

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

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N Bis 3
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Deuda LP,Fideicomisos
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	No cuenta con aval u otra garantía

<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No
<b>Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:</b>	No



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

Torre Anseli, Avenida Revolución No. 1267, Piso 11, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P.  
01010, Ciudad de México, México.



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

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

**Clave de cotización:**

DANHOS

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

Los CBFIs actualmente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2020-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	1,487,442,960
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	10,000

**Número de fideicomiso:**

17416-3

**Datos relativos al contrato de fideicomiso:**

Contrato de Fideicomiso irrevocable celebrado entre Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. como Fideicomitente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores, e identificado bajo el número 17416-3, constituido en fecha 10 de junio de 2013 mismo que fue modificado (i) el 3 de octubre de 2013, (ii) el 9 de octubre de 2014; (iii) el 17 de marzo de 2017; y (iv) el 15 de junio de 2020.

**Fideicomisarios en primer lugar:**

Los Tenedores de los CBFIs.

**Fideicomisarios en segundo lugar:**

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

**Fideicomisarios en tercer lugar:**

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

**Otros Fideicomisarios:**

---

No aplica

---

**Administrador del patrimonio del fideicomiso:**

---

Administradora Fibra Danhos, S.C.

---

**Asesor del fideicomiso:**

---

DSD1, S.C.

---

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

---

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.

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

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

Administrador: Administradora Fibra Danhos, S.C.

Asesor: DSD1, S.C.

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

---

**Fuente de las distribuciones:**

---

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

---

---

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

---

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

---

---

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

---

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

---

---

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

---

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

---

---

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

---

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

---

---

**Depositario:**

---

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

---

## Régimen fiscal:

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

## En su caso, dictamen valuatorio:

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

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

Por el período terminado el 31 de Diciembre de 2020

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>		
Serie de deuda	Danhos16	Danhos17
Fecha de emisión	2016-07-16	2017-07-10
Fecha de vencimiento	2026-06-29	2028-06-27
Plazo de la emisión en años	3640 ( tres mil seiscientos cuarenta) días	3640 ( tres mil seiscientos cuarenta) días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengan un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la emisión de los	En términos del Calendario de Pago de Intereses establecido en el Suplemento Informativo 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

Serie [Eje]	serie	serie2																																																																																																				
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>																																																																																																						
	<p><b>Certificados de Deuda 16.</b></p> <p>El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.</p>	<p>El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.</p>																																																																																																				
<p>Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos</p>	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.</p> <p>El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.</p> <table border="1" data-bbox="456 1434 946 1978"> <thead> <tr> <th>PERIODO DE INTERESES</th> <th>FECHA DE INICIO</th> <th>FECHA DE PAGO DE INTERESES</th> <th>DÍAS CUPÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>lunes, 11 de julio de 2016</td> <td>lunes, 09 de enero de 2017</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>lunes, 09 de enero de 2017</td> <td>lunes, 10 de julio de 2017</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>lunes, 10 de julio de 2017</td> <td>lunes, 08 de enero de 2018</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>lunes, 08 de enero de 2018</td> <td>lunes, 09 de julio de 2018</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>lunes, 09 de julio de 2018</td> <td>lunes, 07 de enero de 2019</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>lunes, 07 de enero de 2019</td> <td>lunes, 08 de julio de 2019</td> <td>182</td> </tr> </tbody> </table>	PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN	1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182	2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182	3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182	4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182	5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182	6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182	<p>Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 17 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 17 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.</p> <p>El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 8 de enero de 2018.</p> <table border="1" data-bbox="976 1356 1479 1965"> <thead> <tr> <th>PERIODO DE INTERESES</th> <th>FECHA DE INICIO</th> <th>FECHA DE PAGO DE INTERESES</th> <th>DÍAS CUPÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>10/07/2017</td><td>08/01/2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>2</td><td>08/01/2018</td><td>09/07/2018</td><td>182</td></tr> <tr><td>3</td><td>09/07/2018</td><td>07/01/2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>4</td><td>07/01/2019</td><td>08/07/2019</td><td>182</td></tr> <tr><td>5</td><td>08/07/2019</td><td>06/01/2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>6</td><td>06/01/2020</td><td>06/07/2020</td><td>182</td></tr> <tr><td>7</td><td>06/07/2020</td><td>04/01/2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>8</td><td>04/01/2021</td><td>05/07/2021</td><td>182</td></tr> <tr><td>9</td><td>05/07/2021</td><td>03/01/2022</td><td>182</td></tr> <tr><td>10</td><td>03/01/2022</td><td>04/07/2022</td><td>182</td></tr> <tr><td>11</td><td>04/07/2022</td><td>02/01/2023</td><td>182</td></tr> <tr><td>12</td><td>02/01/2023</td><td>03/07/2023</td><td>182</td></tr> <tr><td>13</td><td>03/07/2023</td><td>01/01/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>14</td><td>01/01/2024</td><td>01/07/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>15</td><td>01/07/2024</td><td>30/12/2024</td><td>182</td></tr> <tr><td>16</td><td>30/12/2024</td><td>30/06/2025</td><td>182</td></tr> <tr><td>17</td><td>30/06/2025</td><td>29/12/2025</td><td>182</td></tr> </tbody> </table>	PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN	1	10/07/2017	08/01/2018	182	2	08/01/2018	09/07/2018	182	3	09/07/2018	07/01/2019	182	4	07/01/2019	08/07/2019	182	5	08/07/2019	06/01/2020	182	6	06/01/2020	06/07/2020	182	7	06/07/2020	04/01/2021	182	8	04/01/2021	05/07/2021	182	9	05/07/2021	03/01/2022	182	10	03/01/2022	04/07/2022	182	11	04/07/2022	02/01/2023	182	12	02/01/2023	03/07/2023	182	13	03/07/2023	01/01/2024	182	14	01/01/2024	01/07/2024	182	15	01/07/2024	30/12/2024	182	16	30/12/2024	30/06/2025	182	17	30/06/2025	29/12/2025	182
PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN																																																																																																			
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182																																																																																																			
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182																																																																																																			
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182																																																																																																			
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182																																																																																																			
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182																																																																																																			
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182																																																																																																			
PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN																																																																																																			
1	10/07/2017	08/01/2018	182																																																																																																			
2	08/01/2018	09/07/2018	182																																																																																																			
3	09/07/2018	07/01/2019	182																																																																																																			
4	07/01/2019	08/07/2019	182																																																																																																			
5	08/07/2019	06/01/2020	182																																																																																																			
6	06/01/2020	06/07/2020	182																																																																																																			
7	06/07/2020	04/01/2021	182																																																																																																			
8	04/01/2021	05/07/2021	182																																																																																																			
9	05/07/2021	03/01/2022	182																																																																																																			
10	03/01/2022	04/07/2022	182																																																																																																			
11	04/07/2022	02/01/2023	182																																																																																																			
12	02/01/2023	03/07/2023	182																																																																																																			
13	03/07/2023	01/01/2024	182																																																																																																			
14	01/01/2024	01/07/2024	182																																																																																																			
15	01/07/2024	30/12/2024	182																																																																																																			
16	30/12/2024	30/06/2025	182																																																																																																			
17	30/06/2025	29/12/2025	182																																																																																																			

Serie [Eje]	serie	serie2																																																																								
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]																																																																										
	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>de enero de 2019</td> <td>julio de 2019</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>lunes, 08 de julio de 2019</td> <td>lunes, 06 de enero de 2020</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>lunes, 06 de enero de 2020</td> <td>lunes, 06 de julio de 2020</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>lunes, 06 de julio de 2020</td> <td>lunes, 04 de enero de 2021</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>lunes, 04 de enero de 2021</td> <td>lunes, 05 de julio de 2021</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>lunes, 05 de julio de 2021</td> <td>lunes, 03 de enero de 2022</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>lunes, 03 de enero de 2022</td> <td>lunes, 04 de julio de 2022</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>lunes, 04 de julio de 2022</td> <td>lunes, 02 de enero de 2023</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>lunes, 02 de enero de 2023</td> <td>lunes, 03 de julio de 2023</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>lunes, 03 de julio de 2023</td> <td>lunes, 01 de enero de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>lunes, 01 de enero de 2024</td> <td>lunes, 01 de julio de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>lunes, 01 de julio de 2024</td> <td>lunes, 30 de diciembre de 2024</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>lunes, 30 de diciembre de 2024</td> <td>lunes, 30 de junio de 2025</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>lunes, 30 de junio de 2025</td> <td>lunes, 29 de diciembre de 2025</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>lunes, 29 de diciembre de 2025</td> <td>lunes, 29 de junio de 2026</td> <td>182</td> </tr> </table>		de enero de 2019	julio de 2019		7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182	8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182	9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182	10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182	11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182	12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182	13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182	14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182	15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182	16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182	17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182	18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182	19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182	20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182	<table border="1"> <tr> <td>18</td> <td>29/12/2025</td> <td>29/06/2026</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>29/06/2026</td> <td>28/12/2026</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>28/12/2026</td> <td>28/06/2027</td> <td>182</td> </tr> </table>	18	29/12/2025	29/06/2026	182	19	29/06/2026	28/12/2026	182	20	28/12/2026	28/06/2027	182
	de enero de 2019	julio de 2019																																																																								
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182																																																																							
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182																																																																							
9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182																																																																							
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182																																																																							
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182																																																																							
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182																																																																							
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182																																																																							
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182																																																																							
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182																																																																							
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182																																																																							
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182																																																																							
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182																																																																							
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182																																																																							
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182																																																																							
18	29/12/2025	29/06/2026	182																																																																							
19	29/06/2026	28/12/2026	182																																																																							
20	28/12/2026	28/06/2027	182																																																																							
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 16 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 16 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados de Deuda 17 se pagarán en la Fecha de Vencimiento de los Certificados de Deuda 17 y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En caso de que en algún pago de principal y/o intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad el día de su vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>																																																																								
Subordinación de los títulos, en su caso	No Aplica	No Aplica																																																																								

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>		
<p>Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso</p>	<p>Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 30 de diciembre de 2024, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el</p>	<p>Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad Amortización Anticipada: El Emisor tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, la totalidad (pero no una parte) de los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, al Precio de Amortización Anticipada (según dicho término se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el monto principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del monto de principal insoluto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. En caso de que el Emisor decidiera amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles conforme a lo anterior, el Emisor, a través del Representante Común, notificará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho a la CNBV, la BMV, el Indeval y los Tenedores de Certificados Bursátiles por escrito o a través de los medios que éstas determinen, con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles. El aviso por escrito que deberá presentarse a Indeval deberá contener además de la fecha en la que se llevará a cabo la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el Precio de Amortización Anticipada y demás datos necesarios para el cobro de los mismos. La amortización anticipada de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha de amortización anticipada mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, ubicado en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er piso, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que el Emisor no deposite en Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles o cualquier otra cantidad adeudada, en la fecha de amortización anticipada. Solamente en caso de que el Emisor ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cualquier momento, previo al 30 de diciembre de 2024, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles una cantidad igual al monto que resulte mayor entre (i) el 100% (cien por ciento) del monto principal insoluto de los Certificados Bursátiles y (ii) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal e intereses de conformidad con el Calendario de Pago de Intereses (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa de M Bono, (a) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días), y (b) en el caso de intereses, con base en el número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días) (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, el Emisor pagará a los Tenedores de Certificados Bursátiles los intereses devengados y no pagados</p>

Serie [Eje]	serie	serie2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>		
		sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada. Cuando el Emisor amortice anticipadamente los Certificados Bursátiles a partir del 30 de diciembre de 2024, los Tenedores de Certificados Bursátiles no tendrán derecho a recibir el Precio de Amortización Anticipada, sino solamente la suma principal insoluta y los intereses devengados no pagados en la fecha en que se realice la amortización anticipada. El Representante Común realizará el cálculo del Precio de Amortización Anticipada y lo hará del conocimiento de la CNBV, la BMV, el Indeval por escrito o a través de los medios que estas determinen y los Tenedores de Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha de amortización anticipada. Casos de Vencimiento Anticipado: Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título.
Garantía, en su caso	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Fiduciario, en su caso	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso 17416-3
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>		
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación	AAA (mex)	AAA (mex)
Significado de la calificación	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.	La calificación del crédito está ligada estrechamente a la calidad crediticia del Estado. Dada la combinación de la evaluación de los atributos, el crédito se ubica cuatro niveles por encima de la calificación del Estado de México.
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación	"HR AAA"	"HR AAA"
Significado de la calificación	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio.
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
<b>Otro [Miembro]</b>		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
Representante común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Depositario	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval")
Régimen fiscal	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 16, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados de Deuda 16. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 16, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2021, es decir, la tasa del 0.97% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la	La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados de Deuda 17, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y morales residentes en México: La retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados de Deuda 17, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2021, es decir, la tasa del 0.97% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) la

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

## Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual .....	2
[413000-NBIS3] Información general.....	16
Glosario de términos y definiciones:.....	16
Resumen ejecutivo:.....	31
Factores de riesgo:.....	97
Otros valores emitidos por el fideicomiso: .....	113
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	114
Destino de los fondos, en su caso: .....	115
Documentos de carácter público:.....	118
[421000-NBIS3] El fideicomiso .....	123
Historia y desarrollo del fideicomiso: .....	123
Descripción del negocio: .....	125
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir: .....	125
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	125
Principales clientes:.....	126
Legislación aplicable y régimen fiscal: .....	126
Recursos humanos: .....	127
Desempeño ambiental:.....	127
Información de mercado:.....	128
Estructura de administración: .....	136
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	137
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios: .....	138
Distribuciones:.....	140
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	143
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	144

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: .....	145
Contratos y acuerdos relevantes: .....	146
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso: .....	195
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	199
Audidores externos del fideicomiso: .....	200
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	200
Estructura del fideicomiso y principales tenedores: .....	200
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso .....	205
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: .....	205
Actividad Principal: .....	206
Recursos Humanos del administrador del patrimonio: .....	207
Estructura corporativa:.....	207
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	209
Administradores y tenedores de los certificados: .....	209
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso .....	223
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	223
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	228
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): .....	232
Resultados de la operación del fideicomiso: .....	235
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	239
Control Interno del fideicomiso:.....	241
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso: .....	242
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna .....	243
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	243
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna: .....	244

Resultados de la operación de la administración interna: .....	248
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: .....	249
[432000-NBIS3] Anexos .....	256

## [413000-NBIS3] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

#### Términos

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

#### Definiciones

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

##### **ARB**

Significa Área Rentable Bruta.

##### **Administrador**

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

**Términos****Definiciones**

	<p>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.</p>
<b>Agente Estructurador</b>	Significa el agente estructurador de la Oferta Global, Evercore Partners México, S. de R.L.
<b>Asamblea de Tenedores</b>	Significa una asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
<b>Asesor</b>	Significa DSD1, S.C.
<b>Asesor Contable</b>	Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.
<b>Asesor Fiscal</b>	González Luna, Moreno y Armida, S.C.
<b>Auditor Externo</b>	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.
<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquier otros bienes inmuebles incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre los mismos que generen Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación.
<b>Bienes Inmuebles Adquiridos</b>	Significa los bienes inmuebles (incluyendo, en su caso, los derechos fideicomisarios que correspondan a dichos bienes inmuebles) incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las construcciones edificadas sobre las Propiedades y que sean destinadas a la operación de las Propiedades, Derechos de Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación,

**Términos****Definiciones**

según corresponda a cada uno de ellos, en su caso, que han sido y que serán adquiridos por el Fiduciario, única y exclusivamente con tal carácter, con los Recursos Derivados de la Emisión y que sean adquiridos por el Fiduciario de tiempo en tiempo, previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

**Bienes Inmuebles****Aportados**

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

**Bienes Inmuebles****Aportados Adicionales**

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

**BMV**

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

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

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

**Certificados de Deuda 16**

**Términos****Definiciones**

	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 16, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>Certificados de Deuda 17</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo identificados con la clave de pizarra DANHOS 17, emitidos por el Fiduciario conforme al Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisores y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV y listados en la BMV.
<b>Certificados de Deuda</b>	Significa conjuntamente los Certificados de Deuda 16 y los Certificados de Deuda 17.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Circular Única de Emisoras</b>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado 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

**Términos****Definiciones**

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

**Contraprestación Única  
(o Guante)**

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

**Contrato de  
Administración**

Significa el contrato que fue celebrado el 3 de octubre de 2013 por el Fiduciario y el Administrador conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismo que fue modificado con fecha 10 de abril de 2015 y con fecha 29 de enero de 2020, 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**

**Términos****Arrendamiento****Definiciones**

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

**Contrato de Asesoría en Planeación**

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

**Contratos de Operación**

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

**Contrato de Servicios de Representación**

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

**Términos****Definiciones**

dicho contrato deberá estipular un plazo forzoso de por lo menos 10 años y renovaciones automáticas por el mismo término de 10 años.

**Convenio de Adhesión**

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

**Costo de Ocupación**

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

**Criterios de Elegibilidad**

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

**Derechos de Arrendamiento**

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

**Derechos Económicos**

Significa los derechos de los tenedores de CBFIs a recibir Distribuciones en Efectivo, de acuerdo con los documentos legales

**Términos****Definiciones**

de la Oferta Global.

**Derechos de Operación**

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

**Desinversión**

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

**Día**

Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.

**Día Hábil**

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

**Distribución**

Significa los recursos derivados de las Inversiones en Bienes Inmuebles, que sean provenientes del Resultado Fiscal del Fideicomiso que han sido y que serán entregados a los Tenedores en los montos que determine el Comité Técnico, los cuales serán equivalentes a por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución superior a dicho 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

**Distribución de Efectivo**

Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación, en su caso, netos de gasto.

**Dólares**

Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

**EBITDA**

Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. En el caso de la información financiera de Fibra Danhos, la Comisión por Asesoría y los honorarios profesionales a partes no relacionadas, si existieren, son deducidos de los ingresos

**Términos****Definiciones**

	para calcular el EBITDA. En cualquier caso, el EBITDA se calcula previo a cualquier ajuste por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.
<b>Emisión</b>	Significa cada emisión de CBFIs, o bien certificados bursátiles fiduciarios de deuda, que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>EMISNET</b>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<b>Empresa de Servicios de Representación</b>	Significa DSD2, S.C.
<b>Eventos Relevantes</b>	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
<b>Familia Daniel</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores David Daniel Kabbaz Chiver y Salvador Daniel Kabbaz Zaga.
<b>Familia Moussali</b>	Significa todos y/o cualquiera de los señores Luis Moussali Mizrahi y Eduardo Moussali Stern.
<b>Fecha de Emisión</b>	Significa la fecha en que se lleve a cabo una Emisión de CBFIs, o bien, de certificados bursátiles fiduciarios de deuda, por el Fideicomiso.
<b>FIBRAS</b>	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces en los términos de los artículos 187 y 188 de la LISR.
<b>Fideicomiso o Fibra Danhos</b>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, mismo que fue modificado <b>(i)</b> el 3 de octubre de 2013, <b>(ii)</b> el 9 de octubre de 2014, <b>(iii)</b> el 17 de marzo de 2017, y <b>(iv)</b> el 15 de junio de 2020, incluyendo todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

**Términos****Definiciones****Fideicomiso de Control**

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número F/0150 celebrado el 3 de octubre de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 25 de octubre de 2019, con Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., División Fiduciaria como fiduciario, por algunos de los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, a cuyo patrimonio los Propietarios y, en su caso, los Propietarios Adicionales, aportaron todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados y los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, según corresponda, al Patrimonio del Fideicomiso. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán la facultad de determinar, de manera exclusiva, aquellos Propietarios y, en su caso, Propietarios Adicionales, que formarán parte del Fideicomiso de Control.

**Fideicomitente**

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

**Fideicomitente  
Adherente**

Significa cualquier Propietario y/o Propietario Adicional que aporte los Bienes Inmuebles Aportados y/o los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, al Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y 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 y la Familia Moussali, en la medida en que, directa o indirectamente, a través del Fideicomiso de Control, tenga el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, conjunta o individualmente, en cualquier tiempo.

