>			<i>266,360</i>	<i>49.4%</i>	<i>8,388</i>	<i>99.3%</i>	<i>111</i>		<i>66%</i>	<i>\$ 203</i>	<i>\$ 165</i>	<i>\$ 122</i>

- Representa el área rentable total en las propiedades, en metros cuadrados al 30 de junio de 2013.
- Porcentaje del área rentable al 30 de junio de 2013.
- Si un mismo arrendatario arrienda más de un espacio en alguna determinada propiedad, se contabiliza una sola vez en dicha propiedad. Si un mismo arrendatario arrienda espacios en diferentes propiedades, se contabiliza como un arrendatario diferente para cada propiedad.
- Renta Fija Anualizada quiere decir la renta fija estipulada en el contrato de arrendamiento al 30 de junio, 2013. Se anualiza multiplicando dicho monto por 12.
- Porcentaje de la renta fija que corresponde (i) para las propiedades comerciales y de uso mixto, a los 10 principales inquilinos y (ii) para el resto de las propiedades, a los 5 principales inquilinos (o menos si el número total de inquilinos es menor a 5) en términos de renta fija al 30 de junio del 2013.
- Ingresos totales incluye ingresos por arrendamientos, ingresos por estacionamiento, mantenimiento, operación, publicidad y otros ingresos.
- Somos copropietarios de 2,238 espacios de estacionamiento y 16 locales comerciales con el Copropietario de Parque Delta. Asimismo, el Copropietario de Parque Delta es único propietario de 10 locales comerciales en Parque Delta y somos los únicos propietarios de 210 locales comerciales adicionales. En total, la propiedad de 44,566 metros cuadrados de superficie bruta rentable nos será aportada.

\* Un componente de Reforma 222 es residencial, pero no será aportado a nosotros y no formará parte del Portafolio Inicial.

Nuestra intención fue armar un Portafolio Inicial de activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier ubicados en siete delegaciones y municipios alrededor de la ZMCM. Nuestros inmuebles son cuidadosamente planeados y desarrollados, diseñados por arquitectos premiados, aprovechando las habilidades y experiencia de nuestra administración que son difíciles de replicar. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, nuestro Portafolio Inicial consistirá de 11 propiedades, incluyendo cuatro centros comerciales, cuatro edificios de oficina y tres proyectos de usos mixtos. Dichas propiedades, que tienen un total de aproximadamente 539,051 metros cuadrados de superficie bruta rentable, tuvieron un porcentaje de ocupación de 98% (noventa y ocho por ciento) en términos de superficie bruta rentable al 30 de junio de 2013.

### ***Tipo de Activo***

- *Portafolio Comercial:* Nuestros centros comerciales reúnen las siguientes características principales: (i) facilidad de acceso a coches y visitantes y diseños que optimizan la movilidad al interior de los inmuebles; (ii) impactos altamente positivos en las áreas y comunidades de sus alrededores; (iii) somos el arrendador de elección en las áreas en las que se han desarrollado, (iv) alto flujo de visitantes (más de 60 millones de visitantes en el 2012 en nuestros centros comerciales); (v) alto nivel de satisfacción del cliente; (vi) renovación y mejoramiento continuo; y (vii) administración activa de la mezcla de arrendatarios, incluyendo la introducción de nuevas marcas en México. Por ejemplo, Parque Tezontle, uno de nuestros centros comerciales, fue construido en la delegación Iztapalapa un mercado previamente desatendido en términos de opciones comerciales y de entretenimiento. Creemos que Parque Tezontle es una de las mayores inversiones privadas jamás realizadas en Iztapalapa y el desarrollo del inmueble contribuyó a la infraestructura local de Iztapalapa al mejorar las vialidades existentes, abastecimiento de agua e infraestructura de drenaje, consolidando una zona de servicio que hoy en día se ha convertido en un sub centro regional con una notable mejoría en los prospectos de negocio de los alrededores del desarrollo.

- *Portafolio de Oficina:* Nuestros inmuebles de oficina reúnen las siguientes características principales: (i) ubicados en los corredores de oficina más prominentes de la Ciudad de México en términos de demanda por espacio de oficina y niveles de renta, con excelente conectividad y acceso a servicios; (ii) ofrece diseños arquitectónicos únicos y que son el resultado de proyectos de desarrollo innovadores, y (iii) somos el arrendador de elección en las áreas en las que se han desarrollado. Por ejemplo, Torre Virreyes estará ubicada en el corazón del corredor de oficinas de Lomas de Chapultepec y creemos que el proyecto será, al concluirse, uno de los edificios de oficinas con más demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de su ubicación, el alto nivel de accesibilidad hacia y desde la nueva autopista de la Ciudad de México, y su arquitectura y vistas espectaculares combinados con la conservación de un inmueble catalogado como “monumento artístico” por la Secretaría de Educación Pública. La arquitectura de torre Virreyes fue diseñada por Teodoro Gonzalez de León y su diseño estructural fue desarrollado por la oficina en Nueva York de la firma internacional ARUP.

- *Portafolio de Usos Mixtos:* Comúnmente estas propiedades combinan componentes comerciales, de oficina y de hotel en un mismo desarrollo. Además de compartir características de nuestros centros comerciales y de nuestros inmuebles de oficina, nuestros proyectos de usos mixtos proporcionan servicios complementarios a los visitantes y arrendatarios en una misma ubicación. Por ejemplo, Reforma 222 y el Toreo tienen o tendrán componentes comerciales y de oficina, permitiendo a los usuarios de espacios de oficina tener acceso inmediato a entretenimiento comercial y opciones de comida. Una vez concluida la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, el Portafolio Inicial incluirá tres inmuebles de usos mixtos todos ubicados a lo largo de la franja de 10 km a cada lado del Periférico, en su sección oeste.

### ***Diversificación de Arrendatarios***

Al 30 de junio de 2013, teníamos aproximadamente 846 contratos operando en un amplio margen de industrias, incluyendo tiendas departamentales, supermercados, cines, restaurantes, boutiques, entretenimiento, así como empresas de venta al detalle, inmobiliarias, servicios financieros y de autopartes, entre otros. Al 30 de junio de 2013, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 47% (cuarenta y siete por ciento) del área rentable del Portafolio en Operación, sin ningún arrendatario que individualmente represente más de 13% (trece por ciento) de la superficie bruta rentable de nuestro Portafolio en Operación o más de 11% (once por ciento) de la renta base atribuible a nuestro Portafolio de Operación.

La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más grandes con base en la renta mensual base al 30 de junio de 2013:

<b>Giros</b>	<b>m2</b>	<b>% de GLA del Portafolio Inicial</b>	<b>Renta fija (1)</b>	<b>% de Renta Fija del Portafolio Inicial</b>
Minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación	34,057	13%	\$ 8,440,182	11%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	15,390	6%	\$ 4,208,983	5%
Moda y ropa	17,610	7%	\$ 3,816,790	5%
Tienda departamental	27,099	10%	\$ 2,397,901	3%
Restaurantes	5,811	2%	\$ 2,210,564	3%
Servicios Financieros	4,948	2%	\$ 1,823,101	2%
Moda y ropa	8,023	3%	\$ 1,714,526	2%
Entretenimiento	4,896	2%	\$ 1,463,769	2%
Moda y ropa	3,094	1%	\$ 1,343,538	2%
Publicidad y medios	3,733	1%	\$ 1,222,472	2%
<b>Total</b>	<b>124,661</b>	<b>47%</b>	<b>\$ 28,641,826</b>	<b>37%</b>

(1) Excluyendo del conteo a ciertos arrendatarios que pagaron por adelantado su renta fija por la totalidad del plazo del contrato de arrendamiento.

### ***Vencimiento de Arrendamientos***

Tomamos un enfoque proactivo respecto de los arrendamientos, manteniendo contacto frecuente con los arrendatarios y realizando visitas frecuentes a cada propiedad. Estamos en diálogo constante con los arrendatarios respecto de sus intenciones en relación con la superficie en los inmuebles existentes, así como cualquier plan de expansión. Asimismo, combinamos la inteligencia de mercado de nuestra Empresa de Servicios de Representación así como de los funcionarios de nuestro Asesor, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales ya sean locales, regionales nacionales o internacionales que complementarían nuestra base de clientes según la superficie se vuelva disponible.