**Fiduciario o Emisor**

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

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

Significa el resultado de sumar o restar, según sea el caso, a la

**Términos****Definiciones**

	Utilidad Neta ajustes por cambios negativos o positivos, respectivamente, en la valuación de los activos llevados a resultados y la fluctuación cambiaria.
<b>Gastos de Emisión</b>	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
<b>Grupo Danhos</b>	Significa un grupo de sociedades e individuos dedicado a desarrollar, financiar, construir, arrendar y administrar activos inmobiliarios principalmente en los segmentos comercial, de oficinas y usos mixtos, el cual aportó el Portafolio Inicial al Fideicomiso.
<b>Indeval</b>	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. o quien lo sustituya por ministerio de ley.
<b>Índice de Cobertura de Deuda</b>	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Cláusula 8.1, inciso (xx), inciso (b) del Fideicomiso.
<b>Ingresos por Arrendamiento</b>	Significa los ingresos obtenidos o relacionados por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles (o cualquier parte de los mismos) derivados de los Contratos de Arrendamiento, conforme las disposiciones legales aplicables.
<b>Ingresos por Servicios</b>	Significa ingresos de cualquier tipo obtenidos, de manera enunciativa mas no limitativa, eventos, mantenimiento, traspasos, servicios de recolección de basura, de agua, de electricidad y cualesquier otros servicios prestados a los Bienes Inmuebles, excluyendo los Ingresos por Arrendamiento.
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	Se calcula deduciendo gastos operativos de las propiedades (excluyendo ingresos/gastos netos financieros, honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos y la Comisión por Asesoría), de los ingresos operativos de las propiedades.
<b>Intermediarios Colocadores</b>	Significa los Intermediarios Colocadores en México y los

**Términos****Definiciones****Intermediarios****Colocadores en México**

Intermediarios Internacionales en la Oferta Global.

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

**Intermediarios****Internacionales**

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

**Inversiones en Bienes****Inmuebles**

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

**Inversiones Permitidas**

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

**IVA**

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

***Lease Spread***

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

**Legislación Aplicable**

Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal (incluyendo, sin limitar, de carácter ambiental) vigentes en México el Día en que se lleva a cabo cada Emisión y durante la vigencia del Fideicomiso.

**Límite de****Apalancamiento**

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

<b><u>Términos</u></b>	<b><u>Definiciones</u></b>
<b>Liquidador</b>	Tiene el significado atribuido en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3, inciso (i) del Fideicomiso.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Miembro Independiente</b>	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la LMV y cuya independencia deberá de calificarse respecto de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, el Administrador y el Fiduciario.
<b>Oferta en México u Oferta u Oferta Pública</b>	Significa la oferta de CBFIs a que se refiere el Prospecto.
<b>Oferta Global</b>	Significa conjuntamente la Oferta en México y la Oferta Internacional.
<b>Oferta Internacional</b>	Significa la oferta privada al amparo de la Regla 144A ( <i>Rule 144A</i> ) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ) y en otros países de conformidad con la Regulación S ( <i>Regulation S</i> ) de dicha Ley de Valores de 1933 y las disposiciones legales aplicables del resto de los países en que dicha oferta sea realizada.
<b>Operaciones Iniciales</b>	Significa las operaciones que hemos realizado para consolidar nuestro Portafolio Actual.
<b>Partes Relacionadas</b>	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
<b>Patrimonio del Fideicomiso</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
<b>Pérdida en Renta</b>	Significa las rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días. Cuando se presenta como un porcentaje, la Pérdida en Renta representa las

**Términos****Definiciones**

	rentas pendientes de pago por parte de los arrendatarios con una morosidad superior a los 180 Días como porcentaje de la Renta Fija anualizada del período respectivo.
<b>Pesos</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desarrollo y/o fase conclusiva (Parque Tepeyac).
<b>Portafolio en Desarrollo Inicial</b>	Significa los bienes inmuebles y componentes de bienes inmuebles en desarrollo que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global (Toreo Parque Central, Torre Virreyes y los proyectos de expansión en Parque Tezontle y Parque Delta).
<b>Portafolio en Operación Actual</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que se encuentran en operación, es decir, Parque Alameda, Parque Delta (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle (incluyendo la expansión que se llevó a cabo), Parque Puebla (centro comercial, hotel y acuario Michin), Toreo Parque Central (centro comercial, oficinas A, B y C y hotel), Torre Virreyes, Vía Vallejo, Urbitec, Parque Virreyes y Parque Antenas (centro comercial y Feria Kataplum).
<b>Portafolio en Operación Inicial</b>	Significa los nueve inmuebles en operación que fueron aportados al Fideicomiso con motivo de la Oferta Global. (Parque Alameda, Parque Delta, Parque Duraznos, Parque Esmeralda, Parque Lindavista, Reforma 222, Parque Tezontle, Urbitec y Parque Virreyes).
<b>Portafolio Actual</b>	Significa, conjuntamente, los Bienes Inmuebles que forman parte del Portafolio en Operación Actual y el Portafolio en Desarrollo Actual.
<b>Portafolio Inicial</b>	Significa el Portafolio el Operación Inicial y el Portafolio en Desarrollo Inicial.

**Términos****Definiciones**

<b>Programa</b>	Significa el programa de colocación de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de deuda hasta por un monto de ocho mil millones de pesos, de largo plazo y con carácter de revolvente, mismo que fue aprobado por la Sesión del Comité Técnico de fecha 26 de abril de 2016 y autorizado por CNBV el 4 de julio de 2016, mediante oficio número 153/105728/2016. La estructura del Programa permite hacer emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (deuda) denominados en UDIs o en Pesos.
<b>Propietarios</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4. del Fideicomiso.
<b>Propietarios Adicionales</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que, en su caso, aporten al Patrimonio del Fideicomiso los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.5. del Fideicomiso.
<b>Prospecto</b>	Significa el prospecto de colocación definitivo relacionado con cada Emisión de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
<b>Renta Fija</b>	Significa renta fija mínima pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
<b>Renta Variable</b>	Significa la diferencia pagada en renta (cuando es positiva), entre la Renta Fija y la renta que consiste en un porcentaje de las ventas del arrendatario, como se estipula en los contratos de arrendamiento de espacios comerciales.
<b>Utilidad Neta</b>	Significa el resultado de (i) restar de los ingresos operativos (Renta Fija, Renta Variable, ingresos por Contraprestaciones Únicas, ingresos por estacionamiento e ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros) los gastos de mantenimiento, operación, publicidad y otros; predial; seguros; Comisión por Asesoría; Comisión por Servicios de Representación; honorarios profesionales a partes no relacionadas; los ingresos/gastos financieros netos; los impuestos atribuibles al

**Términos****Definiciones****Valor Promedio**

Administrador; y (ii) de restar o sumar, según sea el caso, ajustes por cambios en la valuación de los activos llevados a resultados.

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

---

**Resumen ejecutivo:**

---

El presente Reporte Anual contiene Información Financiera disponible al 31 de diciembre de 2020, así como otra información referente al Patrimonio del Fideicomiso disponible a la presente fecha.

**a) Fibra Danhos**

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

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

**(i) Sucesos clave de 2020**

- Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Fibra Danhos implementó estrategias que le permitieron adaptarse y atender la emergencia sanitaria, incluyendo la estructuración de esquemas de trabajo remoto sin demeritar la productividad, la implementación de altos estándares de seguridad en sus inmuebles y el apoyo permanente a su base de arrendatarios. Los cierres temporales ordenados por las autoridades federales y estatales para contener la propagación del virus afectaron la operación de los inmuebles durante 2020, por lo que se diseñaron programas de descuento temporal y diferimiento en el pago de rentas fijas en función de la situación específica de cada inquilino. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021.
- El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en el ejercicio 2020 fue por aproximadamente \$761 millones de pesos y los acuerdos de diferimiento sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de los estados financieros.
- Fibra Danhos mantiene un acercamiento y diálogo constante con sus socios comerciales a efecto de optimizar sus niveles de ocupación y un monitoreo constante de sus operaciones. Cabe resaltar que durante 2020, se mantuvieron íntegramente las fuentes de empleo sin afectar salarios y prestaciones, se adoptaron medidas y protocolos sanitarios que generan confianza a los inquilinos y visitantes, y se implementaron políticas de reducción de gastos y preservación de liquidez.
- El ingreso total operativo sumó 4,641 millones de pesos y el Ingreso Neto Operativo (NOI) del 2020 sumó 3,733 millones de pesos, registrando una disminución de 19.9% y 20.6% respectivamente, comparado con los resultados del año previo.
- Las Contraprestaciones Únicas (flujo) del 2020 sumaron un total de 76.16 millones de pesos lo cual es una disminución de aproximadamente un 55.25% con respecto al 2019 que sumaron un total de 170.18 millones de pesos.
- Mantenemos el gasto de operación y mantenimiento bajo control, registrando una reducción de 26.5% año contra año. A pesar de los cierres de locales de actividades no esenciales, los centros comerciales y edificios corporativos se mantienen operando de manera regular, registrando ahorros importantes en energía, seguridad y limpieza.
- Durante el 2020 generamos 2,992.3 millones de pesos de AFFO que representan 2.07 pesos por CBFi con derechos económicos. Esta cifra se compara con 3,900.6 millones de pesos generados en el 2019, lo cual significa una disminución de 23.3% en AFFO, y de 24.7% en AFFO por CBFi con derechos económicos.

- Nuestro Comité Técnico aprobó una distribución acumulada durante el 2020 de 1.0 pesos por CBFI, una disminución de 59.5% con respecto a las distribuciones acumuladas de 2.47 pesos durante el 2019. Se distribuyó el 48.2% del AFFO anual y reservamos 1,561 millones de pesos en caja para inversiones de capital y usos corporativos.
- Mantenemos una estructura de capital conservadora con un apalancamiento al cierre de 2020 de 8.4%, y un sólido perfil de liquidez. Del flujo de efectivo generado durante el 2020, incrementamos nuestra posición de efectivo después de servir pasivos financieros, y se utilizó principalmente para la distribución de dividendos, inversión en activo fijo, y en menor medida recompra de CBFIs.
- Durante el 2020 nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de visitantes de 60.5 millones, un decremento de 52% respecto a los 125.6 millones de visitantes registrados en el 2019. La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 94.6% y la ocupación propiedades totales alcanzó 86.5%.
- La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac avanza en base a presupuesto e incorpora ajustes en su diseño arquitectónico para atender mejor las circunstancias actuales. Se han incorporado más espacios abiertos en áreas comunes que permitirán la circulación de aire. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 58%, la obra civil se encuentra prácticamente terminada en tiempo y forma y se concluyó la adquisición de un lote de tierra colindante que brindará la posibilidad de lograr un proyecto aún más exitoso.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades con un ARB de 891,741 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades 94.6% y 86.5% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 471,536 m<sup>2</sup> de ARB aproximadamente 52.9% (cincuenta y dos punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2020 estaban rentados el 90.6% (noventa punto seis por ciento) en términos de ARB;

- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,724 m<sup>2</sup> de ARB aproximadamente 13.8 % (trece punto ocho por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2020 estaban rentados al 92.1% (noventa y dos punto uno por ciento) en términos de ARB;

- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 297,481 m<sup>2</sup> de ARB, que se integran por 122,235 m<sup>2</sup> comerciales, 147,435 m<sup>2</sup> de oficina y 27,812 m<sup>2</sup> de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 33.4% (treinta y tres punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2020, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 78.4% (setenta y ocho punto cuatro por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2020, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos de acuerdo a datos publicados en 2018 por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>3</sup>, en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.7% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico<sup>4</sup>. Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“ICEI”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Doce de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y constituye corredor con altos niveles de gasto de los consumidores y con un crecimiento económico concentrado.

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

Adicionalmente, uno de los inmuebles, Parque Puebla, del Portafolio en Operación Actual, se encuentra ubicado en la ZMP. La ZMP es un centro urbano de gran actividad económica con más de 2.7 millones de habitantes (de acuerdo a la Encuesta Intercensal de 2015 realizada por el INEGI<sup>5</sup>), siendo la zona metropolitana más grande del país después del Valle de México, Guadalajara y Monterrey.

Para fines de comparación, en este documento presentamos información de indicadores financieros y operativos correspondiente al periodo de 2020, 2019 y 2018 de nuestro Portafolio en Operación Actual.

## Portafolio Actual

Portafolio Fibra Danhos	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	99.4%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,825	7.6%	99.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	89.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	85.7%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	97.8%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	90.8%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	96.6%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	94.5%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>621,582</b>	<b>67.1%</b>	<b>91.8%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,398	2.2%	76.0%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.3%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	31.3%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,878	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	38.8%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	90.7%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,159</b>	<b>29.2%</b>	<b>74.5%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,741</b>	<b>96.2%</b>	<b>86.5%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>86.5%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>			656,582	70.8%	91.8%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond.</i>			270,159	29.2%	74.5%	7,371

## Oficinas

## NOI, Renta Fija y Variable por propiedad

Fibra Danhos		Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
Portafolio en Operación		Var.							
Actual		%							
	2020	2019	2018		2020	2019	2018	Var. %	
Comercial									
1. Parque Alameda	31,884,429	47,242,495	42,563,698	-32.5%	34,575,917	48,768,073	44,150,840	-29.1%	
2. Parque Delta	472,314,195	697,890,504	666,330,922	-32.3%	288,803,030	436,021,841	416,401,796	-33.8%	
3. Parque Duraznos	55,147,479	91,851,375	86,852,174	-40.0%	47,481,263	69,806,465	65,119,939	-32.0%	
4. Parque Las Antenas	320,405,691	440,946,523	135,905,268	-27.3%	238,758,385	341,538,255	119,607,254	-30.1%	
5. Parque Lindavista	246,890,583	371,761,335	359,662,716	-33.6%	198,208,794	272,599,034	263,505,123	-27.3%	
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	101,004,881	175,649,008	160,514,807	-42.5%	89,412,724	135,558,130	131,986,032	-34.0%	
7.1 Parque Puebla	228,472,460	269,298,693	236,579,993	-15.2%	144,949,456	207,870,383	190,600,378	-30.3%	
7.2 Hotel Puebla	16,246,436	16,870,102	-	-3.7%	16,020,013	16,617,962	-	-3.6%	
8. Parque Tezontle	360,502,636	494,764,445	505,178,328	-27.1%	271,670,225	380,021,153	364,853,204	-28.5%	
9.1 Toreo (Centro Comercial)	293,560,403	450,472,781	408,463,230	-34.8%	258,888,300	385,600,619	355,668,440	-32.9%	
9.2 Toreo Hotel	41,144,512	55,797,416	54,370,691	-26.3%	42,415,347	56,539,689	55,406,333	-25.0%	
10. Parque Vía Vallejo	173,151,425	265,114,803	240,347,396	-34.7%	196,716,978	272,450,732	255,195,780	-27.8%	
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,340,725,130</b>	<b>3,377,659,480</b>	<b>2,896,769,223</b>	<b>-30.7%</b>	<b>1,827,900,432</b>	<b>2,623,392,336</b>	<b>2,262,495,119</b>	<b>-30.3%</b>	
Oficinas									
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	118,664,973	107,300,915	124,178,664	10.6%	124,097,037	114,848,174	129,976,365	8.1%	
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	293,080,928	243,556,698	225,318,590	20.3%	274,348,485	257,544,249	244,145,953	6.5%	
9.4 Toreo (Oficina A)	153,618,946	135,970,953	116,226,773	13.0%	164,922,967	147,913,636	126,296,833	11.5%	
11. Parque Esmeralda	109,898,008	129,517,856	118,158,782	-15.1%	118,219,623	138,328,880	128,933,553	-14.5%	
12. Torre Virreyes	637,362,378	609,606,707	586,588,137	4.6%	642,574,561	608,522,475	585,401,060	5.6%	
13. Urbitec	35,482,231	56,022,298	49,840,413	-36.7%	37,396,178	56,199,022	53,789,723	-33.5%	
14. Parque Virreyes	43,520,185	43,449,296	41,632,979	0.2%	43,837,675	45,621,684	44,383,357	-3.9%	
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>1,391,627,649</b>	<b>1,325,424,723</b>	<b>1,261,944,338</b>	<b>5.0%</b>	<b>1,405,396,526</b>	<b>1,368,978,120</b>	<b>1,312,926,844</b>	<b>2.7%</b>	
<b>Total</b>	<b>3,732,352,779</b>	<b>4,703,084,203</b>	<b>4,158,713,561</b>	<b>-20.6%</b>	<b>3,233,296,958</b>	<b>3,992,370,456</b>	<b>3,575,421,963</b>	<b>-19.0%</b>	

## Principales Indicadores Financieros

Indicadores Financieros	2020	2019	2018	Cambio %
Ingresos Totales	5,403,177,509	5,794,455,671	5,152,971,813	-6.8%
NC facturadas 3T20 COVID-19	-459,207,060			NA
Reserva de NC COVID-19	-302,258,642			NA
<b>Total Renta fija (post descuentos)</b>	<b>4,641,711,807</b>	<b>5,794,455,671</b>	<b>5,152,971,813</b>	<b>-19.9%</b>
Ingreso Neto Operativo	3,732,620,141	4,701,411,419	4,152,300,948	-20.6%
EBITDA	2,966,818,528	3,946,758,448	3,426,031,863	-24.8%
Utilidad Neta	2,644,003,685	4,104,766,090	3,891,797,290	-35.6%
FFO	2,627,642,848	3,561,563,983	3,170,877,173	-26.2%
AFFO	2,992,306,736	3,900,564,424	3,710,327,975	-23.3%
AFFO por CBFi con derechos económicos	2.07	2.76	2.68	-24.7%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>1,453,363,919</b>	<b>3,496,063,839</b>	<b>3,322,529,464</b>	<b>-58.4%</b>
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>1,453,363,919</i>	<i>1,415,410,461</i>	<i>1,384,387,277</i>	<i>2.7%</i>
<b>Distribución por CBFi con derechos económicos</b>	<b>1.0</b>	<b>2.5</b>	<b>2.4</b>	<b>-59.5%</b>

Cifras Relevantes Balance General	2020	2019	2018	Cambio %/pb
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	864,292,307	490,355,748	1,808,607,828	76.3%
Impuestos por recuperar, principalmente ISR	206,127,579	84,514,506	37,599,750	143.9%
Propiedades de inversión	65,335,059,747	64,364,614,588	62,716,149,554	1.5%
<b>Total activo</b>	<b>67,118,163,784</b>	<b>65,447,797,171</b>	<b>65,048,955,871</b>	<b>2.6%</b>
Total deuda	5,630,000,000	5,650,000,000	6,500,000,000	-0.4%
<b>Total pasivo</b>	<b>7,478,891,603</b>	<b>7,749,222,496</b>	<b>8,840,851,982</b>	<b>-3.5%</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>59,639,272,181</b>	<b>57,698,574,675</b>	<b>56,208,103,889</b>	<b>3.4%</b>
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.39%	8.60%	10.00%	- 24.5

### Principales Indicadores Operativos

Indicadores Operativos	2020	2019	2018	Cambio %/pb
Área Rentable Bruta (000' m)	891.7	891.7	882.1	0.0%
Tasa de Ocupación - Propiedades Totales	86.50%	92.20%	90.60%	-567.9
Tasa de Ocupación - Mismas Propiedades	94.60%	98.20%	98.30%	-360.80
Renta Fija Promedio Mensual por m	\$406	\$392	388.5	3.4%
Costo de Ocupación	NA	8.90%	8.70%	NA
Tasa de Renovación	96.80%	99.60%	98.10%	-279
Afluencia - Propiedades Totales	60,540,411	125,613,133	110,167,072	-51.8%
Afluencia - Mismas Propiedades	46,260,461	98,642,762	80,865,697	-53.1%
Cartera Vencida	2.57%	0.32%	0.26%	225
Pérdida en Renta	4.76%	0.68%	0.63%	408
Lease Spread	2.20%	5.90%	5.80%	-374

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

Indicadores	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Afluencia (millones)	54.4	59.4	60.5	61	61.1	67	77.4	93.2	110.2	125.6	60.5
Ocupación (MP)	97.10%	96.80%	98.50%	98.20%	97.20%	97.20%	97.60%	97.90%	98.30%	98.20%	94.60%
Ocupación (PT)	97.10%	96.80%	98.50%	98.20%	97.70%	91.80%	88.10%	89.00%	90.60%	92.20%	86.50%

Al 31 de diciembre de 2020, teníamos aproximadamente 1,666 contratos de arrendamiento independientes con arrendatarios operando en un amplio rango de negocios, incluyendo tiendas departamentales, entretenimiento, alimentos, electrónica y comunicaciones, tiendas de especialidades, medios de comunicación y servicios financieros, entre otros. Tenemos un sólido historial de administración activa de nuestro negocio para asegurar una mezcla diversificada de arrendatarios de calidad, incluyendo la introducción de nuevas marcas a México.

Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25.0% de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 42.8% del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún arrendatario que individualmente representara más de 5.3 % de la Renta Fija o más de 7.2% del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Es importante destacar la disminución en la concentración de nuestros arrendatarios conforme se ha materializado el

Portafolio en Desarrollo. La siguiente tabla muestra información relacionada con nuestros diez arrendatarios más significativos con base en la ARB ocupada en nuestro Portafolio en Operación Actual y Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2020:

Tipo de Arrendatario	ARB Ocupada (m)	Porcentaje de ARB Total Ocupada	Renta Base Mensual	Porcentaje de Renta Base Mensual Total
Tienda departamental, moda y ropa	55,736	7.2%	8,961,969	2.9%
Moda y ropa	48,495	6.3%	16,501,590	5.3%
Entretenimiento	39,818	5.2%	2,784,600	0.9%
Tiendas departamentales, servicios financieros, telecomunicaciones y minorista especializado	38,950	5.0%	7,737,315	2.5%
Hotelería	37,408	4.8%	9,016,724	2.9%
Oficina	34,151	4.4%	12,125,090	3.9%
Entretenimiento	22,417	2.9%	5,330,233	1.7%
Entretenimiento	19,393	2.5%	4,185,469	1.3%
Moda y ropa	17,104	2.2%	2,811,432	0.9%
Alimentos	16,990	2.2%	9,095,682	2.9%
<b>Total</b>	<b>330,461</b>	<b>42.8%</b>	<b>78,550,103</b>	<b>25.0%</b>

La siguiente tabla incluye información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestro Portafolio en Operación Actual al 31 de diciembre de 2020:

Año de Expiración de Contratos	Número de Contratos que Expiran	m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	% m <sup>2</sup> de Contratos que Expiran	Renta Anualizada que Expira	% de Renta Fija de Contratos que Expiran	Renta Fija Mensual (Ps.) por m <sup>2</sup>
2021	510	114,897	14.9%	743,103,406	19.8%	539.0
2022	495	131,861	17.1%	835,540,232	22.3%	528.0
2023	299	99,424	12.9%	597,711,275	15.9%	501.0
2024	107	38,867	5.0%	205,616,813	5.5%	440.9
2025	74	85,101	11.0%	483,585,592	12.9%	473.5
Posterior	126	291,897	37.8%	818,725,644	21.8%	233.7
Indefinido	55	9,496	1.2%	70,580,589	1.9%	619.4
<b>Total</b>	<b>1,666</b>	<b>771,543</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,754,863,551</b>	<b>100.0%</b>	<b>405.6</b>

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

(2) Se refiere al área rentable ocupada.

(3) Contratos que generan renta y que tienen fecha de vencimiento el o anterior al 31 de diciembre de 2020.

(4) Renta anualizada significa la Renta Fija contractual mensual al 31 de diciembre de 2020 multiplicada por 12.

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio ponderado por ARB de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual, era de aproximadamente 5.0 años. El promedio ponderado de la vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento en las propiedades comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual fue de aproximadamente 5.0, 4.4 y 5.2 años, respectivamente.

**(iii) Nuestro Portafolio en Desarrollo Actual****A. Parque Tepeyac**

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

El proyecto se desplantará en varios predios fusionados con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,209 millones de pesos a la fecha. El centro comercial contará con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto y seguimos avanzando en la firma de contratos.

**(iv) Propiedades de Inversión**

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

	2020	2019	2018
<b>Valor razonable</b>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento (1)	\$ 62,702,583,000	\$ 62,580,452,000	\$ 61,210,084,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. (2)	2,632,476,747	1,784,162,588	1,506,065,554
<b>Valor razonable de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 65,335,059.747</b>	<b>\$ 64,364,614,588</b>	<b>\$ 62,716,149,554</b>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos y al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2020, incluye principalmente el desarrollo de Parque Tepeyac y Toreo Business Center, al 31 de diciembre de 2019, Toreo Business Center y Parque Tepeyac y al 31 de diciembre de 2018, Toreo Business Center y el Hotel en Parque Puebla.

	2020	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$64,364,614,588	\$62,716,149,554	\$60,371,665,765
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(a), (b)</sup>	995,795,351	847,678,374	1,375,967,188
Ajuste CBFIs <sup>(c)</sup>	-	237,720,912	240,768,514
Cesión de Derechos <sup>(d)</sup>	(61,383,882)	-	-
Ajustes al valor razonable de	<u>36,033,690</u>	<u>563,065,748</u>	<u>727,748,087</u>

propiedades de inversión <sup>en</sup>			
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$65,335,059,747</u>	<u>\$64,364,614,588</u>	<u>\$62,716,149,554</u>

- 1) Al 31 de diciembre de 2020 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, las adiciones corresponden principalmente a altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.
- (3) Al 31 de diciembre del 2018, las adiciones corresponden principalmente a las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla, el incremento en obra en construcción del Hotel en Parque Puebla, Parque Tepeyac y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Tepeyac y Parque las Antenas
- (4) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron por \$36,033,690, \$563,065,748 y \$727,748,087, respectivamente.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable.

- (5) Como se menciona en la Nota 1, el 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs, que corresponde a \$189,016,204 de la cancelación y \$426,737,116 de la emisión, respectivamente.

El 24 de septiembre de 2018; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs, corresponde a \$240,768,514 de dicha cancelación.

- (6) Como se menciona en la Nota 1, el 13 de febrero de 2020 celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial "Parque Tepeyac", en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sears y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios por un monto de (61,383,880)

## b) Grupo Danhos

Fundado en 1976, Grupo Danhos es un grupo desarrollador de bienes raíces mexicano dedicado primordialmente al desarrollo, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos en la ZMCM. Con más de 45 (cuarenta 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 implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y

operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y entre otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 28 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Global, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

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

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

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

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

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel, los miembros de la Familia Moussali y Esther Monique Guindi Hemsani, siempre y cuando sean propietarios, individual o conjuntamente a través del Fideicomiso de Control, de al menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, serán referidos como Fideicomitentes Adherentes Relevantes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y los Convenios de Adhesión, los miembros de la Familia Daniel y la Familia Moussali han acordado que, siempre y cuando sean Fideicomitentes Adherentes Relevantes y el Fideicomiso de Control tenga al menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, nos otorgarán un derecho preferente (i) para adquirir cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria derivada en un futuro de cualquiera de ellos, siempre y cuando dicha oportunidad satisfaga nuestros Criterios de Elegibilidad los cuales, entre otros, requieren que los inmuebles sean de calidad premier y en los segmentos comercial, de oficina incluyendo de usos mixtos y, en caso de ser predios, que sean parte de un proyecto de desarrollo viable; y (ii) para adquirir cualquier inmueble en desarrollo o redesarrollo del cual ellos actualmente o más adelante sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea colectiva o individualmente, que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad, si en un futuro dicho inmueble satisface los Criterios de Elegibilidad a un precio de avalúo efectuado por un experto independiente, pagadero en CBFIs o efectivo a nuestra elección. Si no ejercemos el derecho de preferencia para adquirir un inmueble en desarrollo o redesarrollo propiedad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos otorgarán el derecho de primera oferta si en un futuro, una vez desarrollado o re desarrollado el inmueble, y siempre que se cumpla con los Criterios de Elegibilidad, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes lo ofrecen en venta. Este derecho de primera oferta no nos será otorgado cuando no hayamos ejercido nuestro derecho de preferencia para adquirir un inmueble ya desarrollado y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad. Creemos que este acceso único a futuras oportunidades de inversión en inmuebles derivados de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a ciertos inmuebles que están siendo desarrollados y los cuales actualmente los Fideicomitentes Adherentes Relevantes son propietarios de la mayoría de los derechos de propiedad, así como la sólida relación que ha establecido el equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor con arrendatarios clave y la comunidad local de corredores de bienes raíces e inversionistas, generará una fuente constante de oportunidades atractivas de inversión a través de las cuales podremos hacer crecer nuestro negocio.

### **c) Principales Eventos Relevantes**

A continuación, se incluyen eventos relevantes publicados durante el ejercicio concluido al 31 de diciembre de 2020, y a la fecha de publicación del presente Reporte Anual, para consultar los eventos relevantes publicados anteriormente, favor de referirse a los Reportes Anuales correspondiente a los ejercicios anteriores:

20 de febrero de 2020: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2019 (español). Evento relevante publicado en la página de la BMV con fecha 20-02-2020 que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_988947\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_988947_17416-3_1.pdf)

12 de marzo de 2020: Proyecto de Resoluciones a Adoptarse en la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos a celebrarse el 27 de marzo de 2020. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_994309\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_994309_17416-3_1.pdf).

13 de marzo de 2020: Evento Relevante con respecto al COVID-19. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_994568\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_994568_17416-3_1.pdf).

17 de marzo de 2020: Borrador Cuarto Convenio Modificatorio al Fideicomiso (Español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_994794\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_994794_17416-3_1.pdf)

24 de marzo de 2020: Evento Relevante #2 con respecto al COVID-19. Evento relevante publicado en la página de BVM que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_997095\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_997095_17416-3_1.pdf)

25 de marzo de 2020: Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_997703\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_997703_17416-3_1.pdf)

15 de abril de 2020: Fibra Danhos anuncia ratificación del auditor externo y contratación de servicios distintos de auditoría. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1002554\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1002554_17416-3_1.pdf)

7 de mayo de 2020: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2020 (español). Evento relevante publicado en la BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1009584\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1009584_17416-3_1.pdf)

19 de junio de 2020: Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1019874\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1019874_17416-3_1.pdf).

28 de julio de 2020: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2020 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1029579\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1029579_17416-3_1.pdf)

27 de octubre de 2020: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2020 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1048077\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1048077_17416-3_1.pdf)

18 de febrero de 2021: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2020 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1075325\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1075325_17416-3_1.pdf).

16 de marzo de 2021: Proyecto de resoluciones a adoptarse en la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos a celebrarse el 25 de marzo de 2021. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1082165\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1082165_17416-3_1.pdf).

13 de abril de 2021: Fibra Danhos anuncia ratificación de Auditor Externo y contratación de servicios distintos de auditoría. Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1088749\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1088749_17416-3_1.pdf).

20 de abril de 2021: Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores. Evento relevante publicado en la página de BMV en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1090126\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1090126_17416-3_1.pdf)

22 de abril de 2021: Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2021 (español). Evento relevante publicado en la página de BMV que puede consultarse en la siguiente liga: [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid\\_1090842\\_17416-3\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/eventfid/eventfid_1090842_17416-3_1.pdf)

#### **d) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

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

#### **e) Cumplimiento del Plan de Negocios**

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de catorce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de un proyecto que está en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.4 veces y hemos añadido más de 656,320 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces

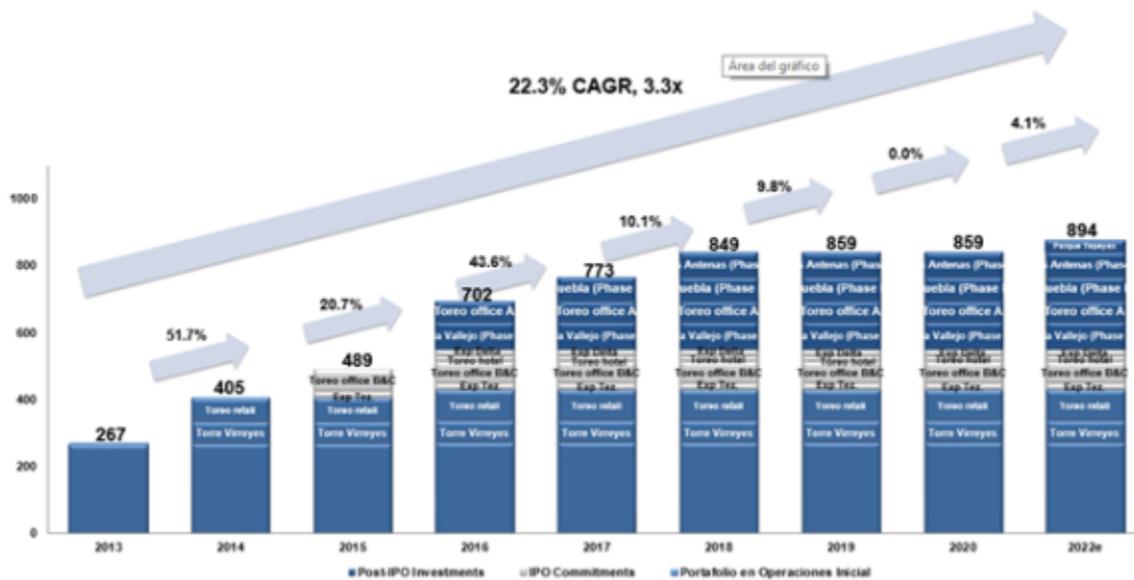
representaban el 55%. Al cierre de 2020, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 96% de nuestra ARB mientras el proyecto en desarrollo representa el 4%.

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

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>								

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

### Trayectoria desde nuestra Oferta Global



## f) Acontecimientos Recientes

### Asamblea de Tenedores del 27 de marzo de 2020

El 27 de marzo del 2020 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

(i) la aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2019;

(ii) Se resolvió ratificar el nombramiento de la totalidad de los Miembros del Comité Técnico. Adicionalmente, se ratificó la calidad de independiente de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(iii) se resolvió aprobar llevar a cabo recompras de CBFIs, sujeto a la Legislación Aplicable (el “Plan de Recompras”) por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021.

(iv) Se resolvió aprobar la modificación a la Cláusula Vigésima Quinta y Anexo J del Fideicomiso Fibra Danhos, únicamente por lo que ve al domicilio fiscal del Fiduciario; y los honorarios del Fiduciario.

### **Asamblea de Tenedores del 25 de marzo de 2021**

El 25 de marzo del 2021 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros:

(i) La aprobación de los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2020.

(ii) Se resolvió ratificar el nombramiento de la totalidad de los Miembros del Comité Técnico.

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

(iii) La aprobación de llevar el Plan de Recompras por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2022 en los siguientes términos:

#### Características de las Recompras:

- Número máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de CBFIs que pueden ser objeto de recompras, equivalente al 5% de la totalidad de los CBFIs en circulación por Fibra Danhos computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el ejercicio comprendido del 31 de marzo de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2022.
- Monto Máximo que podrá ser destinado a recompras: la Asamblea de Tenedores aprobó un monto máximo de recursos que podrá ser destinado a recompras durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2021 y hasta el 31 de marzo de 2022 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de CBFIs emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier recompra.
- Destino de los CBFIs objetos de recompras: Cualquier CBFi que sea materia de una recompra será resguardado en Tesorería del Fideicomiso y dejará de contar con derechos económicos y corporativos a partir de ese momento y hasta en tanto (a) el Comité Técnico decida otorgarles derechos económicos y/o corporativos, y/o (b) sean recolocados entre el gran público inversionista en los términos de la Legislación Aplicable o cancelado.

- A la fecha de dicha Asamblea, el Administrador informó que se han recomprado 8,478,976 (ocho millones cuatrocientos setenta y ocho mil novecientos setenta y seis) CBFIs, por un monto de \$168,091,140.55 (ciento sesenta y ocho millones noventa y un mil ciento cuarenta 55/100 Pesos), que representa el 0.57% (cero punto cincuenta y siete por ciento) del monto máximo para la Recompra aprobado para el periodo del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021. Asimismo, el Administrador informó a los presentes que a esa fecha no ha sido realizada colocación alguna de Certificados que fueron objeto de Recompras durante dicho periodo, por lo que los mismos se mantienen en tesorería.

(iv) La aprobación de ratificar la Política de Apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el límite máximo de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la Cláusula 8.1, inciso (xx), sub-incisos (a) y (b) del Fideicomiso, incluyendo: (i) el límite máximo de apalancamiento que establece que los financiamientos (entiéndase créditos de cualquier especie) no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos del Fideicomiso medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el índice de cobertura de servicio de la deuda que establece que en caso que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, que no podrá ser menor a 1.0 (uno). En el entendido que tanto el límite máximo de apalancamiento, como el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados conforme al Anexo AA de la Circular Única de Emisoras.

Adicionalmente, se aprobó que hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no determine una nueva Política de Apalancamiento, el Administrador y el Comité Técnico deberán sujetarse a lo establecido en el párrafo anterior y a lo dispuesto en la Cláusula 8.1, inciso (xx), sub-incisos (a) y (b) del Fideicomiso.

### **Comité Técnico de fecha 7 de mayo de 2020**

El 7 de mayo del 2020 se celebró una sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, en donde dicho Comité Técnico resolvió, entre otros:

(i) La aprobación, previa recomendación del Comité de Auditoría y con objeto de cuidar la liquidez ante la emergencia sanitaria, de no efectuar Distribuciones en Efectivo a los Tenedores por el primer trimestre de 2020.

(ii) La aprobación, previa recomendación del Comité de Prácticas, para no hacer exigible por un plazo irrenunciable mínimo de 60 días naturales, y máximo hasta 31 de diciembre de 2020, el cobro del pago provisional trimestral correspondiente al periodo 1 de enero al 31 de marzo de 2020 de la Contraprestación Anual pagadera bajo el Contrato de Asesoría en Planeación.

(iii) Aprobar dispensar la obligación de pago de la renta fija bajo ciertos contratos de arrendamiento de lugares de estacionamiento y de publicidad, por el periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2020.

Estas dispensas se prolongaron hasta el 31 de diciembre de 2020 con el fin de preservar la liquidez, y como resultado de decisiones tomadas en Comité Técnico del Fideicomiso a lo largo del 2020 no se efectuaron Distribuciones en Efectivo a los Tenedores por el primer y segundo trimestre de 2020; se difirió el pago de la contraprestación anual bajo el contrato de asesoría en planeación; y se dispensó la obligación de pago de la renta fija bajo ciertos contratos de arrendamiento de lugares de estacionamiento y publicidad; con estas medidas aunado a un estricto control de gastos se logró preservar la liquidez sin demeritar el servicio de los inmuebles para las actividades esenciales y ofreciendo las medidas sanitarias requeridas para visitantes y arrendatarios.

### **g) Nuestra Administración**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 215 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayuda en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de comercialización y representación frente a los inquilinos de nuestros Bienes Inmuebles. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

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

considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago.

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

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

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2020, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$77,258.00 (Setenta y siete mil doscientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$80,410.00 (Ochenta mil cuatrocientos diez Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

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

**David Daniel Kabbaz** Chiver es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 43 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 28 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a

Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque 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 Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela Talancón** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 38 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logísticos y legales. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 49 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

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

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

## **h) Oportunidades de Mercado**

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

cadena de valor desde la concepción de una idea de inversión y en el subsecuente análisis de viabilidad, a la selección y adquisición de predios; desde la preparación del plan ejecutivo, a la obtención de los permisos y licencias, desde la contratación en general y la supervisión de la construcción, a la comercialización y administración inmobiliaria. Esta amplia experiencia nos da una capacidad única de crecimiento continuo y evolucionar en la oferta de nuestros productos de desarrollos icónicos y de calidad premier. En nuestro beneficio, las condiciones actuales del mercado, entre otras razones, son favorables para el desarrollo de una extensiva línea de proyectos de alto impacto y oportunidades de inversión de inmuebles calidad premier.

#### ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

#### Una creciente clase media en México y estabilidad macroeconómica

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

El desarrollo económico de México y el impulso a la creación del empleo (el perfil exportador de México se tradujo en una mayor creación de puestos de trabajo), influyeron para que en lo que va del siglo la población que ingresó a la clase media creciera 33.8 por ciento, esto es, el número de familias que se sumaron a este segmento de la población pasó de 11.8 a 15.8 millones.