La siguiente tabla establece información con respecto al vencimiento de los arrendamientos de nuestros inmuebles al 30 de junio de 2013:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	185	16,246	6%	\$ 104,136	11%	\$ 534
2014	192	30,699	12%	\$ 157,042	17%	\$ 426
2015	265	56,138	21%	\$ 221,582	24%	\$ 329
2016	63	19,473	7%	\$ 72,221	8%	\$ 309
2017	61	56,314	21%	\$ 166,560	18%	\$ 246
2018	20	24,654	9%	\$ 69,209	7%	\$ 234
Posterior	50	57,852	22%	\$ 146,715	16%	\$ 211
Indefinido <sup>(3)</sup>	10	939	0%	\$ 2,740	0%	\$ 243
<b>Total</b>	<b>846</b>	<b>262,314</b>	<b>100%</b>	<b>940,205</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 299</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

Adicionalmente a vencimientos de arrendamientos bien escalonados, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos que principalmente establecen pagos fijos de renta, contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionada por nuestro Portafolio Inicial

### ***Propiedades de nuestro Portafolio Inicial***

### *Nuestro Portafolio en Operación*

Las siguientes nueve propiedades forman parte de nuestro Portafolio en Operación:

*Parque Delta.* Parque Delta es un centro comercial ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Benito Juárez. En total, Parque Delta tiene aproximadamente 70,244 metros cuadrados, incluyendo las partes en copropiedad y está compuesto por 2,474 unidades, de las cuales 236 son locales comerciales y 2,238 son espacios de estacionamiento. De los 236 locales comerciales, seremos únicos propietarios de 210, seremos copropietarios de 16 con el Copropietario de Parque Delta y 10 son y continuarán siendo propiedad única del Copropietario de Parque Delta. Seremos copropietarios de los 2,238 lugares de estacionamiento con Copropietario de Parque Delta. Parque Delta fue construido en la sede de lo que antes era un campo de béisbol y comenzó operaciones en el 2005. Es uno de los primeros centros comerciales en la Ciudad de México en combinar una tienda departamental y un supermercado. Desde su apertura creemos que es uno de los centros comerciales más exitosos en México en términos de número de visitantes, ventas y utilidades de arrendatarios por metro cuadrado, comparados con centros comerciales en otras ubicaciones que comparten las franquicias con Parque Delta. Esta propiedad se encuentra ubicada sobre el Viaducto Miguel Alemán, una de las vialidades más importantes en la Ciudad de México, y a tan solo a 20 minutos aproximadamente de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico. Con el transcurso de los años los alrededores han ido mejorando con la construcción de nuevos departamentos, tiendas, hoteles, restaurantes y una línea del Metro. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 132 y la tasa de ocupación de 94.9% (noventa y cuatro punto nueve por ciento).

La administración de Parque Delta actualmente es realizada por una sociedad subsidiaria de Grupo Danhos. Sin embargo, al realizarse la Oferta Pública la administración será realizada por nuestro Administrador.

Como consecuencia de la copropiedad en Parque Delta con el Copropietario de Parque Delta, de conformidad con el Reglamento del Condominio de Parque Delta ciertas decisiones deberán ser tomadas en Asamblea de Condóminos junto con el Copropietario de Parque Delta.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Delta al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General <sup>(1)</sup></b>	
Nombre	Parque Delta
Ubicación	Benito Juárez, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2005
GLA (m <sup>2</sup> )	44,566
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	94.9%
Numero de Inquilinos	132
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	89
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	18
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	122
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	274

(1) Las cifras presentadas corresponden únicamente a la parte propiedad de Fibra Danhos

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Delta al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	45	3,204	8%	\$ 23,810	17%	\$ 619
2014	24	2,740	6%	\$ 18,784	13%	\$ 571
2015	57	23,333	55%	\$ 54,218	39%	\$ 194
2016	8	1,953	5%	\$ 9,199	7%	\$ 393
2017	11	5,266	12%	\$ 16,287	12%	\$ 258
2018	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	5	5,251	12%	\$ 16,679	12%	\$ 265
Indefinido <sup>(3)</sup>	2	560	1%	\$ 208	0%	\$ 31
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>42,308</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 139,186</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 274</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Lindavista.* Parque Lindavista es un centro comercial de aproximadamente 42,175 metros cuadrados ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Gustavo A. Madero. Comenzó operaciones en el 2006 y ofrece varias opciones comerciales y de entretenimiento como tiendas departamentales, boutiques, cines y restaurantes. Esta propiedad ubicada en una zona de clase media al norte de la Ciudad de México está a aproximadamente 30 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico. Parque Lindavista fue construido para convertirse inmediatamente en un éxito comercial debido a que de manera inmediata cumplió con una demanda desatendida de centros comerciales modernos y cómodos para ir de compras (En 2007, ganó el premio al mejor Desarrollo de la ADI, Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios). A partir de que el inmueble se desarrolló se ha construido un hospital privado en un terreno adyacente y la calidad de los alrededores en general ha mejorado.

Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 182 y la tasa de ocupación de aproximadamente 98.2% (noventa y ocho punto dos por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Lindavista al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Lindavista
Ubicación	Gustavo A. Madero Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2006
GLA (m <sup>2</sup> )	42,175
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	98.2%
Numero de Inquilinos	182
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	110
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	34
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	150
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	359

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Lindavista al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	40	1,595	4%	\$ 16,063	9%	\$ 839
2014	60	6,399	15%	\$ 43,128	24%	\$ 562
2015	70	6,473	16%	\$ 44,860	25%	\$ 578
2016	23	9,275	22%	\$ 25,459	14%	\$ 229
2017	8	3,111	8%	\$ 10,427	6%	\$ 279
2018	6	3,680	9%	\$ 10,032	6%	\$ 227
Posterior	10	10,811	26%	\$ 27,745	16%	\$ 214
Indefinido <sup>(3)</sup>	5	73	0%	\$ 869	0%	\$ 990
<b>Total</b>	<b>222</b>	<b>41,417</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 178,581</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 359</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Tezontle.* Parque Tezontle es un centro comercial de aproximadamente 49,393 metros cuadrados ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal). Comenzó operaciones en el 2007 en la delegación Iztapalapa, el cual es la delegación más grande de la Ciudad de México con una población de casi dos millones de personas y una carencia significativa de centros comerciales modernos. Previo al desarrollo de Parque Tezontle la delegación carecía de centros comerciales apropiados a tal grado que los residentes iban a otros centros comerciales como

Parque Delta para satisfacer sus necesidades. Creemos que Parque Tezontle es una de las mayores inversiones privadas jamás realizadas en Iztapalapa y el desarrollo del inmueble contribuyó en la infraestructura local de Iztapalapa al mejorar la infraestructura de las vialidades existentes, abastecimiento de agua y drenaje al consolidar una zona de servicio que hoy en día se ha convertido en un sub centro regional con una notable mejoría como prospecto de negocio de los alrededores del desarrollo. Al ser comparada con otras propiedades de nuestro portafolio, Parque Tezontle generó el segundo ingreso más alto para el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por los seis meses terminados el 31 de junio de 2013. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 30 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 211 y la tasa de ocupación de aproximadamente 98.8% (noventa y ocho punto ocho por ciento)

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Tezontle al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Tezontle
Ubicación	Iztapalapa, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2007
GLA (m <sup>2</sup> )	49,555
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	98.5%
Numero de Inquilinos	211
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	118
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	24
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	149
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	335

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Tezontle al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	78	8,795	18%	\$ 50,382	26%	\$ 477
2014	61	7,600	16%	\$ 41,267	21%	\$ 452
2015	52	5,322	11%	\$ 29,359	15%	\$ 460
2016	13	1,885	4%	\$ 10,158	5%	\$ 449
2017	20	7,468	15%	\$ 25,605	13%	\$ 286
2018	5	2,096	4%	\$ 8,289	4%	\$ 329
Posterior	14	15,501	32%	\$ 30,118	15%	\$ 162
Indefinido <sup>(3)</sup>	2	126	0%	\$ 800	0%	\$ 528
Total	245	48,793	100%	\$ 195,978	100%	\$ 335

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Duraznos.* Parque Duraznos es un centro comercial de aproximadamente 15,501 metros cuadrados ubicado en la delegación Miguel Hidalgo, en Bosques de las Lomas, uno de los vecindarios más afluentes de la ciudad y su apertura revigorizó el interés de muchos negocios de reubicarse en esa zona. Parque Duraznos fue uno de los primeros centros comerciales de vanguardia en el país combinando diseños modernos exquisitos (ganador del reconocimiento CEMEX por diseño en 2009) con opciones de entretenimiento y otra variedad de opciones y rápidamente se convirtió en un modelo para la industria y fue imitado por muchos desarrolladores. Comenzó operaciones en el 2000 y fue objeto de una expansión y una renovación en el cuarto trimestre de 2010, proceso en el cual varios arrendatarios fueron reubicados. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 25 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 52 y la tasa de ocupación de aproximadamente 97.2% (noventa y siete punto dos por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Duraznos al y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Duraznos
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Comercial
Inicio de Operaciones	2000
GLA (m <sup>2</sup> )	15,375
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	97.3%
Numero de Inquilinos	52
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	29
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	15
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	41
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	276

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Duraznos al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	3	96	1%	\$ 991	2%	\$ 863
2014	11	2,084	14%	\$ 6,499	13%	\$ 260
2015	30	4,232	28%	\$ 20,163	41%	\$ 397
2016	7	1,361	9%	\$ 6,044	12%	\$ 370
2017	1	378	3%	\$ 1,714	3%	\$ 377
2018	1	219	1%	\$ 1,091	2%	\$ 414
Posterior	6	6,589	44%	\$ 13,109	26%	\$ 166
Indefinido <sup>(3)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>14,960</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 49,612</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 276</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Alameda.* Parque Alameda es un inmueble con aproximadamente 15,700 metros cuadrados de área rentable, que se compone de un centro comercial y un hotel ubicado en el centro histórico de la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Cuauhtémoc, el cual fue desarrollado después de que Grupo Danhos fuera invitado a formar parte de un esfuerzo de las autoridades locales para revitalizar esta zona histórica de la Ciudad de México. Parque Alameda comenzó operaciones en el 2003. El esfuerzo de revitalización llevo a que esta zona, la cual había sido descuidada por más de cuatro décadas, se desarrollará con la apertura de diversos grandes hoteles de 5 estrellas y centros de convenciones, nuevos inmuebles de oficina, incluyendo la nueva Secretaria de Relaciones Exteriores, un nuevo museo y la renovación del Parque Alameda y de la Avenida Juárez. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 30 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a sólo 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 30 y la tasa de ocupación de 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Alameda al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Alameda
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Activo	Uso mixto
Inicio de Operaciones	2003
GLA (m <sup>2</sup> )	15,700
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	99.9%
Numero de Inquilinos	30
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	16
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	3
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	21
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	184

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Alameda al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	1	36	0%	\$ 284	1%	\$ 653
2014	4	529	3%	\$ 2,144	6%	\$ 338
2015	15	932	6%	\$ 5,323	15%	\$ 476
2016	2	107	1%	\$ 627	2%	\$ 488
2017	4	588	4%	\$ 2,896	8%	\$ 410
2018	2	10,612	68%	\$ 14,027	41%	\$ 110
Posterior	2	2,885	18%	\$ 9,295	27%	\$ 269
Indefinido <sup>(3)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>15,688</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 34,597</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 184</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Esmeralda.* Parque Esmeralda es una propiedad de 34,057 metros cuadrados ubicado en el corredor de oficinas de Insurgentes Sur en la Ciudad de México (Distrito Federal) en la delegación Tlalpan. Comenzó operaciones en el 2000. Además fue uno de los primeros grandes desarrollos inmobiliarios en toda la parte sur de Avenida de los Insurgentes y es considerado el primer campus de oficinas en México. La ubicación ha atraído y continúa atrayendo a grupos de arrendatarios que buscaban ubicarse en la parte sur de la ciudad pero no lograban encontrar espacio de alta calidad para arrendar. En los años siguientes a la apertura de Parque Esmeralda la Avenida de los Insurgentes en su parte sur ha evolucionado en uno de los corredores más activos de la Ciudad de México. Como parte de la tendencia de transformación iniciada por Parque Esmeralda, lo que antes era una fábrica de papel de Grupo CARSO, un grupo multinacional en los negocios de tiendas departamentales, servicios financieros,

telecomunicaciones y comercio minorista especializado y se ha convertido en oficinas y tiendas. Esta propiedad se encuentra ubicada a tan solo 5 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a sólo 40 minutos del aeropuerto internacional y al 30 de junio de 2013, el inmueble es ocupado al 100% (cien por ciento) por un solo arrendatario especializado en los negocios de comercio minorista especializado, servicios financieros y medios de comunicación.

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Esmeralda al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Esmeralda
Ubicación	Tlalpan, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	2000
GLA (m <sup>2</sup> )	34,057
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	100.0%
Numero de Inquilinos	1
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	50
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	1
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	48
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	248

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Esmeralda al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	MP de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2015	4	2,009	6%	\$ 6,166	6%	\$ 256
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	8	32,048	94%	\$ 95,116	94%	\$ 247
2018	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido <sup>(3)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>34,057</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 101,282</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 248</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Parque Virreyes.* Parque Virreyes es una propiedad de 7,937 metros cuadrados ubicada en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec en la delegación Miguel Hidalgo que ostenta uno de los niveles más altos de renta en la Ciudad de México (Distrito

Federal). El inmueble comenzó operaciones en 1989 con una grande renovación en 2009. Parque Virreyes ha impuesto tendencia desde su apertura y sus alrededores se han convertido a partir de ahí en unos de los corredores de oficinas más desarrollados en la Ciudad de México. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente un minuto de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 14 y la tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Parque Virreyes al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Parque Virreyes
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	1989
GLA (m <sup>2</sup> )	7,937
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	100.0%
Numero de Inquilinos	14
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	14
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	0
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	13
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	332

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Parque Virreyes al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	6	3,833	48%	\$ 15,233	48%	\$ 331
2015	7	3,019	38%	\$ 12,126	38%	\$ 335
2016	1	172	2%	\$ 664	2%	\$ 322
2017	1	545	7%	\$ 2,124	7%	\$ 325
2018	1	369	5%	\$ 1,438	5%	\$ 325
Posterior	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Indefinido <sup>(3)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>7,937</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 31,584</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 332</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Urbitec.* Urbitec es una propiedad de oficina de 12,949 metros cuadrados ubicado en el afluyente vecindario de Bosques de las Lomas, en la delegación Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México (Distrito Federal). El desarrollo consiste de tres edificios, dos adyacentes uno de otro y el tercero dentro de otro desarrollo cercano. Urbitec complementa a Parque Durazos como uno de los edificios que alberga un gimnasio de alta gama que es el favorito de muchos de los ejecutivos y residentes de altos ingresos de la zona. Comenzó operaciones en el 2009. Esta propiedad se encuentra ubicada a aproximadamente 25 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a sólo 45 minutos del aeropuerto internacional. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 9 propiedades y la tasa de ocupación de 100% (cien por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Urbitec al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Urbitec
Ubicación	Miguel Hidalgo, Distrito Federal
Tipo de Activo	Oficinas
Inicio de Operaciones	2009
GLA (m <sup>2</sup> )	12,949
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	100.0%
Numero de Inquilinos	9
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	20
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	2
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	20
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	262

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Urbitec al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2014	4	4,350	34%	\$ 11,579	28%	\$ 222
2015	3	2,170	17%	\$ 6,552	16%	\$ 252
2016	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2017	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
2018	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
Posterior	2	6,429	50%	\$ 22,632	56%	\$ 293
Indefinido <sup>(3)</sup>	-	-	0%	\$ -	0%	\$ -
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>12,949</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 40,764</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 262</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

*Reforma 222.* Reforma 222 es un proyecto de usos mixtos de 44,602 metros cuadrados ubicado en la histórica avenida de Paseo de la Reforma en la delegación Cuauhtémoc, la cual ha sido la avenida más prominente de la Ciudad de México desde el siglo 19. Sin embargo, después del sismo de 1985 Paseo de la Reforma dejó de ser un corredor con alta actividad económica y comercial. En el año 2000 se lanzó un programa subsidiario por el gobierno local para promover la inversión inmobiliaria en la zona. Grupo Danhos respondió a estos esfuerzos al adquirir el terreno sin desarrollar más icónico en Paseo de la Reforma y desarrollando un proyecto de usos mixtos que incluye departamentos, oficinas y tiendas comerciales. El desarrollo de Reforma 222 cambio radicalmente la concepción del corredor, ya que no se habían desarrollado nuevos centros comerciales o departamentos en la zona por más de medio siglo. Reforma 222 fue diseñado por Teodoro Gonzalez de León, uno de los arquitectos mexicanos más prestigiosos, y comenzó operaciones en 2007. En el 2008 por segundo año consecutivo Grupo Danhos recibió el reconocimiento ADI (Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios) al mejor desarrollo por Reforma 222. El éxito de Reforma 222 ha establecido un precedente que ha cambiado el perfil de la avenida y ha llevado al desarrollo de más de 25 proyectos nuevos a lo largo de un frente de tres kilómetros. Reforma 222 se encuentra ubicada a aproximadamente 25 minutos de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 30 de junio de 2013, el número de arrendatarios en esta propiedad era de aproximadamente 81 y la tasa de ocupación de aproximadamente 99.1% (noventa y nueve punto uno por ciento).