Este crecimiento permitió que la dinámica del consumo se mantenga en crecimiento, lo que no solo impulsó la demanda de productos manufacturados nacionales, sino también el crecimiento de las importaciones de bienes de consumo.

#### Potencial de incremento en los niveles de rentas

Los precios y las rentas de inmuebles en México permanecen por debajo de aquéllos de muchos países en América Latina y comparables globales.

#### Factores demográficos favorables

Se espera que la población laboral aumente como porcentaje de la población en México.

#### Infraestructura inmobiliaria adicional

Se requiere de una inversión inmobiliaria

#### NUESTRAS VENTAJAS COMPETITIVAS

##### Visión única de negocio

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

##### Inmuebles de calidad premier

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

##### Fuerte potencial de crecimiento orgánico

Pretendemos ser el arrendador de elección en las zonas en las que operamos, y por esta razón podemos mantener altas tasas de ocupación, cobrar rentas premium e incrementar nuestras rentas al concluir nuestros arrendamientos en tasas que exceden la inflación.

##### Oportunidades de Desarrollo Identificadas

Nuestro Portafolio Actual se posiciona para incrementar su espacio comercial al concluir el desarrollo de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual y de expansiones en algunos de nuestros inmuebles en operación, así como a través de oportunidades de inversión y de la adquisición potencial de inmuebles en un futuro, con base en el flujo futuro de nuevas oportunidades de negocio.

##### Integración vertical a lo largo de la

Nuestro modelo de negocios integrado

<b>requerida en la ZMCM</b>	significativa para soportar el crecimiento económico proyectado para la ZMCM a mediano plazo.	<b>cadena de valor y una sólida capacidad de ejecución</b>	verticalmente y nuestra sólida capacidad de ejecución nos permiten tomar ventaja de oportunidades de inversión conforme van surgiendo.
<b>Competencia</b>	Competimos con ciertos desarrolladores selectos, compradores, propietarios y operadores de inmuebles para arrendamiento, algunos de los cuales son propietarios o pueden buscar adquirir inmuebles similares a los nuestros en los mismos mercados en los que se ubican nuestros inmuebles.	<b>Administración activa y enfoque en calidad más que en cantidad</b>	Administramos activamente nuestro portafolio y cada activo recibe la atención de nuestros Directivos. Usamos sistemas de computación y tecnologías avanzadas para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles. Para nuevos desarrollos confiamos en nuestra relación con arrendatarios existentes para enriquecer nuestros esfuerzos comerciales.
		<b>Primera FIBRA en México enfocada en inmuebles de calidad premier</b>	Fibra Danhos ha llenado un espacio vacío en la gama actual del mercado de las Fibras en México con el portafolio de inmuebles comerciales, de oficina y de proyectos de usos mixtos de calidad premier.

## i) Nuestras Fortalezas Competitivas

### Tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

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

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

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

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

El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor es presidido por su Director General, Salvador Daniel, su Directora de Finanzas, Blanca Canela, su Director de Desarrollo de Negocios, Jorge Gamboa y por su Director de Construcción José Benghira. Los señores D. Daniel, S. Daniel, J. Gamboa y J. Benghira y la señora B. Canela, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria mexicana inmobiliaria y han operado en una variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su sustancial experiencia y conocimiento de fondo del mercado local mientras identificamos, seleccionamos, desarrollamos y adquirimos oportunidades atractivas de inversión en centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos icónicos y de calidad premier. Adicionalmente, confiamos en nuestro equipo administrativo especializado para desarrollar en nuestros activos, crecer nuestro número de arrendamientos y reforzar nuestros ingresos a través de la administración activa de nuestros inmuebles. El equipo de funcionarios y personal clave de nuestro Asesor tiene un sólido historial de maximizar y buscar fuentes innovadoras de ingresos, incluyendo el cobro de Contraprestaciones Únicas, también conocidos como “guantes”, a nuevos arrendatarios como una fuente recurrente de ingresos durante y después del proceso de desarrollo; la inclusión de marcas que son nuevas para el mercado mexicano; el lanzamiento de campañas de mercadotecnia con respecto a nuestros centros comerciales; y el mantenimiento de una mezcla diversificada de arrendatarios en diversos giros de negocios.

Operamos en un modelo de negocios integrado verticalmente lo cual nos permite aprovechar la experiencia de nuestro equipo de funcionarios y personal clave en el desarrollo de propiedades icónicas y de calidad premier en México, y aprovechar las oportunidades de inversión que vayan surgiendo. Seleccionamos mercados y sub mercados en los que los arrendatarios han demostrado una preferencia por espacios comerciales y edificios de oficina de calidad premier. Nos enfocamos en grandes mercados urbanos en donde la falta de sitios disponibles y la dificultad para obtener los permisos y licencias necesarios para desarrollar requieren de la habilidad y fortaleza económica con las que nuestro equipo administrativo cuenta para desarrollar, financiar y administrar exitosamente propiedades de calidad premier. Nuestra estrategia se enfoca

en emprender proyectos complejos y que representen un reto técnico, lo que nos hace aprovechar las habilidades de nuestro equipo de funcionarios y personal clave experimentado para exitosamente desarrollar inmuebles los cuales otros participantes del mercado pueden no tener la capacidad o los recursos para realizar. Por ejemplo, cuando comenzamos un nuevo proyecto, “creamos” el terreno que planeamos usar para nuestro proyecto, mediante la compra de lotes separados y la fusión de los mismos en uno solo. Una vez que este proceso ha concluido, obtenemos los permisos y licencias necesarias, elaboramos un presupuesto base e iniciamos el desarrollo. Cuando empezamos un nuevo desarrollo, normalmente conservamos el papel de contratista general, lo que nos permite mantener un mejor control del proceso de desarrollo, incluyendo presupuestos y costos. Poseemos visión a largo plazo, así como sólidas capacidades de desarrollo que nos permiten desarrollar proyectos complejos, tales como los que constituyen nuestro Portafolio Actual.

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

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

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

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

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

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

- **Gestión de los conflictos de interés.** Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron otorgarnos un derecho preferente para adquirir cualquier inmueble del cual sean dueños de la mayoría de los derechos de propiedad, ya sea conjunta o separadamente, y que actualmente no satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad si en un futuro dichos inmuebles o predios satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, así como cualesquier oportunidades de inversión inmobiliaria originada de cualquiera de ellos, en caso de que en un futuro dichas oportunidades satisfagan nuestros Criterios de Elegibilidad.
- **Estructura de comisiones alineada con los intereses de los Tenedores.** De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento

financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

- Aportación del Portafolio en Desarrollo Inicial. De conformidad con los Convenios de Adhesión de Torre Virreyes y de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Torre Virreyes y del componente comercial de Toreo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Toreo, los Fideicomitentes Adherentes fueron responsables de terminar la construcción de los cimientos y el estacionamiento de los componentes de oficina y hotel de Toreo y nosotros somos responsables del resto de la construcción de estos componentes y de los costos correspondientes. En cada caso, como contraprestación del Portafolio en Desarrollo, se entregaron CBFIs a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones Iniciales. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme la propiedad genere ingresos (pari-passu) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). Asimismo, acordamos con los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo en ajustar 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, ajuste que se realizó en septiembre de 2019 a través de la cancelación de 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja y la emisión de los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alza.

- Adquisición de Vía Vallejo. De conformidad con el Convenio de Adhesión de Vía Vallejo y el Convenio Modificatorio de Vía Vallejo, los respectivos Fideicomitentes Adherentes fueron responsables por la terminación de la construcción de Vía Vallejo, así como por el pago de los costos de construcción correspondientes. La Contraprestación Definitiva que recibieron fue de \$2,902'755,569.90 (dos mil novecientos dos millones setecientos cincuenta y cinco mil quinientos sesenta y nueve Pesos 90/100 M.N.), compuesta por (i) 43'847,482 (cuarenta y tres millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y dos) CBFIs, y (ii) \$1,200'000,000.00 (Mil doscientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

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

- La significativa participación en nuestros CBFIs por parte de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes;
- Nuestro acceso a ciertos inmuebles desarrollados y no desarrollados propiedad de Grupo Danhos y ciertas oportunidades de inversión derivadas de cualquiera de ellos;

- Nuestra simple y transparente estructura de comisión con nuestro Asesor y con nuestra Empresa de Servicios de Representación, que están sujetas a controles significativos;
- La restricción sobre los Derechos Económicos de los CBFIs recibidos a cambio de nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial; y
- Nuestra forma de pago de la Contraprestación Anual al Asesor que se realiza con CBFIs del Fideicomiso.

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

Somos una entidad pública bien capitalizada, actualmente con deuda equivalente al 8.4% (ocho punto cuatro por ciento) del valor de nuestros activos, bien posicionada para obtener y utilizar financiamiento a través de deuda para hacer crecer nuestro negocio. Pretendemos financiar futuras adquisiciones y desarrollos con una combinación de emisión de instrumentos de capital e instrumentos de deuda, así como líneas de crédito, endeudamiento hipotecario y créditos puente de parte de bancos locales o internacionales, así como la emisión de CBFIs como moneda de pago. Planeamos únicamente hacer uso prudente de la deuda y mantener un índice de apalancamiento conservador que nos permitirá continuar maximizando Distribuciones de Efectivo para nuestros Tenedores a través de distintos ciclos de negocio. Conforme a las nuevas disposiciones de la Circular que el Fideicomiso ha adoptado, en caso de que se pretenda asumir créditos, préstamos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se deberá cumplir con el Índice de Cobertura de Deuda, al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y no podrá ser menor a 1.0 (uno) y con el Índice de Apalancamiento, mismo que deberá ser calculado de conformidad con la metodología prevista para tal efecto en la Legislación Aplicable no podrá ser mayor a 50% (cincuenta por ciento) al valor de nuestros activos.

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

Hemos llevado a cabo 3 emisiones al amparo del Programa, de las cuales únicamente 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

1. “DANHOS 16”

Estado: Vigente.

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

Valor nominal: \$100.00

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

## 2. “DANHOS 17”

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

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2022. El establecimiento de la línea de crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso, incluyendo los proyectos Parque Puebla, Parque Las Antenas y Parque Tepeyac (anteriormente denominado Proyecto Nororiente de la CDMX).

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

Usamos sistemas de cómputo avanzados y tecnologías para administrar eficientemente y maximizar el desempeño de nuestros inmuebles, incluyendo SAP S4/Hana, Park Help, Federal APD, SkiData, Traffic Pro y Shopper Track. Durante 2020 llevamos a cabo la implementación de la versión 1709 a la versión 1909 de SAP, la versión 2 a la versión 3 de Fiori, Se integró una solución de Rentas Variables del portal de Clientes con SAP para mejorar el proceso de cobranza que consistió en activar en el portal de EDIMEX una sección para que los clientes capturen sus respectivos ingresos y así calcular de manera automática los importes a facturar, Se realinearon los perfiles de usuarios en base a sus actividades específicas de cada uno, Se firmó un nuevo contrato de arrendamiento con Dell mejorando la calidad y el costo en los servicios, Se actualizaron los componentes en los equipos de cómputo SSD y RAM para mayor aprovechamiento en velocidad, Se instaló una nueva reingeniería en salas de juntas con cámaras multiplataforma para videoconferencias, Se realizaron cambio de biométricos, Se renovó la intranet (mejoramiento y actualización en el look and feel de la página), Se actualizó y mejoró la plataforma H2H de Bancomer (sistema de autonomía del Banco e interconexión con SAP formato MT940), Se implementó el módulo de SALESFORCE (para el seguimiento de cuentas por cobrar, administración patrimonial y facturación), Se implementó MRTG (monitoreo de equipos de cómputo para su máximo aprovechamiento en HomeOffice). Utilizamos SAP S/4 HANA para consolidar nuestros controles de negocio, mercadotecnia, finanzas, administración, logística y proyectos en una sola plataforma de administración, permitiendo información consistente y precisa a través de distintas áreas, al mismo tiempo se

llevó a cabo la actualización de SAP-Fiori la cual es utilizada como herramienta de reporte a y nos ayudará a ser más eficaces en nuestra operación. Utilizamos Park Help que es un sistema que utiliza sensores para determinar si un espacio de estacionamiento está vacío e informa a los clientes de la disponibilidad de estacionamiento. También utilizamos SkiData y Federal APD, que coordinan operación y la cobranza de recursos de nuestras operaciones de estacionamiento y genera reportes de flujo vehicular para registrar el tráfico e ingresos. Traffic Pro captura el volumen de visitas a nuestros centros comerciales utilizando sensores y bi-direccionales y genera un reporte mensual de tráfico, actualmente estamos migrando al sistema de control de tráfico Shopper Track que nos permite conocer el tráfico de consumidores en tiempo real, por puerta de acceso, así como su tránsito por el track comercial. Juntos, el reporte de flujo vehicular de SkiData y Federal APD y el reporte mensual del tráfico de Traffic Pro proporcionan indicadores precisos sobre el desempeño de cada centro comercial. Se aumentó la velocidad MPLS de 4MB a 10MB, se instaló equipo de conmutación (uCloud) en Reforma 222, Parque Vallejo, Parque Duraznos, Parque Puebla y Torre Virreyes, se colocó 2 km de cableado de red UTP y fibra óptica en Parque Vía Vallejo, se entregaron equipos celulares nuevos con capacidad suficiente para el manejo de AIM, se cambiaron los equipos de impresión en todos los inmuebles, se habilitaron licencias Webex para colaboración, se implementó el uso de tecnología RDP (terminal server) para conexión en HomeOffice, se asignaron Softphones en celulares de administradores y subgerentes de mantenimiento. Estos sistemas avanzados, además de nuestras otras capacidades tecnológicas, nos proporcionan las herramientas necesarias para medir el desempeño de nuestros inmuebles, negociar las renovaciones de nuestros arrendamientos o nuevos arrendamientos, particularmente con respecto a los inmuebles comerciales dentro de nuestro Portafolio en Operación Actual, tomar decisiones rápidas conforme se presentan las oportunidades y mantener una estructura de costo competitiva, que nos permita maximizar el desempeño de cada uno de nuestros inmuebles, mejorar los costos de los servicios y mejoras en la calidad.

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

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

#### **Nuestra estrategia de negocio consiste en los siguientes elementos principales:**

- Capitalizar en oportunidades para generar flujo adicional de efectivo de nuestro Portafolio Actual. Creemos que tenemos la habilidad de generar flujos adicionales de efectivo de los inmuebles que comprenden nuestro Portafolio Actual. Pretendemos capitalizar en esta oportunidad de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:
- Desarrollando áreas de expansión de nuestros inmuebles. Muchos de nuestros inmuebles cuentan con ocupaciones del 100% (cien por ciento) o cercanas a 100% (cien por ciento) lo que presenta oportunidades de expansión en ciertos inmuebles a nuevas áreas que acomodarán a arrendatarios adicionales. Durante 2020 no se realizó ni una expansión adicional a nuestro portafolio.

- Realizando aumentos contractuales a las rentas. Sustancialmente todos nuestros contratos de arrendamiento existentes contienen aumentos contractuales en la renta conforme a inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Renta Fija aumentarán al menos conforme a la inflación en México o en Estados Unidos de América, según sea aplicable, mediante la ejecución de estos aumentos contractuales en la renta. Adicionalmente el Costo de Ocupación de nuestros arrendatarios más significativos en términos de ARB y Renta Fija en nuestro portafolio fue de aproximadamente 12% durante el cuarto trimestre de 2020 y se compara favorablemente con el mismo indicador en ciudades similares en EUA y países sudamericanos como Brasil, en donde puede llegar a ser entre 12% y 15%.
- Aumentando la renta por metro cuadrado al expirar los arrendamientos actuales. Pretendemos continuar con los aumentos en los ingresos por Renta Fija de nuestro Portafolio en Operación Actual mediante el aumento de las rentas por metro cuadrado al terminar la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales, cuando estén por debajo del mercado y renegociando nuevos contratos de arrendamiento con rentas conforme al mercado. Creemos que somos los arrendadores a elegir en las áreas en las que operamos y por esta razón creemos que podemos mantener altos niveles de ocupación y rentas. Durante el cuarto trimestre del 2020, nuestro portafolio generó un Lease Spread de 2.2%, lo cual se traduce a una disminución por abajo de la inflación del 2020 por efectos de la pandemia COVID 19.
- Aumentando el flujo de visitantes y el flujo vehicular a nuestras propiedades comerciales y componentes comerciales en nuestras propiedades de uso mixto. Durante 2020 recibimos 60.5 millones de visitantes que significa 2.8 veces más que los visitantes que recibió el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México durante 2020. Creemos que nuestras propiedades, además de ser centros de consumo y compra, son destinos de esparcimiento y entretenimiento.
- Aprovechar nuestra experiencia administrativa y habilidad para aumentar nuestro portafolio de centros comerciales y oficinas icónicas y de calidad premier de forma selectiva. Nuestro Portafolio Actual consiste de centros comerciales y oficinas icónicas de calidad premier ubicadas en zonas destacadas y estratégicas, construidas con altos estándares de construcción de las que destacan arrendatarios de alta calidad y un alto volumen de visitantes. Pretendemos continuar con el énfasis en desarrollar inmuebles con retos tecnológicos y proyectos de desarrollo complejos con características de diseños arquitectónicos atemporales y pioneras innovaciones que se han convertido en estándares de la industria en México. Para lograrlo, dependeremos de la experiencia de nuestro Asesor y nuestro equipo especializado de administración para permitirnos invertir y administrar proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial hasta la comercialización y administración de los inmuebles. Buscamos crecimiento selectivo basado en la expansión de inmuebles existentes en nuestro Portafolio Actual, el desarrollo de nuevos inmuebles icónicos de calidad premier que sean capaces de transformar sus alrededores y a través de oportunidades selectivas de adquisición.
- Enfocarnos en grandes arrendatarios de reconocimiento internacional, nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos. Nuestros arrendatarios incluyen compañías domésticas e internacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en autopartes, en el sector bancario, en tecnología, despachos de contadores, abogados de reconocimiento internacional. Creemos que arrendatarios reconocidos internacional, nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables. Mantenemos

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

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

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

El número de CBFIs definitivos que corresponda a los Fideicomitentes Adherentes de Torre Virreyes y a los Fideicomitentes Adherentes del componente comercial del Toreo, respectivamente, se ajustó a la alza y a la baja, con base en la comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo (el “Objetivo Torre Virreyes” y el “Objetivo Toreo”, respectivamente), calculado sobre una base anual, a partir del primer mes en que se alcance el 97% (noventa y siete por ciento) de ocupación de cada proyecto y la totalidad de los inquilinos que representen dicho porcentaje ya se encuentren pagando renta.

El pasado 22 de febrero de 2018 se les notificó a los miembros del Comité Técnico acerca del inicio del periodo para la medición y comparación del ingreso operativo neto observado y el ingreso operativo neto objetivo de Torre Virreyes y del componente comercial del Toreo. El 21 de febrero de 2019, nuestro Administrador informo a los miembros del Comité Técnico que el periodo de medición del ingreso operativo neto observado de Torre Virreyes y el componente comercial de Toreo se concluyó el 31 de diciembre de 2018 y, durante la sesión del Comité Técnico de fecha 25 de abril de 2019 les entrego la información correspondiente, alcanzando nuestro Comité Técnico las siguientes resoluciones por la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de sus Miembros Independientes:

(a) Se aprobó y ordenó la cancelación de los 7,269,854 CBFIs Toreo emitidos para el pago a los aportantes del componente comercial de Toreo Parque Central en virtud del ajuste a la baja derivado del

cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central, utilizando para dicha cancelación aquellos CBFIs emitidos para el pago de la contraprestación de Toreo Parque Central que a dicha no contaban con derechos económicos.

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

Los CBFIs Virreyes tendrán derechos económicos de la siguiente manera:

20% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2019

40% de los CBFIs Virreyes el Cuarto Trimestre de 2019

60% de los CBFIs Virreyes el Primer Trimestre de 2020

80% de los CBFIs Virreyes el Segundo Trimestre de 2020

100% de los CBFIs Virreyes el Tercer Trimestre de 2020

El Comité Técnico hará constar el momento en que adquieran derechos económicos los CBFIs Virreyes y girará la instrucción correspondiente al Fiduciario en dicho momento. Los CBFIs Virreyes contarán con derechos corporativos desde el momento en que sean entregados a los correspondientes aportantes de Torre Virreyes, independientemente de que tengan o no derechos económicos en dicho momento.

Lo anterior, fue ratificado y aprobado por nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019 y el proceso de cancelación de los CBFIs Toreo y Emisión de los CBFIs Virreyes concluyó el 26 de septiembre de 2019 de conformidad con el oficio de fecha 13 de septiembre de 2019 emitido por la CNBV e identificado con el número 153/12094/2019.

## **I) Nuestros CBFIs**

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

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

Durante la sesión del comité técnico de Fibra Danhos del 24 de febrero de 2015, se aprobó la liberación del remanente de los CBFIs, que corresponden a la contraprestación pendiente por las propiedades en nuestro Portafolio en Desarrollo Inicial, y que ascienden a 159,820,279 (ciento cincuenta y nueve millones ochocientos veinte mil doscientos setenta y nueve) CBFIs. Es importante recordar que los CBFIs correspondientes al Portafolio en Desarrollo Inicial tienen derechos económicos restringidos y que serán liberados conforme las propiedades generen ingresos (pari-passu) aun cuando estos ya hayan sido entregados a sus aportantes (sumando un total de 498,884,484 CBFIs del Portafolio en Desarrollo Inicial). El número de

CBFIs emitido a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue negociado previo a la fecha de la Oferta Global por los dueños de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones recientes del mercado comparable, según correspondiera.

Durante la sesión del Comité Técnico el pasado 21 de octubre de 2019, se llevó a cabo la emisión de 16,412,966 CBFIs como ajuste de Torre Virreyes, los cuales tuvieron derechos económicos escalonados durante 3Q19 y 3Q20.

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

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

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

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

El 15 de mayo de 2015, previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, llevamos a cabo exitosamente la emisión de 85'050,000 CBFIs, mismos que se han utilizado para pagar la Contraprestación Anual del Asesor.

En tanto que dichos CBFIs estaban agotándose, el 26 de septiembre de 2019, de igual forma previa autorización de la CNBV y nuestra Asamblea de Tenedores, emitimos 85'050,000 CBFIs adicionales con el mismo fin.

A la fecha del presente Reporte Anual han sido entregados al Asesor como pago por la Contraprestación Anual del Asesor 115,159,450 CBFIs.

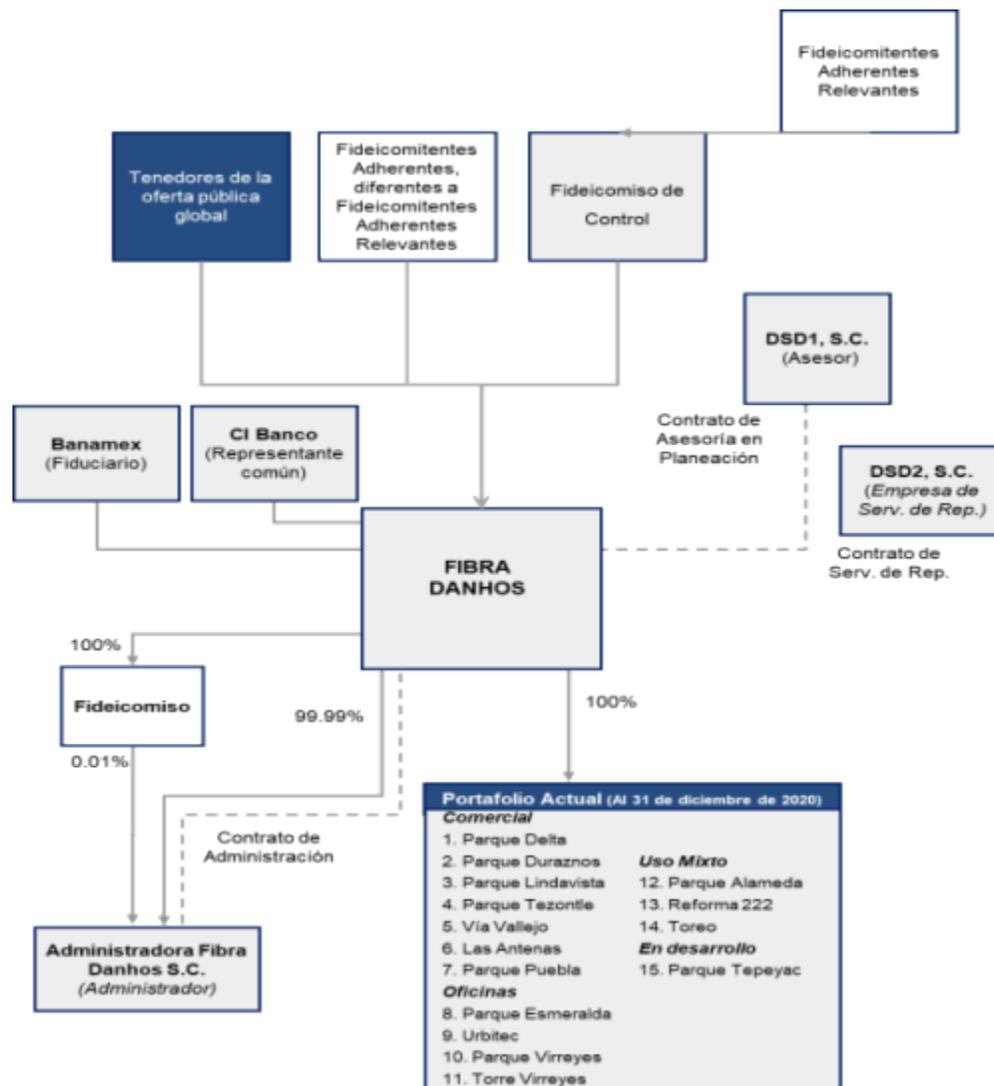
### **Emisión de los CBFIs Virreyes y cancelación de los CBFIs Toreo**

Con fecha 26 de septiembre de 2019, de conformidad con lo acordado por las Asambleas de Tenedores de fechas 29 de marzo de 2019 y 5 de julio de 2019, respectivamente, se cancelaron los 7,269,854 CBFIs Toreo en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Toreo Parque Central; y (iii) se emitieron los 16,412,966 CBFIs Virreyes en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, de conformidad con los documentos de la Oferta Pública Inicial y el Convenio de Aportación de Torre Virreyes.

El número de certificados emitidos a la fecha del presente reporte asciende a 1,552,383,510 CBFIs, de los cuales: **(i)** 1,456,328,199 CBFIs se encuentran en circulación y cuentan con derechos económicos; **(ii)** 31,114,761 CBFIs se encuentran en circulación y no cuentan con derechos económicos **(iii)** 1,487,422,960 CBFIs se encuentran en circulación, mas no todos cuentan con derechos económicos; y **(iv)** 64,940,550 CBFIs se encuentran fuera de circulación.

### m) Nuestra Estructura

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



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

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

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

Nuestra Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019, entre otros, acordó modificar el Contrato de Administración para aumentar la contraprestación mensual del Administrador. Dicho Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración fue celebrado el 29 de enero de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

conducta de destitución y, en su caso, no lleve a cabo las acciones legales correspondientes, incurrirá en una Conducta de Destitución.

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

### **Contrato de Administración**

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

Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2020, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$77,258.00 (Setenta y siete mil doscientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$80,410.00 (Ochenta mil cuatrocientos diez Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

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

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

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

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

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

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

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida antes de que concluya el término inicial bajo el Contrato de Servicios de Representación por una razón diferente a una Conducta de Destitución, por una resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Esta indemnización también será pagadera en caso de que el Contrato de Asesoría en Planeación o el Contrato de Administración se den por terminados, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación durante el término inicial de 10 años. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por existir una Conducta de Destitución o es destituida por resolución

de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la finalización de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación no tendrá derecho a una indemnización.

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

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

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

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

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

Nuestro Administrador celebró el 9 de octubre de 2013 contratos de arrendamiento con nosotros por el uso de los estacionamientos y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles. Nuestro Administrador opera nuestros estacionamientos con la asistencia de terceros operadores y ofrece espacios publicitarios a anunciantes. Conforme a estos contratos, nosotros daremos en arrendamiento el estacionamiento y los espacios publicitarios en nuestros inmuebles a nuestro Administrador, y nuestro Administrador nos pagará mensualmente una Renta Fija, como se describe a continuación:

(i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al

resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 M.N.).

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

El 7 de mayo del 2020 el Comité Técnico resolvió aprobar una dispensa a la obligación de pago de la renta fija de los contratos de arrendamiento antes mencionados, por el periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2020. El 27 de octubre de 2020 el Comité Técnico resolvió aprobar una dispensa adicional respecto de dicha obligación por el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020, sin que lo anterior implicara una modificación a dichos contratos.

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

**o) Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (“ASG”)**

En Fibra Danhos fomentamos la creación de soluciones que contribuyan a mitigar el impacto de nuestras operaciones en su entorno y hemos implementado sistemas que nos ayuden a medirlo.

En el aspecto ambiental, medimos sobre todo nuestra gestión de energía, agua y residuos, los factores más relevantes de nuestras operaciones y los que inciden de manera directa en las actividades de los inmuebles que administramos.

En consumo de electricidad, aun cuando el porcentaje creció levemente en relación con el año anterior -debido al crecimiento de nuestro portafolio- si tomamos en cuenta mismos desarrollos, registramos una reducción en el consumo.

Gestionar el consumo de agua también es muy relevante para Fibra Danhos. Realizamos el monitoreo y seguimiento constantes de nuestro impacto hídrico, además de implementar iniciativas para lograr ahorros importantes.

A su vez, la gestión de residuos es un elemento clave de nuestra aportación al cuidado del entorno pues, de esta manera, incidimos positivamente en nuestra cadena de valor. Contamos con un método de separación y eliminación responsable de 100% de los residuos generados en todas nuestras operaciones.

Hemos instalado e implementado diversas herramientas tecnológicas en todos nuestros inmuebles que hacen palpable nuestro compromiso ambiental. Tales como la recolección de residuos especializada en separar y clasificar los residuos dependiendo de sus características, plantas de tratamiento de agua para poder reutilizar y hacer más eficiente nuestros recursos hídricos. Actualmente tenemos un acuerdo para el uso de energía eólica que abarca aproximadamente el 70% de nuestra energía, estamos a la espera de que el parque eólico entre en funcionamiento.

En el rubro social, Fibra Danhos ha participado en diversas actividades filantrópicas y al interior ofrecemos a nuestros empleados un plan integral de remuneraciones y beneficios competitivos muy por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Durante la pandemia Fibra Danhos retuvo a todos sus empleados sin rebajas salariales.

Promovemos, como una de nuestras prioridades, una comunicación fluida con todos nuestros empleados, realizando una encuesta anual de opinión entre ellos con el propósito de obtener la retroalimentación necesaria para afirmar nuestras políticas y estrategias y contar, así, con un buen clima laboral en un entorno de bienestar, salud y seguridad, y donde se respeten plenamente los derechos humanos de nuestros colaboradores.

Nuestros proveedores son importantes aliados, por lo que sumarlos a nuestra estrategia de sostenibilidad es una meta en la que trabajamos de manera constante. Buscamos mantener una cadena de suministro de excelencia, en la que privilegiamos la relación con nuestros proveedores con el propósito de disminuir riesgos potenciales y ampliar nuestra esfera de influencia.

Nuestro buen gobierno corporativo es de primordial importancia, por ello, en Fibra Danhos hemos asignado distintos recursos humanos para la integración de los factores ASG en la toma de decisiones. El comité responsable está formado por los el Director Financiero, la Directora Jurídica y el Director Administrativo, además de un asesor independiente.

Contamos con metas financieras, ambientales y sociales, así como con diferentes políticas que atienden cada uno de los aspectos relevantes de nuestra gestión. En primer lugar, el Código de Ética, que sienta las bases para el desempeño de todos los integrantes de Fibra Danhos y de todas aquellas personas con quienes interactuamos en el desarrollo de nuestras operaciones. Además, contamos con políticas puntuales sobre diversos temas relevantes, tales como nuestra política Diversidad e Inclusión; Seguridad Ocupacional; Ambiental; Anticorrupción; Compras Sostenibles; Relación con Grupos de Interés y Sostenibilidad; Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal; y política para Proveedores.

### **Principales diferenciadores**

- Portafolio de calidad premier en ZMCM y Puebla
- Equipo experimentado y comprometido
- Fuerte potencial de crecimiento
- Alta visibilidad y bajo riesgo

- Sólido alineamiento con inversionistas
- Mejores prácticas de gobierno corporativo
- Atractiva estructura de capital
- Implementación de estrategias de sostenibilidad en todas las operaciones
- Alineamiento con las mejores prácticas de ASG

## **Estrategia y modelo de negocio**

Gracias a nuestra estrategia inmobiliaria, enfocada en emprender proyectos complejos de gran calidad que representen un reto técnico, hemos desarrollado un portafolio de propiedades icónicas con una visión sostenible de largo plazo, que además de lograr altos niveles de retorno en nuestras inversiones, crean valor en sus áreas de influencia e incrementan su valor con el tiempo.

### **Modelo de negocio**

Nuestro modelo de negocio se funda en los siguientes elementos clave:

- Un mercado enfocado en inmuebles icónicos de calidad premier.
- Arrendatarios con propuestas de negocio atractivas y modernas y un equipo de comercialización y mercadotecnia con más de 40 años de experiencia.
- Relaciones cercanas de comunicación y apoyo con nuestros grupos de interés y un departamento de relación con inversionistas que fomenta un ciclo virtuoso de información y mejora continua.
- Elevados flujos de operación: más de 60.5 millones de visitantes al año y una ocupación promedio cercana a 94.6% en mismas propiedades y a 86.5% en propiedades totales.
- Inmuebles que transforman económica y socialmente las zonas de influencia, con una base de clientes y arrendatarios de alta calidad.
- Equipo experimentado en la construcción, operación y comercialización de proyectos complejos y técnicamente exigentes, y una eficiente estructura de costos.
- Criterios ASG integrados a la estrategia de negocio como un principio rector; nuestros inmuebles son agentes de transformación positiva del entorno, sin externalidades negativas ni desplazamiento de comunidades, los cuales se distinguen por una utilización racional y eficiente de los recursos naturales necesarios para su desarrollo y gestión.

Principales eventos del año 2020

- Segundo año consecutivo con el distintivo Green Star, otorgado por GRESB a desarrolladoras de bienes raíces que demuestran un alto nivel de compromiso en los temas de Gestión y Políticas, Implementación y Medición, en el área de sostenibilidad.

## **Metas 2021**

### **Metas sociales**

- Continuar fortaleciendo nuestra relación con los grupos de interés, conociendo sus expectativas y necesidades a partir de los cuestionarios que aplicamos en centros comerciales cada 15 días, así como nuestro monitoreo diario de las redes sociales.
- Desarrollar planes de carrera y sucesión, un sistema de evaluación del desempeño, así como un sistema de incentivos y compensación variable y un programa institucional de onboarding.
- Continuar en 2021 con los programas de salud y nutrición que habíamos iniciado en 2019 y que tuvieron que suspenderse durante 2020.
- Crear un programa de trabajo pro bono voluntario para empleados; promover iniciativas en favor de la educación

### Metas ambientales

- Mejorar nuestro control de indicadores ambientales, tomando como base el 95% alcanzado en 2019.
- Continuar reduciendo nuestro consumo de agua y energía 3% sobre los índices reportados en 2018 y 2019, ya que en 2020 tuvimos un menor consumo, debido al cierre de muchos establecimientos en nuestros centros comerciales.

### Grupos de interés

Todas aquellas entidades o individuos relacionados con las actividades, los productos y servicios de Fibra Danhos representan nuestros grupos de interés. Por consiguiente, transmitirles nuestra cultura y espíritu es una tarea constante, ya que los consideramos un componente esencial para nuestras actividades, y su involucramiento resulta imprescindible para la generación, oferta, gestión y uso de nuestros activos. A partir del análisis de materialidad identificamos ocho grupos de interés:

- Colaboradores
- Arrendatarios
- Visitantes
- Proveedores

- Tenedores de CBFI
- Comunidades
- Integrantes de la ADI
- Autoridades



El diálogo con estos grupos forma parte de nuestras actividades cotidianas, desde la identificación de zonas para desarrollos inmobiliarios hasta la operación de los mismos. Cada área de Fibra Danhos es responsable de la comunicación bilateral con los grupos de interés, cuya participación es necesaria para el desarrollo de acciones concretas –como en el caso de desarrolladores para el diseño y la construcción de los inmuebles–, así como para la identificación de las necesidades y expectativas de cada uno de ellos.

Con el propósito de conocer estas expectativas, implementamos un cuestionario que aplicamos en cada centro comercial, en el cual se preguntó, entre otras cosas, la alcaldía de residencia, hábitos de movilidad y de consumo, frecuencia de asistencia y tiendas más frecuentadas; percepción en cuanto a su ubicación, diseño, novedad de productos y diversiones; principal motivación para ir cercanía con el trabajo o la escuela o variedad de tiendas, así como sugerencias para satisfacer mejor sus expectativas: presentaciones culturales, premieres, eventos musicales, restaurantes, almacenes, tiendas o supermercados. Así, al conocer los gustos y expectativas de los grupos de interés que frecuentan nuestros centros comerciales, obtenemos un perfil muy completo que nos permite darles respuesta.

Por otra parte, una vez identificados los temas de primordial interés para todos nuestros grupos de interés, nos comprometemos a trabajar en ellos y a brindarles información transparente, responsable, oportuna y adecuada. Para ello contamos con los siguientes canales de comunicación y retroalimentación:

Grupo de Interés	Comunicación	Expectativas	Frecuencia
Colaboradores	Reuniones virtuales diarias, comunicados de la empresa, correos institucionales	Saber que la empresa se preocupa por ellos, sobre todo en un año tan complejo como éste.	Diario
Arrendatarios	Para nosotros, la satisfacción el cliente es lo más importante; mantenemos una relación muy activa con nuestros arrendatarios a través	Solidaridad ante los eventos del año con diversas medidas de acuerdo. Manejo sustentable de las operaciones donde rentan espacios.	Diario (gestión de las propiedades) Firma y renovación de contratos Reuniones regulares A solicitud

Visitantes	de nuestra gestión de las propiedades A través de diversas formas de retroalimentación, nos aseguramos de que nuestros visitantes tengan una experiencia inolvidable en nuestros inmuebles	Seguridad, satisfacción y, sobre todo, contar con un lugar que sea un lifestyle center con entretenimiento, servicios y tiendas.	Monitoreo diario de redes sociales, encuestas cada dos semanas
Proveedores	Contratos de proveeduría Informes anuales	Tener relaciones éticas y mutuamente beneficiosas.	Firma y renovación de contratos A solicitud
Inversionistas	Además de los reportes trimestrales, anuales y la asamblea de tenedores que se celebra anualmente, el equipo de relación con inversionistas de Fibra Danhos se reúne con inversionistas actuales y potenciales, cuando así lo solicitan, para responder a cualquier duda y pedirles una retroalimentación de su parte.	Informar sobre las estrategias de negocio, financiamiento y destino de éste; en este año, analizar conjuntamente las medidas necesarias para sortear un año tan complejo, desde una visión y modelo de negocio sustentable	Trimestral Anual Constante por correo electrónico
Comunidades y ONG	Reportes trimestrales Informes anuales Depto. Relación con Inversionistas	Contar con espacios que aporten valor a las comunidades a través de la creación de trabajos y propiedades que restauren zonas e inyecten vida, seguridad y economía a las comunidades; apoyos en temas de salud durante la pandemia (donación y aplicación de vacunas)	Antes del inicio del proyecto Durante el desarrollo del proyecto A solicitud
Gobierno y relaciones con la industria	Interacción continua para informar sobre las políticas relacionadas con nuestras propiedades, modelo de negocio y actividades de inversión. A través de Amefibra (Asociación Mexicana de Fibras), se tratan todo tipo de temas internos y externos al gremio.	Información veraz sobre la situación de Fibra Danhos en relación con los aspectos de protección ante la pandemia COVID-19.	Reuniones semanales A solicitud

Contamos también con una Política de Relación con Grupos de Interés, de carácter global, que involucra a todo el personal de Fibra Danhos y la cual soporta la vinculación y el valor que cada grupo tiene para Fibra Danhos. Esta política se complementa con los lineamientos de nuestro Código de Ética, así como con la Política de Sostenibilidad, la cual expone la importancia de integrar las expectativas de los grupos de interés a la creación de valor.