La siguiente tabla contiene los datos más relevantes de Reforma 222 al y por los seis meses concluidos el 30 de junio de 2013:

<b>Información General</b>	
Nombre	Reforma 222
Ubicación	Cuauhtémoc, Distrito Federal
Tipo de Activo	Uso mixto
Inicio de Operaciones	2007
GLA (m <sup>2</sup> )	44,602
<b>Información Financiera y Operativa</b>	
Ocupación	99.1%
Numero de Inquilinos	81
Ingresos por Arrendamiento 1T 2013 (Ps. millones)	97
Ingreso por Estacionamiento 1T 2013 (Ps. millones)	15
Ingresos en exceso a ciertos gastos 1T 2013 (Ps. millones)	101
Renta Mensual Promedio (Ps./m <sup>2</sup> )	318

La siguiente tabla contiene los vencimientos de los arrendamientos vigentes en Reforma 222 al 30 de junio de 2013, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan su derecho de renovación o alguna opción de terminación anticipada:

Año de Expiración de Contratos <sup>(1)</sup>	Número de Contratos que Expiran	M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran <sup>(2)</sup>	% M <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira <sup>(4)</sup> (Ps. 000s)	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por M <sup>2</sup>
2013	18	2,520	6%	\$ 12,605	7%	\$ 417
2014	22	3,164	7%	\$ 18,407	11%	\$ 485
2015	27	8,647	20%	\$ 42,815	25%	\$ 413
2016	9	4,721	11%	\$ 20,070	12%	\$ 354
2017	8	6,909	16%	\$ 12,391	7%	\$ 149
2018	5	7,677	17%	\$ 34,333	20%	\$ 373
Posterior	11	10,385	23%	\$ 27,136	16%	\$ 218
Indefinido <sup>(3)</sup>	1	179	0%	\$ 863	1%	\$ 402
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>44,204</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 168,621</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 318</b>

(1) Ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer posteriormente a la fecha que se muestra.

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento anterior al o el 30 de junio de 2013

(4) Renta fija anualizada significa la renta fija base mensual al 30 de junio de 2013 multiplicada por 12.

### ***Nuestro Portafolio en Desarrollo***

Las siguientes dos propiedades comprenden nuestro Portafolio en Desarrollo:

*Torre Virreyes.* Torre Virreyes es edificio de oficinas en desarrollo de 66,077 metros cuadrados ubicado en la Ciudad de México (Distrito Federal), estratégicamente localizado en el corazón del corredor de oficinas de las Lomas de Chapultepec, a un lado del Parque de Chapultepec, en la delegación Miguel Hidalgo. Se espera que abra para operaciones en el cuarto de 2014 y que logre Certificación Platino LEED (bajo los nuevos estándares de la US Green Building). Torre Virreyes estará ubicado en el corazón del corredor de oficinas de Lomas de Chapultepec y creemos que el proyecto será, al concluir, uno de los edificios de oficinas con más demanda en la Ciudad de México debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad hacia y desde la nueva autopista de la Ciudad de México, y arquitectura y vistas espectaculares junto con la conservación de un inmueble catalogado como un “monumento artístico” por la Secretaría de Educación Pública. La arquitectura de Torre Virreyes fue diseñada por Teodoro Gonzalez de León y su diseño estructural fue desarrollado por la oficina en Nueva York de la firma internacional ARUP. Esta propiedad se encuentra ubicada a tan solo un minuto de la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, y a aproximadamente 30 minutos del aeropuerto internacional. Al 15 de agosto de 2013, con respecto a Torre Virreyes, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 5,282 metros cuadrados de superficie bruta rentable, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 2,071 metros cuadrados de superficie bruta rentable y se tienen cartas de intención por aproximadamente 14,630 metros cuadrados de superficie bruta rentable, sumando un total de aproximadamente 21,983 metros cuadrados de superficie rentable bruta, que representan aproximadamente 33% (treinta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del edificio.

*Toreo.* El Toreo es un proyecto de usos mixtos de 206,059 metros cuadrados a ser desarrollado en el municipio de Naucalpan de Juárez, en el antiguo lugar de una icónica y abandonada plaza de toros, ubicada en la frontera del Distrito Federal y el Estado de México, en uno de los cruces viales más concurridos de la ZMCM. Después de un proceso de fusión de predios, Grupo Danhos creó un predio de 46,000 metros cuadrados, el cual actualmente es uno de

los proyectos más grandes de desarrollo inmobiliario en México. Se espera que el componente comercial inicie operaciones en el cuarto trimestre de 2014, que los componentes de oficinas inicien operaciones en sus diferentes etapas entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 201, y que el componente hotelero inicie operaciones en el primer trimestre de 2017. Este inmueble se encuentra sobre la vía principal de circulación de la Ciudad de México, el Periférico, que conecta con las partes sur y norte de la Ciudad de México. Adicionalmente, el inmueble está a aproximadamente 35 minutos del aeropuerto internacional. Al 15 de agosto de 2013, con respecto al componente comercial de Toreo, se han celebrado contratos de arrendamiento por aproximadamente 24,721 metros cuadrados de superficie bruta rentable, se encuentran en proceso de firma contratos de arrendamiento por aproximadamente 44,138 metros cuadrados de superficie bruta rentable y se tienen cartas de intención por aproximadamente 54,340 metros cuadrados de superficie bruta rentable, sumando un total de aproximadamente 123,199 metros cuadrados de superficie bruta rentable, que representan aproximadamente 173% (ciento setenta y tres por ciento) de superficie bruta rentable del componente comercial del Toreo.

## **12. Propiedades Excluidas**

Todos los inmuebles de los cuales Grupo Danhos es actualmente propietario y que actualmente cumplen con nuestros Criterios de Elegibilidad están siendo aportados a nosotros como parte de nuestras Operaciones Iniciales. Sin embargo, ciertos miembros del equipo de funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, incluyendo a miembros de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertas entidades relacionadas con ellos, incluyendo Grupo Danhos, continuarán siendo propietarias, administrando e invirtiendo en diversas propiedades que no satisfacen actualmente nuestros Criterios de Elegibilidad y por lo tanto no serán aportados a nosotros en la Operaciones Iniciales. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, Esther Monique Guindi Hemsani y los miembros de la Familia Daniel y de la Familia Moussali, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga 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 en sean de calidad premier y principalmente en los segmentos comercial, de oficina o 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 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. Consulte la sección "Factores de Riesgo—Riesgos relacionados con la relación con nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación — *Existen conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y la Empresa de Servicios de*

*Representación y sus filiales, incluyendo Grupo Danhos, lo cual podría resultar en decisiones que no sean convenientes para los intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.*

### **13. Criterios de Elegibilidad**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier inmueble que pretendamos adquirir debe cumplir con los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- ser inmuebles o proyectos de desarrollo destinados al arrendamiento;
- estar localizados dentro de México;
- ser inmuebles o proyectos de desarrollo premier pertenecientes primordialmente a los subsectores de oficinas, centros comerciales y proyectos de usos mixtos;
- que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición del inmueble;
- que cuenten con un dictamen favorable llevado a cabo por aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble;
- que tenga un proyecto viable para su desarrollo o remodelación;
- cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición; y
- que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

Los presentes Criterios de Elegibilidad pueden ser modificados o dispensados de tiempo en tiempo por nuestro Comité Técnico contando con el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes de dicho Comité Técnico.

### **14. Proceso de Inversión**

Conjuntamente con nuestro Asesor, hemos desarrollado un proceso comprensivo para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y esperamos expandir nuestro Portafolio Inicial a través de la adquisición de inmuebles desarrollados o a través del desarrollo de nuevos inmuebles. Esperamos que los inmuebles que desarrollaremos o en las que nos enfoquemos adquirir en un futuro se caractericen por rasgos únicos e icónicos de diseño y su habilidad para transformar sus alrededores, y se ubiquen en mercados urbanos robustos en donde nuestra experiencia es difícil de replicar, consistentes en mantener nuestra clasificación como FIBRA. Consideramos que estamos muy bien posicionados para aprovechar las oportunidades potenciales y que nos beneficiaremos de la experiencia de nuestro Asesor para identificar, suscribir, desarrollar y adquirir propiedades.

Nuestros objetivos de inversión y estrategia de crecimiento buscan maximizar el valor para nuestros Tenedores de CBFIs enfocándonos en las siguientes áreas:

- Valor-Mejorar Adquisiciones
  - Buscaremos adquirir selectivamente inmuebles atractivamente localizados principalmente en los segmentos de uso comercial, de oficina y de usos mixtos, los cuales incrementen el valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Los inmuebles que adquiramos generalmente estarán ubicados en comunidades con fuertes demografías, crecimiento en su población y patrones de tráfico bien establecidos. Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, nos enfocaremos en extensas áreas urbanas en las que tengamos la oportunidad de proporcionar a segmentos de la población con nuevas opciones comerciales y de entretenimiento.
  - Asimismo, nuestra intención es tener como objetivo inmuebles en ubicaciones de calidad premier en mercados urbanos estables y con buena infraestructura, población robusta y crecimiento económico. En particular, tenemos la intención de continuar estableciendo nuestra presencia en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde todos los inmuebles de nuestro Portafolio Inicial están ubicados.
  - Nuestra relación con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos proveerá con acceso a una línea de atractivas oportunidades de adquisición, las cuales podrían no estar disponibles para nuestros competidores.
- Proyectos de desarrollo y re-desarrollo que incrementan nuestro valor.
  - Buscaremos incrementar de forma oportuna el valor de nuestros inmuebles existentes y futuras a través del desarrollo y re-desarrollo para generar flujos recurrentes de efectivo a largo plazo y retornos favorables de inversión.
- Administración Proactiva de la Propiedad
  - Aprovecharemos nuestra sólida relación con nuestros arrendatarios y la experiencia de nuestra Empresa de Servicios de Representación para obtener la renovación de nuestros arrendamientos existentes o para celebrar arrendamientos con nuevos arrendatarios, en ambos casos, buscando niveles de renta que sean iguales o superiores a los que percibimos ahora. A través de una intensiva administración, buscaremos reducir los costos operativos de nuestros inmuebles.

Al evaluar una inversión particular, podemos considerar una variedad de factores, incluyendo:

- *Análisis del inmueble y el mercado.* Nosotros y nuestro Asesor llevaremos a cabo un profundo análisis de las características del mercado en el que se encuentre ubicado el inmueble, así como el mismo inmueble, incluyendo:
  - Densidad y potencial de crecimiento demográfico;
  - Tendencias de ingreso de la población;
  - Dinámica económica y entorno fiscal y regulatorio del área;
  - Dinámica de oferta/demanda regional, de mercado y del inmueble en específico;
  - Competencia potencial y existente de otros propietarios y operadores;
  - Rentas de mercado y potencial para incremento de renta;
  - Barreras de entrada y otras fuentes específicas de ventajas competitivas sustentables;
  - Ubicación, visibilidad y accesibilidad al inmueble;
  - Calidad crediticia de los arrendatarios actuales y el potencial para futuros incrementos de renta;
  - Calidad de construcción, diseño y condiciones físicas actuales del activo; y
  - Oportunidad de incrementar el desempeño operativo y valor del inmueble a través de una mejor administración, enfocada en esfuerzos de arrendamiento y/o mejoras de capital.
- *Proceso de auditoría y adquisición.* Nuestro proceso de auditoría y adquisición incluye un análisis de toda la información relevante disponible respecto de una adquisición potencial. Nuestra obligación de cerrar una adquisición por lo general estará condicionada contra la entrega y verificación de ciertos documentos del vendedor, incluyendo:
  - Planes y especificaciones;
  - Reportes ambientales, geológicos y de suelo;
  - Evidencia del título de propiedad, gravámenes existentes, pólizas de seguros de mercado (en su caso), información arqueológica y otra documentación;
  - Información financiera y crediticia respecto del inmueble y sus arrendatarios; y

- Gravámenes existentes, cobranza de renta, gastos operativos, impuestos inmobiliarios, y actividad y renovación de arrendamientos.
- ***Aprobación de Inversiones.*** Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que representen hasta el 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas que pudieran considerarse una sola operación), con base en el Valor Promedio, definido como el valor resultante de multiplicar los CBFIs en circulación en la fecha en que el cálculo respectivo se esté efectuando *por* el precio promedio de los CBFIs correspondiente a los 30 días hábiles anteriores a la fecha en que dicho cálculo se esté llevando a cabo.. Cualquier adquisición que represente 20% (veinte por ciento) o más de nuestros activos (en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas que pudieran considerarse una sola operación), con base en el Valor Promedio, debe ser aprobada por los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de interés, adquisiciones o coinversiones con partes relacionadas incluyendo los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, también requerirán el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico incluyendo la mayoría de miembros independientes de dicho Comité Técnico. Las Inversiones que no puedan o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes. Consulte la sección "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades—Políticas de Inversión."

## **15. Desarrollo**

Consideramos que nuestra habilidad para desarrollar, re desarrollar y remodelar propiedades nos distinguen de nuestros competidores, cuyo enfoque se centra únicamente en la adquisición de inmuebles. Nuestro Asesor nos apoyará en la selección estratégica de nuevas ubicaciones, y en la implementación de espacios arquitectónicos atractivos y eficientes en relación a sus costos, en áreas deseables, con base en datos específicos incluyendo visibilidad, accesibilidad y conveniencia de la ubicación, ocupación competitiva y tarifas de renta, saturación del mercado, conteo de tráfico y tendencias económicas y demográficas futuras. Nuestro Administrador nos apoyará con la administración del desarrollo de nuestros inmuebles. Los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y Administrador tienen experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo la búsqueda de oportunidades de desarrollo; planeación de proyectos de desarrollo; identificación del uso óptimo para el terreno o inmueble; capacidades internas respecto del diseño e ingeniería así como relaciones con las firmas líderes que proporcionan dichos servicios; trabajando con gobiernos locales o estatales en temas como usos de suelo, licencias y permisos, arrendamiento de inmuebles, poniendo atención a la mezcla óptima de arrendatarios y negocios, y buscando la factibilidad financiera de los proyectos de desarrollo.

Los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y de nuestro Administrador han desarrollado una reputación como un proveedor confiable de soluciones innovadoras con la habilidad de ejecutar a tiempo y eficiente en sus costos, especializados en ejecutar proyectos complejos y que involucren un reto técnico, para los cuales su experiencia es difícil de replicar y combinando las habilidades de sus equipos administrativos para desarrollar exitosamente inmuebles que otros podrían no tener la capacidad o recursos para hacerlo. Asimismo, a los funcionarios y el personal clave de nuestro Asesor y de nuestro Administrador frecuentemente se les presentan oportunidades para adquirir inmuebles de propietarios que no cuentan con los recursos financieros o experiencia necesaria para desarrollar dichos inmuebles.

## **16. Estrategia de Financiamiento**

Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda en los mercados de capital, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de bancos locales o internacionales. Consistente con nuestra historia, planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador, que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Pretendemos mantener un LTV de máximo 50% (cincuenta por ciento) según lo determine nuestro Comité Técnico conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y un Índice de Cobertura de Intereses de al menos 1.3x. Consulte la sección "Políticas de Inversión y Políticas Respecto de Ciertas Actividades— Políticas de Apalancamiento.

## **17. "Disposición de Activos**

Para calificar como FIBRA, estamos sujetos a varios requisitos, incluyendo el requisito que restringe la posibilidad para vender cualquier inmueble que sea construido o adquirido por nosotros por un periodo de por lo menos 4 años siguientes a la fecha en que se complete la construcción o adquisición, según sea el caso, a fin de retener los beneficios fiscales atribuibles a dicha propiedad. Si vendiéramos un inmueble durante el periodo de 4 años mencionado anteriormente, enfrentaríamos consecuencias fiscales adversas significativas, las cuales podrían hacer que la venta de dicho inmueble sea menos deseable. Adicionalmente, respecto de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, la venta de un inmueble puede tener como consecuencia el pago de impuestos municipales, según se prevé anteriormente en la sección "Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con la regulación Fiscal—*Los inmuebles que adquiramos pueden estar sujetos al Impuesto de Bienes Inmuebles.*" Aun cuando generalmente adquirimos activos con la expectativa de conservarlos por un período amplio, podríamos a nuestra conveniencia disponer de los inmuebles en determinadas circunstancias, incluyendo, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando:

- reconozcamos beneficios de diversificación asociados con la venta de algún activo y el balanceo de nuestro portafolio;
- cuando los retornos parezcan haberse maximizado para dicho activo; y
- existan oportunidades de reinversión de capital para el desarrollo, redesarrollo o adquisición que puedan ofrecer mayores retornos.

La determinación respecto de la venta de algún activo en particular, se debe realizar con posterioridad a la consideración de factores relevantes, incluyendo las condiciones económicas existentes, con una visión para maximizar los retornos para los Tenedores de nuestros CBFIs. Consulte la sección "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades—Políticas de Desinversión."

## **18. Administración de Propiedades y Estrategia de Arrendamiento**

Consideramos que la administración enfocada de inmuebles, arrendamiento y retención de clientes son esenciales para maximizar el flujo de efectivo operativo y el valor de nuestros inmuebles. Nuestro Administrador administrará nuestros inmuebles con una visión enfocada a la creación de un ambiente que apoye totalmente los negocios de nuestros arrendatarios.

Nuestro Administrador llevará a cabo sustancialmente todas nuestras funciones operativas y administrativas con el apoyo de terceros subcontratados según sea necesario.

Tomamos un enfoque proactivo respecto de la administración de inmuebles, manteniendo contacto regular con los arrendatarios y realizando visitas frecuentes a cada inmueble. Como parte de nuestra continua administración de inmuebles, nuestro Administrador monitoreará cercanamente el desempeño financiero y en general de cada inmueble y sus arrendatarios así como los cambios en los mercados locales y regionales. Cada inmueble está sujeto a un proceso de planeación y presupuestario que toma en consideración el mercado local y las condiciones económicas y de la industria.

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación será responsable por (i) la negociación y definición de términos generales para la celebración de arrendamientos y sus renovaciones en nuestros inmuebles en operación, de conformidad con las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planeación, contratación y supervisión de todas las actividades de mercadotecnia y de desarrollo de negocio y actividades relacionadas para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación, (iii) cuando resulte aplicable, la contratación, seguimiento y supervisión de corredores de bienes raíces externos, (iv) mantenimiento de la diversificación de arrendatarios en términos de calidad y negocio, (v) mantenimiento de altas tasas de ocupación con rentas de mercado, (vi) gestión de relaciones públicas con los arrendatarios, y (viii) respecto de los proyectos en desarrollo, asesoría y supervisión de las compañías externas de comercialización contratadas por el desarrollador correspondiente. Nuestro Administrador aprovechará la inteligencia de mercado de nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Asesor, complementará nuestra base de clientes.