Una relación exitosa con los grupos de interés se sustenta en una serie de principios y las sinergias entre ellos; esto significa que se genera valor para todos, potenciando los impactos positivos de la actividad de

Fibra Danhos, asegurando el retorno financiero y la contribución al desarrollo socioeconómico. Estos principios son los siguientes:

### **Nuestros colaboradores**

En Grupo Danhos, estamos convencidos de que el éxito de Fibra Danhos depende de contar con personas que tengan las habilidades, las competencias y los conocimientos requeridos, porque sólo con personal talentoso y alineado a la estrategia del negocio continuaremos cumpliendo con nuestros objetivos. Por esta razón, buscamos atraer y conservar a los colaboradores más capacitados y profesionales por medio del reconocimiento diario de sus competencias, así como con la reiteración de valores de la Fibra.

Durante 2020, contamos con la colaboración de 215 empleados, todos de planta y en un esquema nominal; su distribución fue la siguiente:

COLABORADORES	
Mujeres	67%
Hombres	33%

GRUPO ETARIO		
Rango de Edad	2020	2019
De 18 a 29	27%	26%
De 30 a 39	33%	33%
De 40 a 49	26%	26%
De 50 a 59	12%	13%
De 60 a 69	2%	2%

Head Count AFD 2020	
AREA	
Dirección General	8
Dirección de Administración	4
Administración Patrimonial	14
Dirección de Capital Humano	3
SAP	4
Gerencia de Sistemas	6
Dirección de Contraloría	17
Dirección de Comercialización	8
Dirección de Operaciones	16
Inmuebles	102
Dirección Jurídica	9
Dirección de Finanzas	6
Gerencia de Compras	2
Gerencia de Crédito y Cobranza	5
Gerencia de Estacionamientos	7
Tesorería	4
<b>Total</b>	<b>215</b>

Cabe mencionar que 10 colaboradores ocupan puestos directivos, seis hombres y cuatro mujeres.

### **Atracción y retención de talento**

Nuestra Política de Reclutamiento, Selección y Contratación de Personal, establece los lineamientos para estos procesos, los cuales se centran en la evaluación de los conocimientos y habilidades de los candidatos, evitando cualquier tipo de discriminación.

Durante 2020 no se llevaron a cabo evaluaciones de desempeño; se mantuvo toda la planta de empleados administrativos que trabajaron desde casa, con sueldo completo.

Debido a nuestro firme compromiso con el crecimiento de los colaboradores, buscamos cubrir las vacantes de manera interna, para lo cual realizamos evaluaciones y convocatorias; en ellas valoramos el perfil, los conocimientos y la psicometría, así como el desempeño y la trayectoria de los candidatos.

### **Compensación**

Contamos con un plan integral de remuneraciones y beneficios competitivos y por encima de la ley, con lo cual buscamos retener al mejor talento al contribuir a mejorar su calidad de vida. Todo nuestro personal es de confianza y los salarios se determinan de acuerdo con el nivel de responsabilidad y funciones de cada puesto.

Área	Compensación media por área		
	Hombres	Mujeres	Dif en %
Administración patrimonial	\$39,435	\$32,974	+20% Hombres
Legal	\$35,952	\$30,333	+18.5% Hombres
Contraloría	\$39,325	\$32,253	+21% Hombres
Directivos	\$175,161	\$179,901	+30% Mujeres
Administradora Fibra Danhos	\$32,208	\$31,538	+2% Hombres

### **Salud, seguridad y derechos humanos**

Sabemos que la excelencia en nuestro servicio depende en gran medida de las condiciones en las que nuestros colaboradores se encuentran para ofrecer una calidad impecable en sus labores diarias. Por ello, consideramos de suma importancia concentrar esfuerzos en brindarles un entorno de bienestar, salud y seguridad, y donde se respeten plenamente sus derechos humanos. Esta es la finalidad de nuestra Política de Seguridad Ocupacional, supervisada por el comité de ASG.

En todos los inmuebles contamos con programas de protección civil, liderados por comités internos de brigadistas plenamente capacitados en primeros auxilios, combate contra incendios, evacuación, búsqueda y rescate, en caso de contingencias dentro de las instalaciones.

Tanto en oficinas corporativas como en inmuebles ofrecemos servicio de paramédicos para atención médica inicial. Y durante este año, también nos abocamos al cuidado de la salud y la nutrición.

En 2020 no se brindaron las consultas para diversos padecimientos que se ofrecían cada año. En cambio, se instrumentaron diversos programas de apoyo en relación con la pandemia: aplicación de pruebas para detectar contagios para todos los colaboradores, con una periodicidad de entre 15 y 20 días. También instalamos módulos COVID en nuestros centros comerciales de Antenas, Vallejo y Tezontle, para que cualquier persona pudiera realizarse la prueba de martes a domingo, en horario de 11 a.m. a 4 p.m. Esta actividad se inició en febrero y sigue vigente.

- ***Vacunación IMSS contra la Influenza***
  - o Parque Delta del 24 al 26 de febrero
  - o Parque Vía Vallejo del 22 al 26 de febrero

La formación en derechos humanos es otra parte esencial de la capacitación ya que, tal como lo estipula el primer apartado de nuestro Código Ético (<https://api.fibradanhos.com.mx/static/codigoeticoes.pdf>), “la organización considera el respeto a los derechos humanos como principio esencial de su operación y en la relación con sus grupos de interés”. Fibra Danhos no discrimina por raza, sexo, estado civil, edad, estatus social, religión, orientación política o sexual, o cualquiera otra característica que no tenga relación directa con las aptitudes del trabajador y los requerimientos del puesto de trabajo.

El Código se difunde en nuestro portal para conocimiento y aplicación de nuestros grupos de interés, y todos los colaboradores de Fibra Danhos firman su conformidad con él al comenzar a trabajar en Fibra Danhos. Además de un enfoque en el respeto por los demás, el Código incluye el manejo correcto y confidencial de la información y el cumplimiento irrestricto de una conducta ética —que evite situaciones de corrupción o de conflictos de interés.

Velamos por el cumplimiento de nuestro Código de Ética y, con un enfoque preventivo, brindamos a nuestros colaboradores herramientas para reportar incumplimientos o consultar cualquier inquietud. Para ello contamos con una Línea Ética gestionada por un tercero, Global Ethics, una empresa de clase mundial dedicada a los sistemas éticos de denuncia, lo cual garantiza la imparcialidad en el tratamiento de las situaciones. Esta línea no sólo está abierta a los colaboradores; cualquier persona de nuestros grupos de interés puede presentar dudas, quejas o denuncias. Éstas pueden hacerse a través del portal <https://danhosteescucha.lineaetica.com.mx> o por medio de nuestro correo [danhosteescucha@lineaetica.com.mx](mailto:danhosteescucha@lineaetica.com.mx).

Durante el año se presentaron a la Línea Ética nueve casos que iban desde una mala actitud hasta temas de hostigamiento laboral o corrupción. A todos se les dio solución y fueron casos cerrados y fundamentados, la cual fue acorde con el grado de gravedad del caso: capacitación, amonestación, cambio de área o incluso despido.

Nos da mucho gusto informar que no se registraron quejas por motivos de discriminación en el trabajo ni por violaciones a los derechos humanos.

### **Capacitación**

Contar con colaboradores capacitados, comprometidos y cuya productividad esté sustentada en una cultura de alto desempeño exige una capacitación adecuada; por eso enfocamos la capacitación en ofrecerles a nuestros colaboradores las herramientas necesarias para su desarrollo profesional y personal.

Todos los cursos y talleres tienen como base promover la diversidad cultural y la defensa de los derechos humanos, con lo cual nos aseguramos de la igualdad y la no discriminación en todos nuestros procesos y operaciones.

Por otra parte, atentos a la salud emocional de nuestros equipos de trabajo por las condiciones de emergencia sanitaria, se impartieron diversos cursos en línea para contrarrestar estos efectos.

- Nuestra salud emocional y la de nuestros equipos de trabajo en tiempos de COVID-19
- Síndrome de agotamiento laboral
- Líderes disruptivos humanistas: un paso adelante en la nueva normalidad empresarial
- Autonomía vs culpa
- Iniciativa vs culpa
- Identidad y confusión: intimidad y aislamiento
- El perdón

### **Compromiso con el entorno**

En Fibra Danhos promovemos un equilibrio socio ambiental que permita tanto el desarrollo de la infraestructura como la calidad de vida en la sociedad.

Contamos con una Política Ambiental orientada a establecer estrategias para la utilización racional y eficiente de los recursos naturales necesarios para el desarrollo de las actividades de los inmuebles que gestionamos, así como para mitigar los impactos de nuestras operaciones en el entorno.

La búsqueda de la sostenibilidad ocupa un lugar preponderante entre los valores fundamentales que determinan nuestro enfoque de negocios y la toma de decisiones para la generación de valor. Nuestra Política

de Sostenibilidad guía nuestro desempeño actual y es un elemento esencial de nuestra capacidad para administrar recursos de manera más eficiente.

Constantemente monitoreamos los consumos de energía, agua, residuos y emisiones a través de un reporte en todos nuestros inmuebles, con la intención de establecer una meta de reducción anual.

### **Gestión de energía**

Desde 2017 implementamos y homologamos un formato en todos nuestros inmuebles para registrar el consumo total de energía, con base en los recibos generados por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). En 2020, el consumo total de energía dentro de la organización fue de 39.0 millones de KWh, una reducción considerable respecto a 2019, que fue de 54.7 millones de KWh, sin duda debido al cierre de nuestras instalaciones.

De momento, todas nuestras fuentes de energía eléctrica son no renovables, aunque esperamos que en 2021 integremos energía renovable de un parque eólico, con el cual ya tenemos un contrato para el suministro de 27,223,344 KWh anuales y la cual comenzaríamos a utilizar en cuanto este parque eólico entrara en operación. No obstante, esto no ocurrió debido a que la Comisión Reguladora de Energía no dio la autorización para que el parque iniciara operaciones. Mientras se resuelve el tema legal, la CFE nos cubre cada mes los ahorros que tendríamos.

Cabe mencionar que cuatro de nuestros edificios —Torre Virreyes y las tres torres de Corporativo Toreo— cuentan con certificación LEED. De hecho, como portafolio de Fibras en México, somos la que tiene mayor porcentaje de metros cuadrados de LEED: 194,916 m<sup>2</sup>, según el estudio Equity Research, Mexican Real Estate, de Scotiabank.

En cuanto al uso de combustibles, registramos un consumo de 11,455 litros de diésel en las plantas de emergencia, con respecto a los 41,071 litros utilizados en 2019), ya que tuvimos muy pocas intervenciones de las plantas de emergencia.

En el caso del aire acondicionado (HVAC), el consumo de 2020 fue mínimo: 14 kilogramos.

Por otra parte, para poder medir nuestra huella de carbono, registramos las emisiones provocadas por nuestras actividades —gasolina, gal LP y diésel, las emisiones están siendo calculadas y se presentaran en el complemento anual.

### **Gestión de recursos hídricos**

Gestionar nuestro consumo de agua también es muy relevante para Fibra Danhos. Y conscientes de que nuestros desarrollos se encuentran principalmente en la ZMCM, una región con estrés hídrico, realizamos el monitoreo y seguimiento constantes de nuestro impacto, además de implementar iniciativas para lograr ahorros importantes, tales como el riego de áreas verdes en la noche y no durante el día; un mantenimiento

más estricto a nuestras bombas de agua; reducción de la presión del agua en nuestros inmuebles y el buen funcionamiento de los sistemas de los sanitarios.

En 2020 se registró un consumo total de 559,262 metros cúbicos, frente a 1,093,658 metros cúbicos en 2019. El agua consumida provino de las siguientes fuentes:

Agua	2019	2020
m3		
Agua SACMEX	493,009	278,452
Agua subterránea (pozo)	232,337	104,896
Servicio de agua (pipas)	358,816	175,915
Boleta bimestral	515,068	101,882
Consumo total	1,084,162	559,262

Cabe hacer notar que durante los meses de mayo, junio y julio no se registró consumo de agua, ya que fueron los que nuestros centros comerciales permanecieron cerrados a causa de la emergencia sanitaria.

Del total de agua consumida, nuestras plantas de tratamiento de aguas residuales en nuestros inmuebles trataron las siguientes cantidades:

TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES				
	Total tratada	Tratada reusada	Tratada no reusada	%
2019	395,348	237,461	157,887	60%
2020	313,908	183,146	130,762	58%

### **Gestión de residuos**

Consideramos que la gestión de residuos es un elemento clave de nuestra aportación al cuidado del entorno pues, de esta manera, incidimos positivamente en nuestra cadena de valor; por eso contamos con un método de separación y eliminación responsable de 100% de los residuos generados en todas nuestras operaciones.

### **Riesgos de nuestras operaciones relacionadas con el cambio climático**

Hemos identificados básicamente dos riesgos del cambio climático para nuestras operaciones:

- Un incremento de la temperatura, lo cual nos llevaría a una mayor utilización del aire acondicionado y consumo de agua.

- Lluvias súbitas puntuales, que podrían generar filtraciones o inundaciones en los proyectos.

### Cadena de suministro

La gestión de la cadena de suministro desempeña un papel medular en Fibra Danhos, pues permite dar respuesta a las necesidades de todos nuestros inmuebles en términos de costo, servicio y requerimientos de calidad con herramientas que faciliten nuestro mayor apego a la sostenibilidad.

En Fibra Danhos contamos con dos instrumentos para fortalecer cada uno de los eslabones de la cadena de suministro. Uno es de carácter interno, la Política de Compras Sostenibles, que orienta a nuestros colaboradores en su práctica diaria para alcanzar los lineamientos legales, sociales y ambientales involucrados en la obtención de bienes y servicios. El otro instrumento es la Política para Proveedores, que comprende los lineamientos que deben cumplir nuestros proveedores, relacionados con aspectos medioambientales, observancia de los derechos humanos y prácticas laborales éticas mediante la medición de consideraciones de tipo ambiental, social y de gobierno corporativo. Un comité de trabajo, integrado por los directivos del Departamento de Compras y el Comité ASG garantiza el seguimiento y cumplimiento de dicha política, así como su divulgación.

Estos lineamientos sustentan la selección de los proveedores, que se lleva a cabo con base en la libre competencia, procesos transparentes y altos estándares de calidad, factores que previenen la posibilidad de actos ilícitos como lavado de dinero, corrupción y fraude —tal como lo estipula nuestra Política Anticorrupción y favorecen la continuidad de nuestro negocio al brindar servicios de excelencia a nuestros inquilinos y visitantes.

Para garantizar el apego a los lineamientos anteriores y salvaguardar la integridad de todo el proceso, elegimos cuidadosamente a nuestros proveedores, asegurándonos de que estos proveedores cuentan con principios éticos similares a los de Fibra Danhos. Este mecanismo nos permite, no solo crear vías de comunicación más estrechas con nuestros proveedores, sino impulsar su crecimiento empresarial.

### ASG

En Fibra Danhos consideramos que las buenas prácticas de gobierno son fundamentales para soportar el desarrollo de políticas y códigos que orienten nuestro actuar de manera ética y eficiente, con una cultura de respeto y éxito, que genere confianza entre nuestros inversionistas y fortalezca los vínculos con nuestros grupos de interés.

Fibra Danhos cuenta con un robusto gobierno corporativo. El máximo órgano de gobierno de Fibra Danhos es la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico, encargado de supervisión y adopción de decisiones ejecutivas que no corresponden a la Asamblea de Tenedores, cuenta con un 25% de miembros independientes. Por último, Administradora Fibra Danhos S.C., subsidiaria de Fibra Danhos, está encargada del manejo y la administración diaria de nuestro negocio.

Un miembro independiente es aquel que no tiene relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados ni con las partes relacionadas de los mismos. La elección de los miembros independientes se ratifica por mayoría de votos en la Asamblea Anual de los tenedores de CBFI, previa propuesta del Comité de Nominaciones.

### **Tenencia de CBFIs**

El 38% de los CBFIs se encuentran en el grupo de control, representando el porcentaje más alto en el mercado.

### **Nuestro Comité Técnico**

Cabe señalar que la selección de los miembros del Comité Técnico se sustenta en nuestro Código de Ética y en la Política de Diversidad, tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas. Actualmente, uno de los miembros es mujer.

La selección de los miembros del Comité Técnico se sustenta en nuestro Código de Ética y en la Política de Diversidad, tomando como base la experiencia y el mérito de los candidatos, sin que influya en la decisión criterio alguno respecto a género, raza, nacionalidad, cultura, creencias, estado civil, ideología u opiniones políticas. Actualmente, uno de los miembros es mujer.

Durante 2020, el Comité Técnico estuvo integrado por las siguientes personas:

#### **Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut  
Alberto Zaga Hop  
Lino de Prado Sampedro  
Adolfo Kalach Romano  
Francisco Gil Díaz (Independiente)  
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)  
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

#### **Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

#### **Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga  
  
Elías Mizrahi Daniel  
Salvador Daniel Kabbaz Sitton  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya  
Salomón Zaga Hop  
María José de Prado Freyre  
Rafael Kalach Romano

#### **Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

A continuación, se incluye una breve semblanza de los miembros de nuestro Comité Técnico:

**David Daniel Kabbaz Chiver** es presidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 43 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El Sr. David Daniel es miembro del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El Sr. David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El Sr. Salvador Daniel tiene más de 28 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. Fue presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El Sr. Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

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

**Luis Moussali Mizrahi** 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 17 años de experiencia como socio e inversionista en proyectos inmobiliarios comerciales, industriales y de oficinas. El Sr. Luis Moussali es Licenciado en Administración Financiera por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

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

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

**Lino de Prado Sampedro** ha participado en la promoción y desarrollo en México de exitosos proyectos en los ramos textil con el Grupo Inditex (Zara) bajo sus diferentes marcas, presidiendo su Consejo de Administración; con Recórcholis, una empresa de entretenimiento familiar; y con El Bajío, una empresa de restaurantes. El Sr. Lino de Prado es Contador Público por la Escuela Bancaria y Comercial.

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

**Francisco Gil Díaz** Fue 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 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 Consejera independiente e inversionista para empresas de alto crecimiento. Funge como Consejera independiente en empresas públicas y privadas en México. En el sector de Venture Capital ha sido inversionista ángel y participante en comités de inversión. Inició su carrera en el sector de Consultoría, trabajó para McKinsey & Company como Asociada en proyectos para los sectores de energía y de transporte en México y Brasil; y para Bain and Company como Directora de Desarrollo de Talento. De 2011 a 2016 dirigió Endeavor México, organización dedicada a apoyar a emprendedores de alto impacto y de esta forma contribuir al crecimiento económico del país. Es co-autora de cuatro libros sobre emprendedores, “La Nueva Cara de México” y colaboró con el IPADE en el libro “Hacerlo bien y Hacer el Bien”. Ha participado como conferencista y panelista en el Women’s Forum Global Meeting y en TEDx, entre otros. A partir del 2018 ha sido jurado en el premio de EY Entrepreneur of the Year en México. Es Ingeniera Química por la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Se realizaron cuatro sesiones del Comité Técnico en el año, con 90% de asistencia, durante las cuales se informó sobre los avances y desafíos de la Fibra en materia de sostenibilidad. A su vez, el Comité Técnico determinó las estrategias necesarias para reforzar nuestras capacidades de desarrollo, adquisiciones selectivas y distribuciones de efectivo estables, para así poder cumplir con el objetivo de proporcionar rendimientos atractivos de largo plazo a los tenedores de los CBFI.