Nuestro Administrador buscará maximizar el flujo de efectivo en nuestros inmuebles mediante el arrendamiento de espacio disponible, incrementando las rentas en cuanto vayan expirando los arrendamientos, y negociando nuevos arrendamientos para reflejar los incrementos en las tarifas de renta.

## **Normatividad**

### ***General***

Nuestros inmuebles están sujetos a distintas leyes, normas y reglamentos. Consideramos que tenemos todos los permisos y aprobaciones necesarias para operar cada una de nuestros inmuebles

### **Asuntos Ambientales**

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y de la Protección al Ambiente o LGEEPA, la cual establece el marco jurídico que regula la preservación, restauración y protección al medio ambiente en México. Los reglamentos emitidos de conformidad con la LGEEPA engloban áreas tales como planeación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros.

Asimismo, nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, y las distintas Normas Oficiales Mexicanas que complementan las normas ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de, formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del

Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas residuales dentro de la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que estén dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. También se pueden imponer y aplicar normas estatales a nivel municipal. Estas autoridades ambientales estatales y municipales también son responsables por supervisar, implementar y garantizar el cumplimiento de las leyes, reglas y reglamentos estatales y locales en materia del medio ambiente. Estas autoridades federales, estatales y locales tienen las facultades para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de las compañías que violen las leyes ambientales aplicables y pueden hasta suspender un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de múltiples convenciones y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral al TLCAN, cada país miembro del TLCAN, incluyendo México, debe asegurar que se exija el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales. Mientras que el NAAEC no faculta a los organismos ambientales de los tres socios del TLCAN para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro del TLCAN no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá sujetarse al mecanismo de resolución de controversias establecido dentro del NAAEC, que puede resultar en penalizaciones económicas y, en algunos casos, suspensión de los beneficios de TLCAN. Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos importantes pendientes en contra de nosotros en relación con asuntos ambientales.

## 19. Seguros

De acuerdo con un reporte independiente elaborado por Marsh Brockman y Schuh Agente de Seguros y de Fianzas, S.A. de C.V. ("**Marsh**"), Marsh evaluó la cobertura de nuestros seguros respecto de los nueve inmuebles en nuestro Portafolio en Operación, de acuerdo con el cual la totalidad del valor de avalúo de los inmuebles, con base en el enfoque de valor de reposición nuevo fueron auditados y se encontró que está asegurada (excluyendo el valor del terreno). El reporte identificó algunas diferencias que están siendo verificadas y, de ser necesario, procederemos a reconciliar. Asimismo, el reporte concluyó que los ingresos por arrendamiento se encuentran asegurados. Adicionalmente, el reporte evaluó la cobertura de seguro de obra civil de las dos propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo, y concluyó que la totalidad de la obra civil con respecto a ambas propiedades se encuentra cubierta. De conformidad con las recomendaciones de los reportes, y según sea apropiado, hemos comenzado a trabajar en mejorar la especificación del alcance de ciertas coberturas así como en incluir ciertos riesgos en la cobertura de los seguros que previamente no estaban incluidos. Consulte la sección "Factores de Riesgo—Riesgos Relacionados con nuestros Inmuebles y Operaciones—*Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de nuestra cobertura de seguros, estaríamos obligados a pagar esas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente nuestra situación financiera y nuestro flujo de efectivo.*"

## **20. Gastos de Capital Requeridos**

Un reporte independiente de la condición física de los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación que fue entregado a nosotros en agosto de 2013 por un experto independiente, Administración y Promoción de Proyectos, S.A. de C.V., identificó y evaluó la condición de nuestros inmuebles y los costos potenciales asociados con la inversión en gastos de capital necesarios para el correcto funcionamiento y operación de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación o para remediar cualquier deficiencia en el estado de los edificios o cualquier causa que pueda tener como consecuencia el deterioro de los inmuebles. Para elaborar el reporte, los inmuebles fueron inspeccionados visualmente y se proporcionó y fue revisada documentación del dueño del inmueble respecto de planos arquitectónicos, cálculos estructurales y mecánica del suelo.

El reporte concluyó que en los siguientes 5 años, se requerirán gastos de capital en los inmuebles de nuestro Portafolio en Operación por un total de Ps.4,390,732 que deben ser invertidos a lo largo de los próximos 2 años. Hemos comenzado a tomar acciones para satisfacer los requerimientos de gasto de capital necesarios.

## **21. Competencia**

Competimos con ciertos desarrolladores selectos, adquirentes, propietarios y operadores de bienes raíces, algunos de los cuales poseen o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los cuales nuestros inmuebles se encuentran ubicados. Los medios principales de competencia son las tarifas de renta, la ubicación, los servicios ofrecidos y la naturaleza y condición del inmueble a ser arrendado. Si nuestros competidores ofrecen espacios con rentas inferiores a las de mercado y/o rentas que actualmente le cobramos a nuestros arrendatarios, en ubicaciones dentro de nuestros mercados o en instalaciones de calidad superior, podríamos perder arrendatarios potenciales y nos podríamos ver presionados a disminuir nuestras tarifas de rentas por debajo de las que actualmente cobramos para poder retener a los arrendatarios una vez que nuestros arrendamientos expiren.

## **22. Contratos celebrados con terceros**

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

Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador será responsable del día a día y la administración de nuestro negocio.

De conformidad con el Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación será responsable por (i) la negociación y definición de términos generales para la celebración de arrendamientos y sus renovaciones en nuestros inmuebles en operación, de conformidad con las instrucciones de nuestro Comité Técnico, (ii) planeación, contratación y supervisión de todas las actividades de mercadotecnia y de desarrollo de negocio y actividades relacionadas para promover y mantener rentados nuestros inmuebles en operación,

(iii) cuando resulte aplicable, la contratación, seguimiento y supervisión de corredores de bienes raíces externos, (iv) mantenimiento de la diversificación de arrendatarios en términos de calidad y negocio, (v) mantenimiento de altas tasas de ocupación con rentas de mercado, (vii) gestión de relaciones públicas con los arrendatarios, y (viii) respecto de los proyectos en desarrollo, asesoría y supervisión de las compañías externas de comercialización contratadas por el desarrollador correspondiente.

Para una descripción de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, Contrato de Servicios de Representación y Contrato de Administración, consulte la sección “el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y los Desarrollos en Curso.”

### **23. Empleados**

La administración del día a día de nuestro negocio será realizada por nuestro Administrador, la cual contará inicialmente con 187 empleados.

### **24. Información Corporativa**

Nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux, 220, 3er Piso, Lomas de Chapultepec, 11000, México, D.F., México. Tel 5284-0030 México D.F.,

### **25. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.**

Salvo que se indique lo contrario más adelante, ni nosotros, ni nuestro Asesor, ni nuestra Empresa de Servicios de Representación estamos actualmente involucrados el litigio importante alguno y, a nuestro leal saber, no hemos recibido una amenaza de un litigio importante en contra nuestra, de nuestros bienes, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación. Nosotros, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación podremos estar involucrados ocasionalmente en litigios de rutina derivados del curso ordinario de nuestros negocios.

## **XVII. EL CONTRATO DE ASESORÍA EN PLANEACIÓN, EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y EL CONTRATO DE SERVICIOS DE REPRESENTACIÓN**

### **1. General**

Antes de que concluya la Oferta Global, celebraremos (i) un Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor, (ii) un Contrato de Administración con nuestro Administrador, y (iii) un Contrato de Servicios de Representación con nuestra Empresa de Servicios de Representación, según se describen a continuación. Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos ayudará a formular e implementar nuestra estrategia de inversión y nuestra estrategia de financiamiento. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador será responsable del día a día y la administración de nuestro negocio. Conforme al Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación llevará a cabo ciertas actividades de mercadotecnia y desarrollo de negocios sujeta a nuestro monitoreo y supervisión. Algunos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo a los señores David Daniel y Salvador Daniel, tiene participación en nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación. Nuestro Asesor, nuestro Administrador y nuestra Empresa de Servicios de Representación estarán únicamente dedicados a nuestros asuntos. Adicionalmente, de conformidad con el Contrato de Administración, nuestro Administrador conducirá la administración del día a día de nuestro negocio. Nuestro Administrador estará integrado inicialmente por 187 empleados.

### **Nuestro Asesor y el Contrato de Asesoría en Planeación**

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

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Daniel	41	Director General del Asesor
Blanca Canela	60	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa	61	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira	39	Director de Construcción del Asesor

Para obtener información biográfica sobre los señores Salvador Daniel, Jorge Gamboa y la señora Blanca Canela, consulte la sección " Administración – Funcionarios y Personal Clave de nuestro Administrador."

## **2. Contrato de Asesoría en Planeación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Informes***

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

### ***Comisión de Asesoría***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir una comisión anual, pagadera trimestralmente, equivalente a (i) la suma de (A) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado de nuestro Portafolio Inicial, excluyendo (a) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (b) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades de nuestro Portafolio en Operación y (c) efectivo, más el impuesto al valor agregado, porcentaje que pasará de 0.75% (cero punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 a 1.0% (uno punto cero por ciento) en 2018 en una base lineal, y (B) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros no depreciado del resto de nuestros activos, excluyendo efectivo, más el impuesto al valor agregado, de acuerdo con nuestra decisión de registrar nuestros activos a valor de mercado, o (ii) 1.0% (uno punto cero por ciento) del valor en libros, no depreciado, de nuestros activos, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el IVA correspondiente, si en un futuro, de conformidad con lo establecido en las NIIFs, se decide llevar los registros contables de los 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. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

Las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2013, serán diferidas y pagaderas en el primer trimestre de 2015 y las comisiones de asesoría incurridas durante el año concluido el 31 de diciembre de 2014 serán diferidas y pagaderas en cuotas iguales, trimestralmente, durante el año concluido el 31 de diciembre de 2015, en adición a comisiones incurridas y pagaderas durante los períodos aplicables en 2015. Las comisiones de asesoría diferidas serán ajustadas por inflación a partir de la fecha en que sean incurridas.

Adicionalmente, no pagaremos ninguna comisión por asesoría a nuestro Asesor con respecto a los inmuebles dentro de nuestro Portafolio en Desarrollo, en el caso de Torre Virreyes, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando el proyecto de construcción haya concluido, en caso del componente comercial de Toreo, hasta enero de 2015, y siempre y cuando, el proyecto de construcción haya concluido y en el caso del componente de oficina y de hotel de Toreo, hasta enero de 2015 y, siempre y cuando, el componente comercial de Toreo haya concluido y los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo se hayan terminado.

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

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

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

### ***Vigencia***

El término inicial del Contrato de Asesoría en Planeación expirará el 4 de octubre de 2023 (el décimo aniversario de la fecha de celebración del contrato) y posteriormente se renovará automáticamente por períodos de diez años, salvo que se dé por terminado anticipadamente como se describe en la siguiente sección “Destitución del Asesor - Terminación”.

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

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de

la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. Al concluir la Oferta Global y nuestras Operaciones Iniciales, aproximadamente 46.6% (cuarenta y seis punto seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se mantendrán en un Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico integrado por 3 miembros. 2 miembros de nuestro Comité Técnico, los Sres. David Daniel y Salvador Daniel, tienen una participación en nuestro Asesor y, mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto por que exista una Conducta de Destitución.

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

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

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

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

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

### **3. Contrato de Administración**

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

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

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

(iii) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

(iv) Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

(v) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;

(vi) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la Bolsa Mexicana de Valores, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;

(vii) Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;

(viii) Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

(ix) Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;

(x) Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;

(xi) Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;

(xii) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

(xiii) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Distribuciones a Condóminos, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

(xiv) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

(xv) Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(xvi) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;

(xvii) celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

(xviii) celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

(xix) llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

### ***Equipo de Administración***

Nuestro Administrador inicialmente estará integrado inicialmente por 187 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador estará encabezado Blanca Canela, su Directora General Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González Director de Operaciones y Moisés Shehoah, Director Jurídico.

### ***Comisiones***

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir de nosotros un fondo para gastos iniciales en una cantidad equivalente a Ps. \$1,000,000. También reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### ***Vigencia***

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

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

### ***Terminación***

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

### ***Responsabilidad Indemnización***

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

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

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

## **4. Contrato de Servicios de Representación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Informes***

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

### ***Comisiones***

De conformidad con los términos del Contrato de Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrán derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa de Servicios de Representación en nuestra representación.

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

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

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

### ***Vigencia***

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

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

Conforme a los términos del Contrato Servicios de Representación, nuestra Empresa de Servicios de Representación puede ser destituida (i) por Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en

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

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

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

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

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

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

### ***Contrato de Arrendamiento con el Administrador***

Nuestro Administrador celebrará contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador

operará nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrecerá espacios publicitarios a anunciantes. Nosotros modificaremos estos contratos para incluir los estacionamientos y los espacios publicitarios de Toreo y Torre Virreyes una vez que el desarrollo de estas propiedades sea completado y se encuentren en operación. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una renta fija, como se describe a continuación: (i) por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$13,000,000, más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos; y (ii) por los espacios publicitarios en nuestros inmuebles, nuestro Administrador nos pagará Ps. \$2,500,000, más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la oferta de los espacios publicitarios hasta el monto que le permitan sus ingresos. La duración de estos contratos será de un año, y serán renovados automáticamente por períodos de un año subsecuentemente, ajustándose el monto de renta fija en su caso.

##### **5. Ejemplo del cálculo de la Comisión del Asesor y la Comisión de la Empresa de Servicios de Representación**

Con base en los estados pro forma condensados al y por los períodos de seis meses y el año que terminaron el 30 de junio de 2013 y el 31 de diciembre de 2012, se preparó el siguiente ejercicio como ejemplo de cómo se integrarían los honorarios de asesoría y de servicios de representación:

	Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2013	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
Honorarios de asesoría	\$81,748,530	\$161,021,528
Honorarios por servicios de representación	\$16,888,830	\$31,720,480

Para este ejemplo la base de activos que utilizamos para el cálculo de la comisión de asesoría es de aproximadamente \$21,800 millones de pesos y de aproximadamente \$21,470 millones de pesos, que corresponden al valor de las propiedades en operación de acuerdo con los Estados Pro Forma Condensados de Posición Financiera no Auditados, al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, respectivamente, aplicando el 0.75% de comisión<sup>4</sup>. Asimismo, en este ejemplo no se genera ninguna comisión por asesoría por los inmuebles en nuestro Portafolio en Desarrollo, debido a que el pago de comisiones por asesoría a nuestro Asesor no se llevará a cabo hasta enero de 2015, siempre y cuando, se haya cumplido la obligación aplicable del Fideicomitente Adherente de conformidad con los Convenios de Adhesión de estos inmuebles.

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Servicios de Representación, pagaremos a nuestra Empresa de Servicios de Representación el 2.0% (dos punto cero por ciento)

---

<sup>4</sup> El porcentaje de dicha comisión pasará de 0.75% en 2013 y 2014 a 1.0% en 2018 en una base lineal.

del total de los ingresos facturados en el mes anterior, más el impuesto al valor agregado correspondiente. La base de ingresos que utilizamos para efectos de este ejemplo es de aproximadamente \$844 millones de pesos y aproximadamente \$1,586 millones de pesos, que corresponden a los ingresos totales de acuerdo con los Estados Pro Forma Condensados de Utilidad Integral no Auditados, para los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 y para los doce meses terminado el 31 de diciembre de 2012, respectivamente.

De acuerdo con en el Contrato de Administración, todos los gastos netos generados por el Administrador le serán reembolsados por nosotros. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a Ps. \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley.

## XVIII.ADMINISTRACIÓN

### 1. Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico actualmente está integrado por 3 miembros, los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga. Al concluir la Oferta Global, nuestro Comité Técnico inicialmente aumentará a 12 miembros propietarios (tres de los cuales son miembros independientes alternos) y 12 miembros suplentes (tres de los cuales son miembros independientes). El nombre y edad de las personas que fungirán como miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, nombrados conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, se indican a continuación:

<u>Miembros Tenedores</u>	<u>Edad</u>
David Daniel .....	68
José Daniel .....	57
Salvador David.....	41
Luis Moussali Mizrahi .....	47
Isaac Becherano Chiprut .....	44
Alberto Zaga Hop.....	74
Lino de Prado Sampedro.....	69
Adolfo Kalach Romano .....	54
Elvira Daniel Kabbaz Zaga .....	45
Francisco Gil Díaz* .....	70
José Antonio Chedraui Obeso* .....	68
Pilar Aguilar Pariente* .....	45

\* Miembro Independiente

### 2. Información Biográfica

La siguiente sección contiene la información biográfica de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico.

**David Daniel** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel es miembro del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**José Daniel** es Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor José Daniel es uno de los fundadores de Grupo Danhos y tiene 37 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores

Inmobiliarios (ADI) de 1995 a 1999. Actualmente se desempeña como vicepresidente de Grupo Danhos. El Sr. José Daniel cursó la Licenciatura en Arquitectura y posee Maestría en Desarrollo Inmobiliario por la Universidad Anáhuac

**Salvador Daniel** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 20 años de experiencia en bienes raíces, incluyendo la creación, el desarrollo y la administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el Sr. Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos principalmente consistentes en edificios de oficina en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Actualmente, es Vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

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

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

**Lino de Prado** es miembro de nuestro Comité Técnico. El Sr. Lino de Prado ha participado en la promoción y desarrollo en México de exitosos proyectos en los ramos textil con el Grupo Inditex (Zara) bajo sus diferentes marcas, presidiendo su Consejo de Administración; con Recorcholis, una empresa de entretenimiento familiar; y con El Bajío, una empresa de restaurantes. El Sr. Lino de Prado es Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial.