Para apoyar el desempeño de sus funciones, el Comité Técnico cuenta con los siguientes comités: Auditoría, Nominaciones y Prácticas, los cuales contribuyen a la gestión estratégica de Fibra Danhos. Su entendimiento sustancial y amplio conocimiento de la industria permiten el crecimiento de nuestro negocio y la operación de un portafolio de inmuebles icónicos y de calidad premier, ubicados principalmente en la ZMCM y en la ZMCP.

Comités		
Comité de Auditoría	Comité de Nominaciones	Comité de Prácticas
Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Auditoría.	Entre las funciones de nuestro Comité de Nominaciones se encuentran buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico.	Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al presidente y a los miembros del Comité de Prácticas. Este Comité es el encargado de adoptar resoluciones por mayoría de votos.
El Comité de Auditoría está conformado por tres miembros independientes.	El Comité de Nominaciones está conformado por cinco miembros, tres de ellos independientes.	En cumplimiento con lo dispuesto por la legislación, este Comité está conformado por tres miembros independientes.

100% independiente

60% independiente

100% independiente

Además de lo anterior, Fibra Danhos tiene un Comité de Innovación y un Comité de ASG que reporta al Comité Técnico una vez al año.

Comité de Innovación: De reciente creación, con el objetivo de conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de la Fibra el cual está compuesto por ocho integrantes.

Comité de ASG: Es el Comité encargado de gestionar los riesgos ambientales y sociales. Está constituido por cuatro miembros, uno de ellos independiente.

### **Gestión de riesgos**

El estudio de materialidad realizado en 2018 es el principal mecanismo para determinar la gestión de riesgos, pues nos permitió enfocar nuestros esfuerzos en los temas de mayor relevancia para la compañía y para los grupos de interés.

De acuerdo con el proceso de mapeo de riesgo ASG, identificamos dos riesgos emergentes prioritarios:

Corrupción / soborno / transparencia, ya que no contábamos con política alguna que abordara estos importantes temas.

Investigación, innovación y desarrollo, el cual tiene como objetivo conocer y estudiar las recientes tendencias tecnológicas para el beneficio de Fibra Danhos.

El comité ASG está conformado de la siguiente manera:

#### **Presidente:**

Jorge Serrano Esponda      Director Financiero

#### **Miembros:**

Susana Cann Llamosa      Directora Jurídica  
Jonathan Cherem Daniel      Director Administrativo /oficial de ASG  
Dr. David Goldberg      Asesor Independiente

Como ya hemos mencionado, en Fibra Danhos nos regimos por una misión, visión y valores claros. Además, contamos con un Código de Ética y con diversas políticas que guían nuestro desempeño para atender los riesgos emergentes prioritarios.

Una herramienta fundamental para nuestra operación es el Código de Ética, el cual se difunde en nuestro portal para conocimiento y aplicación de nuestros grupos de interés y el cual, tanto colaboradores

como proveedores firman en señal de conformidad y apego. Al haberse cumplido dos años desde la última publicación, en 2020 el Código se revisó y actualizó.

Asimismo, nos regimos por los principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del cual somos signatarios, que estipulan lo concerniente a derechos humanos, condiciones laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción. Asimismo, al apegarnos a los diez principios, nos comprometemos a enviar anualmente una Comunicación sobre el Progreso (CoP).

Por otra parte, por primer año presentamos a GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) la información sobre nuestra Fibra. Después de calificar nuestro desempeño en las dimensiones Gestión y Políticas, e Implementación y Medición —con una valoración superior a 50 puntos en ambas dimensiones—, nos hicimos acreedores a la designación Green Star, que significa una alta calificación en desempeño absoluto.

Nuestro desempeño también ha sido evaluado de acuerdo con los parámetros de RobecoSAM, lo que arrojó algunas áreas de oportunidad —por ejemplo, Gobernanza de riesgos, Gestión de la relación con clientes, Formación en derechos humanos y Ciudadanía corporativa y filantropía— las cuales ya procedimos a abordar de inmediato.

## **Responsabilidad social**

Conscientes de nuestra responsabilidad en la construcción de un México mejor, apoyamos diversas causas, principalmente de apoyo a instituciones enfocadas en niños, incluyendo al Instituto Nacional de Pediatría.

Por otro lado, apoyamos el programa gubernamental Jóvenes Construyendo el Futuro, a través del cual se han integrado a Grupo Danhos nueve becarios.

Debido a la pandemia no fue posible crear un programa de filantropía institucional de Fibra Danhos sin embargo se llevará a cabo en 2021.

### **Participación en organizaciones y asociaciones**

Cabe destacar que Fibra Danhos no efectúa contribuciones políticas, ya sean donaciones en dinero o especie, y permanece ajena a cualquier tipo de campaña. No obstante, respetamos la participación política de nuestros colaboradores, siempre y cuando no se realice durante el ejercicio de sus funciones ni involucre capital de Fibra Danhos.

Tenemos, en cambio, una activa participación en asociaciones gremiales, a través de las cuales realizamos negociaciones colectivas con gobierno y otros organismos.

Pertenece a las siguientes asociaciones:

Amefibra – Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias

ADI – Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios

#### **p) Política de Distribución**

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

Durante el ejercicio 2020, y hasta la fecha del presente Reporte, realizamos las siguientes distribuciones a nuestros tenedores de CBFIs:

El 20 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$899,542,064.61 pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2019, que fue pagada el 9 de marzo de 2020. Esta distribución equivale a 63.00 centavos de peso por CBFI. Del total de la distribución, \$608.7 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$290.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,427,844,547 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 27 de octubre de 2020, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$579,566,999.20 pesos, que fue pagada el 18 de noviembre de 2020. Esta distribución equivale a 40.00 centavos de peso por CBFI. La totalidad de la distribución, \$579.6 millones de pesos correspondió al resultado fiscal de Fibra Danhos. La distribución aprobada se calculó con base en 1,448,917,498 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 18 de febrero de 2021, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$ 873,796,919.40 de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2020, que fue pagada el 10 de marzo de 2021. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$589.3 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$284.4 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,456,328,199 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

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

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

**q) Resumen de Información Financiera Seleccionada**

**Estados consolidados de posición financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018**  
**(En pesos)**

Activos	2020	2019	2018
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 864,292,307	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828
Rentas por cobrar y otras Cuentas por cobrar a partes relacionadas	598,639,259	428,140,691	402,240,593
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, incluye \$199,548,850, \$79,763,281 y \$37,122,358 de IVA por recuperar.	-	153,246	793,288
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	206,127,579	84,514,506	37,599,750
Total de activo circulante	<u>31,419,927</u>	<u>26,467,213</u>	<u>27,156,963</u>
	1,700,479,072	1,029,631,404	2,276,398,422
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	65,335,059,747	64,364,614,588	62,716,149,554
Adquisición de plataforma tecnológica	1,465,666	7,527,702	13,287,101
Activos por derechos de uso	39,162,601	-	-
Otros activos	4,198,543	6,329,927	10,000,000
Maquinaria y equipo	25,218,500	27,663,200	22,911,806
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,579,656	12,030,350	10,208,988
Total de activo no circulante	<u>65,417,684,713</u>	<u>64,418,165,767</u>	<u>62,772,557,449</u>
Total de activo	<u>\$ 67,118,163,785</u>	<u>\$ 65,447,797,171</u>	<u>\$ 65,048,955,871</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Pasivo Financiero a corto plazo	\$ -	\$ -	\$ 1,000,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero	221,920,196	220,206,566	217,875,405
Contraprestación única	265,541,347	347,541,836	360,136,899
Cuentas por pagar	88,416,431	67,556,735	56,230,830
Rentas cobradas por anticipado	26,933,061	35,050,189	39,174,502
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	204,593,443	190,416,516
Impuestos por pagar	36,903,186	50,231,969	69,533,984
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	<u>6,723,117</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de pasivo circulante	842,885,892	925,180,738	1,933,368,136
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Pasivo financiero a largo plazo	5,601,838,767	5,617,169,802	5,462,500,832
Contraprestación única	573,845,006	781,168,056	1,034,433,630
Depósitos en garantía de los arrendatarios	407,843,970	408,431,794	397,290,015
Obligaciones laborales	18,774,050	17,272,106	13,259,369
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	33,703,919	-	-
Total de pasivo no circulante	<u>6,636,005,712</u>	<u>6,824,041,758</u>	<u>6,907,483,846</u>
Total de pasivo	<u>7,478,891,604</u>	<u>7,749,222,496</u>	<u>8,840,851,982</u>

<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	42,167,547,323	41,871,466,618	42,383,005,320
Utilidades retenidas	16,496,702,995	15,040,867,303	13,072,255,847
Recompra de certificados	(168,090,485)	-	-
Otras partidas integrales	(2,780,161)	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación controladora	58,493,379,672	56,908,833,862	55,453,107,031
Participación no controladora	1,145,892,509	789,740,813	754,996,858
Total de patrimonio	<u>59,639,272,181</u>	<u>57,698,574,675</u>	<u>56,208,103,889</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	\$ <u>67,118,163,785</u>	\$ <u>65,447,797,171</u>	\$ <u>65,048,955,871</u>

**Estados  
consolidados de**

**utilidades integrales**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018**

**(En pesos)**

	2020	2019	2018
	\$	\$	\$
Ingreso por renta fija	3,168,497,521	3,728,308,048	3,346,441,358
Ingreso por renta variable	73,283,010	264,342,408	228,967,634
Ingreso por contraprestación única	380,527,324	413,521,331	365,925,798
Ingreso por estacionamientos	205,677,523	473,167,193	421,461,742
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>813,726,429</u>	<u>915,116,691</u>	<u>790,175,281</u>
	<u>4,641,711,807</u>	<u>5,794,455,671</u>	<u>5,152,971,813</u>
Comisión por asesoría	637,807,701	633,639,389	609,094,198
Comisión por servicios de representación	83,512,004	108,707,379	100,285,549
Gastos administrativos	127,993,912	121,013,582	117,174,886
Gastos de operación y mantenimiento	598,579,941	814,747,034	739,690,898
Impuesto predial	186,601,411	133,673,275	127,108,282
Seguros	40,398,310	35,916,564	33,586,136
Ingresos financieros	(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros	345,893,049	448,158,512	332,969,621
Fluctuación cambiaria - Neta	31,183,685	22,370,393	6,560,786
		<u>(563,065,74)</u>	<u>(727,748,08)</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(36,033,690)</u>	8)	7)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	<u>2,061,933</u>	<u>5,589,422</u>	<u>2,625,654</u>
Utilidad neta del año consolidada	\$ <u>2,644,003,686</u>	\$ <u>4,104,766,090</u>	\$ <u>3,891,797,290</u>
Utilidad atribuible a:	\$	\$	\$
Participación controladora	2,644,138,765	4,091,268,558	3,889,865,680
Participación no controladora	65	58	80
	<u>(135,079)</u>	<u>13,497,532</u>	<u>1,931,610</u>
Utilidad neta del año consolidada	<u>2,644,003,686</u>	<u>4,104,766,090</u>	<u>3,891,797,290</u>
	<u>86</u>	<u>90</u>	<u>90</u>
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	719,898	(1,345,923)	(1,078,925)
Utilidad integral consolidada	\$ <u>2,644,723,584</u>	\$ <u>4,103,420,167</u>	\$ <u>3,890,718,365</u>

Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	\$ 1.7846	\$ 2.8219	\$ 2.7221
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	\$ 1.6961	\$ 2.7647	\$ 2.5854

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 (En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$43,610,750,525	\$10,878,899,354	\$ -	\$(1,075,211)	\$54,488,574,668	\$461,693,269	\$54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos		(1,696,509,187)	-	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFi's Via Vallejo	(240,768,514)	-	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral: Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	-	3,889,865,680	-	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
Saldos al 31 de diciembre de 2018	42,383,005,320	13,072,255,847		(2,154,136)	55,453,107,031	754,996,858	56,208,103,889
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	578,108,176	-	-	-	578,108,176	-	578,108,176
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	-	-	-	(1,327,367,790)	-	(1,327,367,790)
Distribución de dividendos	-	(2,122,657,102)	-	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)
Emisión de CBFi's Torre Virreyes	426,737,116	-	-	-	426,737,116	-	426,737,116
Cancelación de CBFi's Tereo (Comercial)	(189,016,204)	-	-	-	(189,016,204)	-	(189,016,204)

Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,922,956)	(72,922,956)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	94,169,379	94,169,379
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,091,268,558	-	-	4,091,268,558	13,497,532	4,104,766,090
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,345,923)	(1,345,923)	-	(1,345,923)
	-	4,091,268,558	-	(1,345,923)	4,089,922,635	13,497,532	4,103,420,167
Saldos al 31 de diciembre de 2019	41,871,466,618	15,040,867,303	-	(3,500,059)	56,908,833,862	789,740,813	57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	-	2,644,138,765	-	719,898	2,644,858,663	(135,079)	2,644,723,584
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$42,167,547,323	\$ 16,496,702,995	\$ (168,090,485)	\$ (2,780,161)	\$ 58,493,379,672	\$ 1,145,892,509	\$59,639,272,181

## Estados consolidados de flujos de efectivo Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos)

	2020	2019	2018
-			
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
	\$		
	2,6		
Utilidad neta consolidada	44,003,686	\$4,104,766,090	\$ 3,891,797,290
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,061,933	5,589,422	2,625,654

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(36,033,690)	(563,065,748)	(727,748,087)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Obligaciones laborales	2,642,966	2,099,033	1,758,347
Depreciación de maquinaria y equipo	8,359,371	5,704,747	2,909,347
Depreciación arrendamiento derecho de uso	6,025,016	-	-
Amortización plataforma tecnológica	6,062,035	6,062,036	5,986,376
Comisiones por apertura de deuda	2,131,386	3,670,073	-
Ingresos financieros	(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros – Neto	345,893,049	448,158,512	332,969,621
Utilidad por baja de activo fijo	-	(4,516,448)	-
Total	3,547,742,313	4,515,515,672	4,010,186,384
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(175,451,282)	(2,203,680)	43,187,791
Cuentas por cobrar partes relacionadas	153,246	640,042	4,596,270
Impuestos por recuperar	(121,613,073)	(46,914,756)	(35,294,843)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12,400,886	(15,381,542)	(135,956,300)
Rentas cobradas por anticipado	(8,117,128)	(4,124,313)	66,070
Contraprestación única	(289,323,539)	(265,860,637)	(118,537,516)
Depósitos de los arrendatarios	(587,824)	11,141,779	31,055,723
Impuestos a la utilidad pagados	(15,940,022)	(26,712,798)	5,355,945
	(8,		
Cuentas por pagar a partes relacionadas	144,889	14,176,927	5,474,293
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	2,9		
	41,118,688	4,180,276,694	3,810,133,817
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(804,176,468)	(820,505,715)	(1,641,815,898)
Adquisición de plataforma tecnológica	-	(302,637)	(5,257,387)
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,914,672)	(10,456,141)	(11,355,349)
Ingreso por venta de terrenos	-	11,293,333	-
	20,		
Intereses recibidos	290,135	71,060,221	80,173,400
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7		
	89,801,005)	(748,910,939)	(1,578,255,234)
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por terceros	130,000,000	150,000,000	-
Pago de deuda	(150,000,000)	(1,000,000,000)	-
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)
Recompra de CBFIs	(168,090,485)	-	-
Pagos de arrendamiento	(4,368,444)	-	-
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(429,999)	-	-
Distribución de dividendos	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	356,286,775	94,169,379	291,371,976
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(461,669,907)	(543,762,322)	(539,420,277)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$(1,777,381,124)	\$(4,749,617,835)	\$(3,511,595,415)

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	373,936,559	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>490,355,748</u>	<u>1,808,607,828</u>	<u>3,088,324,660</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$864,292,307</u>	<u>\$490,355,748</u>	<u>\$1,808,607,828</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Cancelación de CBFIs Vía Vallejo (ver Nota 1 “Eventos relevantes”)	-	-	(240,768,514)
Cancelación de CBFIs Toreo (Comercial) (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	-	(189,016,204)	-
Emisión de CBFIs Torre Virreyes (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	<u>-</u>	<u>426,737,116</u>	<u>-</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$586,886,696</u>	<u>\$815,829,088</u>	<u>\$339,292,722</u>

## r) Fondos y Cuentas del Fideicomiso

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

[1] <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

[2] <http://reporteeconomico.sedecodf.gob.mx/index.php/site/main/21>

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

<sup>14</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

<sup>15</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

<sup>16</sup> El que resulte del importe total en Pesos Mexicanos operado durante el período de que se trate, entre el número total de CBFIs operados durante dicho período, de acuerdo a la información que publique la BMV en su página de Internet.

## Factores de riesgo:

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

### **(i) Riesgos relacionados con acontecimientos recientes**

La actual pandemia causada por el virus SARS-CoV2 denominado “COVID-19” y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían tener efectos adversos importantes en nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

El impacto de la pandemia derivada del COVID-19 y las medidas para evitar su propagación, podrían afectar negativamente nuestros negocios, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera de diversas maneras. A la fecha de este reporte anual, es imposible predecir con seguridad cuánto tiempo durará la pandemia derivada del COVID-19, o las medidas tomadas para prevenir su propagación.

Es altamente probable que algunos de nuestros arrendatarios experimentan deterioro en sus condiciones financieras, como resultado de la pandemia derivada del COVID-19 y podrían no estar dispuestos o podrían no estar en posibilidad de pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, es posible que tengamos que reestructurar las obligaciones con nuestros arrendatarios y es posible que no podamos hacerlo en términos como los que actualmente tenemos. Numerosas acciones iniciadas a nivel federal, estatal y municipal, así como aquellas iniciadas por la industria, también podrían afectar nuestra capacidad de cobrar rentas o de ejercer cualquier derecho al amparo de nuestros contratos de arrendamiento que derive del incumplimiento del pago de la Renta de nuestros arrendatarios. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativas en respuesta a la pandemia del COVID-19, perder negocios debido a cualquier interrupción en las operaciones de nuestros activos o incurrir en otras responsabilidades relacionadas con órdenes de confinamiento, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados.

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen en cierta medida de las ventas de nuestros arrendatarios y podrán verse afectados en forma material como consecuencia del impacto negativo que la pandemia derivada del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios.

La pandemia derivada del COVID-19 ha afectado severamente la movilidad de las personas, los patrones de consumo y las actividades de esparcimiento en lugares públicos, como nuestros Centros Comerciales. No es posible determinar si las afectaciones en los patrones de consumo y esparcimiento se mitigan por completo. Un cambio prolongado en los patrones de consumo y esparcimiento en la población podría tener efectos negativos en nuestros resultados de operación y situación financiera.

La contingencia ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos.

Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de afluencia y consumo en nuestros centros comerciales y afectar severamente los negocios de los arrendatarios de nuestros inmuebles.

Aunque hemos implementado diversos planes y programas para hacer frente a la contingencia causada por la pandemia derivada del COVID-19, el alcance de los efectos de la pandemia en nuestro desempeño operativo y financiero dependerá de circunstancias futuras que son inciertas e impredecibles, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, las restricciones gubernamentales impuestas como medida de combate y cualesquier cambios en los patrones de consumo, operación de negocios y esparcimiento. En este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en nuestro negocio, pero consideramos que el impacto adverso en nuestro negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y los flujos de efectivo podrían ser relevantes.

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

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero del Fibra Danhos podría verse afectado.