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

**Elvira Daniel** es miembro de nuestro Comité Técnico y Directora de Comunicación y Marketing de Grupo Danhos. La Lic. Elvira Daniel ha colaborado con Grupo Danhos por más de 13 años, con experiencia en el área jurídica, misma que fundó y que dirigió en el año 2000, desde entonces y a la fecha es la encargada de asuntos legales de Derecho Administrativo; en 2008 creó la Dirección de Comunicación y Marketing con el objetivo de atender y exponenciar el área de centros comerciales, atención a consumidores y locatarios. Previo a unirse a Grupo Danhos trabajó en un despacho legal privado especializado en derecho laboral, administrativo, corporativo y penal. Es Licenciada en Derecho por la Universidad Anáhuac de Norte, cuenta con una Especialización Judicial en Amparo por el Instituto de la Judicatura Federal y un Diplomado en Análisis Político Estratégico por el Centro de Investigación y Docencia Económica (CIDE), ha ofrecido conferencias y sido panelista en temas jurídicos, comerciales y de marketing en foros especializados.

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

**Antonio Chedraui Obeso** es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Antonio Chedraui es un empresario mexicano que desde el año de 1965 ocupó el cargo de Director General y a partir del año 1988 funge como Presidente del Consejo de Administración del Grupo Comercial Chedraui. También ha sido presidente del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD). Durante su

trayectoria empresarial ha sido consejero de diversas instituciones bancarias y financieras, incluyendo Banamex, Banco B.C.H., Bancomer, Banca Serfin, Banco de Oriente, Operadora de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa. Es actualmente consejero de algunas compañías privadas. El Sr. Antonio Chedraui, cursó estudios de Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), redondeando su preparación empresarial con diversos programas de desarrollo ejecutivo, destacando el de Alta Dirección (AD-1) en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas, Liderazgo y Productividad en el Colegio de Graduados.

**Pilar Aguilar Pariente** es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. La Sra. Pilar Aguilar es Directora General de Endeavor México, organización enfocada a impulsar el crecimiento de la economía Mexicana a través del apoyo a los emprendedores de alto impacto, desde 2011. Fue Directora de Capital Humano en Bain and Company en México (2006-2011), Directora de Inteligencia Comercial en Telefónica Móviles (2006) y se desempeñó como Directora de Desarrollo Organizacional en Satmex (1998-2000). La Sra. Pilar Aguilar fue consultora para McKinsey & Company en México y Brasil (1991-1998). Posee una Licenciatura en Ingeniería Química por la Universidad Iberoamericana y una Maestría en Negocios (MBA) por la Universidad de Austin en Texas.

### 3. Funcionarios y Personal Clave de Nuestro Administrador

Nuestro Administrador se encargará del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
<b>Blanca Canela</b>	<b>60</b>	<b>Directora Ejecutiva del Administrador</b>
<b>Jorge Gamboa</b>	<b>61</b>	<b>Director de Desarrollo de Negocios del Administrador</b>
<b>Sergio González</b>	<b>47</b>	<b>Director de Operaciones del Administrador</b>
<b>Moisés Shehoah</b>	<b>33</b>	<b>Director Legal del Administrador</b>

Para ver la biografía del señor Salvador Daniel, por favor consulte la sección “Miembros de nuestro Comité Técnico”

**Blanca Canela** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 30 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y asuntos legales. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El Sr. Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 40 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el Sr. Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del

Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El Sr. Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Sergio González** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El Sr. Sergio González ha trabajado en Grupo Danhos por más de diez años, desempeñando diversos cargos, incluyendo Director de Desarrollo del proyecto Reforma 222 y Director de Operaciones. Como parte de Grupo Danhos, ha estado al frente del diseño de las instalaciones de más de 600,000 metros cuadrados de construcción y en la gestión de las licencias y permisos de Toreo y Torre Virreyes. Previo a unirse a Grupo Danhos, el Sr. Sergio González desempeñó diversas funciones relacionadas con el desarrollo de proyectos comerciales, hoteleros, educativos e industriales. El Sr. Sergio González es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana. Asimismo, tiene un Diplomado en Finanzas por la Universidad Nacional Autónoma de México y ha cursado estudios sobre sistemas de administración de mantenimiento en Framinham, Massachusetts.

**Moisés Shehoah** es el Director Jurídico de nuestro Administrador. El Sr. Moisés Shehoah se unió a Grupo Danhos en 2006, y desde entonces desempeña el cargo de Director Jurídico. El Sr. Moisés Shehoah tiene altos conocimientos en Derecho Corporativo, Derecho Civil, Derecho Inmobiliario, Derecho Mercantil, Derecho Penal, Derecho Laboral, Derecho Notarial, Derecho Financiero, Derecho Constitucional, y Derecho Administrativo, y es experto en Derecho Civil, Corporativo, Inmobiliario y Mercantil. El Sr. Moisés Shehoah es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac del Norte.

#### **4. Nuestro Comité Técnico**

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico, que podrá tener hasta 21 miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deberán ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales, y al concluir la Oferta Global, 3 de los 12 miembros propietarios serán miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deberán ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tendrá que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles

aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no podrá ser un miembro independiente si dicha persona es:

**(i)** un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 meses anteriores;

**(ii)** cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

**(iii)** un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;

**(iv)** un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación , nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;

**(v)** un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 meses previos;

(vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

## **5. Elección del Comité Técnico**

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través de un Fideicomiso de Control, designarán al presidente de nuestro Comité Técnico, quien deberá ser miembro de nuestro Comité Técnico. El secretario (quien no podrá ser miembro de nuestro Comité Técnico) será designado por nuestro Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso. Conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso. The Bank of New York Mellon, S.A., *Institución de Banca Múltiple* (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), actuará como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs. El Representante Común podrá asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico.

## **6. Destitución de Miembros**

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier

momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección "Administración—Elección del Comité Técnico." La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

## **7. Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación**

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquéllos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros

de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

## **8. Facultades de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquéllas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.
- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditorías, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
  - Designar un sustituto para nuestro Administrados, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo
  - Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
  - Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
  - En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
  - Fijar las políticas de apalancamiento (siempre que durante nuestro primer ejercicio fiscal nuestro Comité Técnico haya fijado las políticas de apalancamiento descritas en la sección “Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades - Políticas de Apalancamiento”);
  - Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cuyas políticas de disposición están contenidas en la sección “Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades – Políticas de Desinversión”.
  - Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
  - Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.
  - Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
  - Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;

- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

## **9. Remuneración**

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán en todo momento el derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo que no excederá la cantidad de \$360,000.00 M.N. (Trescientos sesenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), la cual podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

## **10. Comités de nuestro Comité Técnico**

### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico será responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría deberá ser un miembro independiente. Pretendemos que cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría sea un miembro independiente y será designado poco después de que concluya la Oferta Global.

Nuestro Comité de Auditoría será responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador,

nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### ***Comité de Prácticas***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros de nuestro comité de prácticas. Nuestro comité de prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Conforme a lo dispuesto en la ley, se requiere una mayoría de los miembros del Comité de Prácticas deberá ser un miembro independiente. Pretendemos que cada uno de los tres miembros de nuestro comité de prácticas será un miembro independiente y será nombrado poco después de que concluya la Oferta Global.

Nuestro comité de prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, y (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

### ***Comité de Nominaciones***

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

La Asamblea de Tenedores de CBFIs es responsable de designar a los miembros de nuestro Comité de Nominaciones, el cual deberá consistir de un mínimo de 5 miembros, 3 de los cuales son miembros independientes. Al menos la mayoría de los miembros de nuestro Comité de Nominaciones deberán ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Miembros de nuestro Comité de Nominaciones deberán mantenerse en su cargo hasta que (i) transcurra un año y (ii) siempre que se haya designado un sustituto y está listo para desempeñar su cargo como miembro de nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones se deberá reunir previo aviso del Presidente o Secretario de nuestro Comité Técnico o de cualesquiera dos miembros de nuestro Comité Técnico. El quorum para una sesión del Comité de Nominaciones será de la mayoría de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de los miembros presentes. La asamblea de Tenedores de CBFIs podrá, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones, y cualquier conflicto en relación de la recomendación realizada por nuestro Comité de Nominaciones será resuelta en Asamblea Especial de Tenedores de los CBFIS.

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

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

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

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

resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros de nuestro Comité Técnico.

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

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

### **Nuestro Asesor**

Nuestro Comité Técnico es responsable de asegurarse que tengamos un Asesor en todo momento, y ha designado a nuestro Asesor conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso. Como contraprestación por sus servicios, nuestro Asesor tendrá derecho a comisiones por asesoría bajo el Contrato de Asesoría en Planeación. Para una descripción de nuestro Asesor y del Contrato de Asesoría en Planeación, consulte la sección “El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación.”