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 y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB incrementó en 2.1% en 2018 y disminuyó en 0.1% en 2019. El crecimiento del PIB no alcanzó las expectativas del gobierno mexicano en 2019. En mayo de 2020, el Banco de México declaró que el PIB se contrajo el 8.2% en 2020<sup>u</sup>.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de la economía nacional, los periodos de crecimiento negativo y/o los aumentos en la inflación o tasas de interés pueden resultar en una disminución en la demanda por espacios de arrendamiento en nuestros inmuebles. Debido a que algunos 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más significativos, en términos de Renta Fija, representaban aproximadamente el 25% (veinticinco por ciento) de nuestra Renta Fija y aproximadamente el 42.8% (cuarenta y dos punto ocho por ciento) del ARB de nuestro Portafolio en Operación Actual, sin ningún

arrendatario que individualmente representara más de 5.3% (cinco punto tres por ciento) de la Renta Fija o más de 7.2% (siete punto dos por ciento) del ARB atribuible a nuestro Portafolio en Operación Actual. Nuestro arrendatario más significativo al 31 de diciembre de 2020, era un grupo con operaciones en tiendas departamentales, tiendas especializadas y moda que ocupaba aproximadamente el 7.2% (siete punto dos por ciento) de la ARB y representaba aproximadamente el 2.9% (dos punto nueve por ciento) de las rentas base atribuibles a nuestro Portafolio en Operación Actual. En caso de que este arrendatario, o cualquiera de nuestros otros arrendatarios significativos experimentara una desaceleración en su negocio, su condición financiera podría verse debilitada, lo que podría resultar en la incapacidad para llevar a cabo el pago puntual de las rentas o en un incumplimiento bajo los arrendamientos, lo cual podría afectar adversamente nuestra condición financiera y nuestros resultados de operación, el precio de intercambio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

Nuestro Portafolio Actual se compone de quince inmuebles (de los cuales uno se encuentra en desarrollo), incluyendo siete centros comerciales, cuatro edificios de oficinas y tres proyectos de usos mixtos que contienen componentes comerciales, de oficina y hotel. Nuestros centros comerciales, edificios de oficinas e inmuebles de uso mixto representan aproximadamente 40.9% (cuarenta punto nueve por ciento), 24.6% (veinticuatro punto seis por ciento) y 34.5% (treinta y cuatro punto cinco por ciento), respectivamente, de nuestro Ingreso Neto Operativo del ejercicio fiscal 2020. Adicionalmente, un número significativo de nuestros arrendatarios comerciales se encuentran en el segmento de moda y calzado. Esta concentración puede exponernos al riesgo de desaceleraciones económicas en los sectores comerciales y de oficinas, y en el segmento de venta de ropa de una manera mayor que si nuestros inmuebles estuvieren más diversificados en otros sectores de la industria inmobiliaria o segmentos de la economía.

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

Conforme a Convenios de Adhesión por separado, los propietarios de los 11 inmuebles en nuestro Portafolio Inicial (incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación y nuestro Administrador) nos aportaron sus participaciones en dichos inmuebles. A cambio de estos inmuebles, emitimos 1,103,256,882 (mil ciento tres millones doscientos cincuenta y seis mil ochocientos ochenta y dos) CBFIs a los propietarios, de los cuales 943,436,603 (novecientos cuarenta y tres millones cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos tres) CBFIs fueron entregados simultáneamente a la Oferta Global y el remanente ha sido liberado y ha sido entregado, lo anterior, debido al cumplimiento de ciertas obligaciones por parte de los Fideicomitentes Adherentes. El número de CBFIs que emitimos a cambio de nuestro Portafolio Inicial fue determinada antes de la fecha de la Oferta Global por los propietarios actuales de los inmuebles y los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en un análisis de flujo de efectivo, un análisis de tasa de capitalización, un avalúo por un tercero independiente y un análisis de operaciones de mercado

comparables recientes. Los valores atribuidos a los inmuebles no necesariamente tienen una relación con el valor en libros del inmueble en cuestión.

Debido al mecanismo de ajuste incluido en los Convenios de Aportación de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, respectivamente, a la presente fecha se cancelaron 7,269,854 en virtud del ajuste a la baja derivado del cálculo de la contraprestación por Toreo Parque Central y se emitieron los 16,412,966 CBFIs adicionales en virtud del ajuste a la alta derivado del cálculo de la contraprestación, mismos que adquirirán derechos económicos de manera escalonada.

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

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

Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual reportaron una ocupación (mismas propiedades) de aproximadamente 94.6% (noventa y cuatro punto seis por ciento) y 86.5% (ochenta y seis punto cinco por ciento) propiedades totales, en términos del ARB al 31 de diciembre de 2020. El 14.9% (catorce punto nueve por ciento) y 17.1% (diecisiete punto uno por ciento) aproximadamente del área rentable ocupada de nuestros inmuebles está programada para expirar en 2021 y 2022, respectivamente. No podemos garantizar que nuestros arrendamientos serán renovados o que nuestros inmuebles serán rentados nuevamente a tarifas iguales o superiores a las tarifas existentes o que rebajas sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos anticipados de terminación u opciones de renovación favorables a los arrendatarios no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener a los existentes. Adicionalmente, tenemos proyectos en nuestro Portafolio en Desarrollo Actual que se encuentran actualmente en etapas diferentes de desarrollo. No hay garantía de que podamos rentar los espacios no ocupados o no desarrollados en términos favorables o de cualquier manera. Adicionalmente, podríamos adquirir inmuebles en desarrollo adicionales y podríamos adquirir predios no desarrollados en un futuro como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En tanto nuestros inmuebles o porciones de nuestros inmuebles permanezcan vacantes por periodos extendidos, podemos obtener o no obtener ingreso alguno de dichos inmuebles, resultando en menos efectivo disponible a

ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Más aún, el valor de reventa de dichos inmuebles podría disminuir pues el valor de mercado de una propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. Consulte la sección “Riesgos Relacionados con el Desarrollo Inmobiliario y nuestro Portafolio en Desarrollo Actual – Los Inmuebles de nuestro Portafolio en Desarrollo Actual pueden no completarse dentro del tiempo anticipado o por completo.”

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

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

También podemos estar expuestos a litigios derivados de las actividades de los arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos puede afectarnos adversamente y pueden continuar sin resolución durante largos 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, realizar proyectos de desarrollo o redesarrollo, o cumplir otras obligaciones próximas a vencer.

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

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas que las que se ofrecen en países como los Estados Unidos. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capitales caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo,

podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar proyectos de desarrollo, llevar a cabo adquisiciones o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en un futuro, y de las Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2020, los Ingresos por Arrendamiento (Renta Fija, Renta Variable y Contraprestaciones Únicas) representaban un 78% (setenta y ocho por ciento) de nuestros ingresos totales operativos. Una parte sustancial de nuestros ingresos es generada por fuentes de ingresos diferentes a pagos de rentas realizados por nuestros arrendatarios, tales como ingresos por publicidad y estacionamiento. Los ingresos generados por estas fuentes alternativas de ingresos pudiesen verse negativamente afectado por cambios en las preferencias y en el comportamiento del consumidor y regulaciones gubernamentales prohibiendo el cobro por el uso de estacionamientos, entre otros. Una disminución en dichos ingresos podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera o prospectos o afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Podríamos vernos incapacitados para continuar con el desarrollo de inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables o para financiamientos en general;
- Podríamos incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan de nuestro estimado original debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a nuestra incapacidad para trasladar a los arrendatarios presentes o futuros dichos costos incrementados;
- Podríamos vernos incapacitados para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que abandonemos el proyecto en su totalidad;
- Si las oportunidades de desarrollo no satisfacen nuestros Criterios de Elegibilidad, podríamos abandonar oportunidades de desarrollo después de iniciar la exploración de las mismas y como resultado podríamos perder depósitos o no recuperar gastos incurridos;
- Podríamos no completar el desarrollo de Parque Tepeyac en el tiempo previsto o en lo absoluto;
- Podríamos perder recursos y asignar tiempo de la administración en proyectos que no completemos;

- Podemos suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado;
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto; y
- La capacidad para obtener un nivel aceptable de ocupación una vez terminados los inmuebles.

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

Nuestros desarrollos inmobiliarios están ubicados en México y, por lo tanto, están sujetos a las disposiciones de la Ley Nacional de Extinción de Dominio

La recientemente publicada Ley Nacional de Extinción de Dominio (“LNED”) faculta al Ministerio Público competente para ejercer la acción de extinción de dominio respecto a todo tipo de activos relacionados con hechos que la LNED señala como delitos en materia de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. Conforme a la LNED, se podrá ejercer la acción de extinción de dominio respecto de los bienes relacionados con la comisión de los delitos mencionados, incluso si los bienes son utilizados por un tercero que no sea el propietario del bien para cometer dichos delitos.

La LNED prevé la posibilidad de que se dicte sentencia firme en materia de extinción de dominio, aún en casos en que el juicio penal no haya concluido, si la autoridad determina que existen fundamentos sólidos y razonables que permitan inferir la existencia de bienes cuyo origen o destino se encuadre en los supuestos de la LNED. En esos casos si la persona afectada demuestra con posterioridad su inocencia y el bien ya se monetizó, el afectado únicamente podrá recuperar el producto de la monetización de dichos bienes.

La aplicación de la LNED puede resultar violatoria de derechos humanos y constitucionales como el derecho de propiedad y la presunción de inocencia. Existen recursos legales para impugnar la aplicación de la LNED. Para la defensa de nuestros derechos podría ser necesario incurrir en costos significativos con motivo de dichos litigios y/o perder la totalidad o parte de bienes sujetos a un procedimiento de extinción de dominio.

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

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

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

#### **(vi) Riesgos relacionados con México**

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

No podemos predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales en México de 2018 tuvieron como consecuencia un cambio de administración, efectivo a partir del 1 de diciembre de 2018. La nueva administración federal mexicana fue elegida por una mayoría significativa del electorado, obteniendo la coalición “Juntos Haremos Historia” la mayoría en ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido político del presidente Andrés Manuel López Obrador) un poder

significativo para promulgar, modificar o abrogar leyes, incluyendo reformas constitucionales. Los miembros de la nueva administración, incluyendo al presidente, Andrés Manuel López Obrador, han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o derogar ciertas reformas estructurales. Algunos cambios importantes en política pública y legislación promovidos por la nueva administración ya han sido promulgados y/o implementados, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. No tenemos certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

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

Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 86.1% (ochenta y seis punto uno por ciento) de nuestro ARB ocupada fue arrendada con contratos de arrendamiento en Pesos, representando aproximadamente 77.3% (setenta y siete punto tres por ciento) de nuestras rentas fijas. Aproximadamente 13.9% (trece punto nueve por ciento) de nuestro ARB ocupado fue arrendado con contratos de arrendamiento en Dólares, representando aproximadamente 22.7% (veintidós punto siete por ciento) de nuestras rentas fijas. Podemos no ser capaces de recibir pagos de cantidades debidas a nosotros por nuestros deudores en Dólares puesto que, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago a cualquier mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea contractualmente o por resolución judicial, pueden ser solventadas en Pesos al tipo de cambio en Pesos vigente en el lugar y fecha de pago o de la resolución determinado por Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación en la fecha de Pago. Asimismo, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos vernos obligados a aceptar los pagos de las obligaciones denominadas en Dólares en Pesos.

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

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. El promedio anual de las tasas de interés de los Certificados de la Tesorería de la Federación (CETES) por el periodo de doce meses terminando el 31 de diciembre de 2020, fue de 7.25% (siete punto veinticinco por ciento). A mediano plazo, es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia. En consecuencia, si incurrimos en deuda adicional a la ya incurrida denominada en pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, lo cual podría afectar nuestras operaciones.

Recientemente, México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden

tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunos lugares en los que operamos, y por lo tanto en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Proceso electoral para renovar la Cámara de Diputados y diversos cargos en los 32 estados del país podría afectar negativamente los mercados de capitales y tener un impacto en el precio de nuestros CBFIs.

El próximo 6 de junio de 2021 se llevarán a cabo elecciones para renovar la Cámara de Diputados y diversos cargos en los 32 estados del país. Esta situación puede ocasionar incertidumbre política lo cual podría afectar la situación económica de México y a su vez podría afectar negativamente los mercados de capitales teniendo un impacto en nuestro negocio y en el precio de nuestros CBFIs.

#### **(vii) Riesgos relacionados con la regulación Fiscal**

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

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

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

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

■ Fuente: Banco de México; "Reporte Trimestral Enero-Marzo 2020"; <https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/informes-trimestrales/%7B23C2DCA8-4AD3-FBE0-B0BF-4D30C8066B84%7D.pdf>

---

## Otros valores emitidos por el fideicomiso:

---

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

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

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

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017 fueron llevadas a cabo las siguientes emisiones al amparo del Programa, de las cuales únicamente 2 se mantienen vigentes a la fecha del presente Reporte Anual:

### 1. "DANHOS 16"

Estado: Vigente.

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

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

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

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

Fecha de vencimiento: 29 de junio de 2026.

### 2. "DANHOS 17"

Estado: Vigente.

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

Valor nominal: \$100.00

Precio de colocación: \$100.00

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

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

Fecha de vencimiento: 28 de junio de 2027.

El 16 de diciembre de 2016 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/106197/2016 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada una emisión subsecuente de 10'000,000 CBFIs, así como la cancelación de 32'480,252 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 27 de diciembre de 2016.

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

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

El 13 de septiembre de 2019 fue autorizada la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los CBFIs, mediante Oficio número 153/12094/2019 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de conformidad con dicho Oficio y con el Contrato de Fideicomiso fue realizada (i) una emisión de 85'050,000 de CBFIs; (ii) una cancelación de 7,269,854 CBFIs; y (iii) una emisión de 16,412,966 CBFIs, mismas que se llevaron a cabo el 26 de septiembre de 2019.

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

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

---

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

---

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

---

## **Destino de los fondos, en su caso:**

---

### **1. Oferta Pública Inicial**

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

### **2. Primera Emisión Subsecuente**

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

A la fecha del presente reporte, de los 143,135,622 CBFIs emitidos el 15 de octubre de 2014, se han entregado 110,655,370, de los cuales se han liberado 50,047,487 por el proyecto de Vía Vallejo y se entregaron 14,712,290 CBFIs como contraprestación por los predios en la Zona Metropolitana de Puebla. El 16 de marzo de 2016 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se resolvió, entre otros, la cancelación de 1,579,177 CBFIs sobrantes que actualmente están en la Tesorería del Fideicomiso, mismos que fueron emitidos con el propósito de pagar la aportación del Terreno de Puebla al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, el pasado 27 de diciembre de 2016, se tramitó la cancelación de 30,901,075 CBFIs del proyecto Vía Vallejo por el pago en efectivo por \$1,200,000,000 (mil doscientos millones de pesos 00/100). La Contraprestación Definitiva por el proyecto Parque Vía Vallejo ascendió a \$2,902,755,569.90 de Pesos de los cuales \$2,752,755,569.90 corresponden a la Etapa I (centro comercial) y \$150,000,000.00 corresponden a las Etapas IIA y IIB (terrenos para desarrollo futuro). La transacción se liquidó con 43,847,482 CBFIs y \$1,200,000,000.00 de Pesos que fueron pagados el pasado 27 de julio de

2016. Con fecha 24 de septiembre de 2018 cancelamos 52,095,398 CBFIs correspondientes a Parque Vía Vallejo que fueron emitidos mas no utilizados para dicho fin.

### **3. Segunda Emisión Subsecuente**

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

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

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

De las tres emisiones realizadas al amparo del Programa, la segunda emisión (“DANHOS 16-2”) por \$1,000 millones de pesos (recursos brutos) fue amortizada en su totalidad a su vencimiento en fecha 23 de diciembre de 2019.

### **5. Tercera Emisión Subsecuente**

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

### **6. Cuarta Emisión Subsecuente**

Los CBFIs emitidos en la Cuarta Emisión Subsecuente de fecha 26 de septiembre de 2019, fueron destinados:

(i) Para el pago de la Contraprestación Anual del Asesor. A la fecha, se han entregado 88,044,607 CBFIs a nuestro Asesor como contraprestación. A la fecha, se mantienen 82,055,393 CBFIs en tesorería para contraprestaciones futuras al Asesor.

(ii) Para el pago a los aportantes de Torre Virreyes de conformidad con el ajuste al alza. A la fecha se han entregado 6,585,181.

## 7. Resumen de usos de emisiones

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Recursos remanentes al 1 de enero	1,559.80	3,486.20	2,254.20	2,445.70	3,088.30	1,808.60	490.40
(+) Recursos netos de la Emisión de deuda			3,987.70	2,479.10		153.70	130.00
(-) Intereses y comisiones financieras pagadas			33.20	316.20	539.40	543.50	461.70
(-) Pago de deuda						1,000.00	1,500.00
(-) Expansiones (Tezontle y Delta)	194.50	562.60	609.00				
(-) Construcción Terec (Torres de Oficina y Hotel)	577.60	921.50	710.50	77.50	138.50		
(-) Antenas (Incluye Terreno)	455.00	204.70	1,023.10	698.60	713.70	228.10	9.00
(-) Puebla		101.10	1,213.50	424.00	509.60	112.60	21.70
(-) Tepeyac				609.40	398.20	205.10	718.10
(-) Duraznos					0.60	3.10	
(-) Esmeralda					11.70	3.30	
(-) Montes Urales	29.20			73.00		102.70	
(-) Vía Vallejo			1,200.00		235.50	41.60	13.70
(-) Plataforma Tecnológica					5.30	0.30	
(-) Otros desarrollos del Pipeline					1.40	244.30	
(-) Comisiones y Capex		104.50	100.50	185.20	103.60	85.40	41.80
(-) Maquinaria y equipo					11.40	10.50	5.90
(+) Venta de terreno						11.30	
(+) Aportaciones de capital a Tepeyac					291.40	94.20	356.30
(-) Distribución de dividendos	1,384.10	1,833.50	2,478.40	2,898.40	3,263.50	3,450.00	1,479.10
(+) Intereses recibidos	194.50	84.10	80.60	113.30	80.20	71.10	20.30
(-) Recompra de CBFIs							168.10
(-) Pagos de arrendatarios							4.40
(-) Intereses pagados por arrendamiento financiero							.40
(+ -) Capital de trabajo	4,372.30	2,411.80	3,511.40	3,332.50	3,810.10	4,176.60	2,941.10
Recursos remanentes al 31 de diciembre	3,486.20	2,254.20	2,445.70	3,088.30	1,808.60	490.40	864.20

## Documentos de carácter público:

### Documentos de carácter público

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

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

### Desempeño de los Certificados de Deuda

#### 1. Certificados de Deuda 16

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 16:

Periodo de Intereses	Periodo		Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
1	11/07/2016	al 09/01/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de enero de 2017
2	09/01/2017	al 10/07/2017	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 10 de julio de 2017
3	10/07/2017	al 08/01/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de enero de 2018
4	08/01/2018	al 09/07/2018	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 09 de julio de 2018
5	09/07/2018	al 07/01/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 07 de enero de 2019
6	07/01/2019	al 08/07/2019	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 08 de julio de 2019
7	08/07/2019	al 06/01/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de enero de 2020
8	06/01/2020	al 06/07/2020	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 06 de julio de 2020
9	06/07/2020	al 04/01/2021	182	7.80%	\$118,300,000.00	lunes, 04 de enero de 2021

#### Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 16

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 16, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 16 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 16 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 16, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{TI * PL * VN}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 16.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 16 en circulación.

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 16.

#### Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En

caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

El pago del primer periodo de intereses se efectuó precisamente el día 9 de enero de 2017.

PERIODO DE INTERESES	FECHA DE INICIO	FECHA DE PAGO DE INTERESES	DÍAS CUPÓN
1	lunes, 11 de julio de 2016	lunes, 09 de enero de 2017	182
2	lunes, 09 de enero de 2017	lunes, 10 de julio de 2017	182
3	lunes, 10 de julio de 2017	lunes, 08 de enero de 2018	182
4	lunes, 08 de enero de 2018	lunes, 09 de julio de 2018	182
5	lunes, 09 de julio de 2018	lunes, 07 de enero de 2019	182
6	lunes, 07 de enero de 2019	lunes, 08 de julio de 2019	182
7	lunes, 08 de julio de 2019	lunes, 06 de enero de 2020	182
8	lunes, 06 de enero de 2020	lunes, 06 de julio de 2020	182
9	lunes, 06 de julio de 2020	lunes, 04 de enero de 2021	182
10	lunes, 04 de enero de 2021	lunes, 05 de julio de 2021	182
11	lunes, 05 de julio de 2021	lunes, 03 de enero de 2022	182
12	lunes, 03 de enero de 2022	lunes, 04 de julio de 2022	182
13	lunes, 04 de julio de 2022	lunes, 02 de enero de 2023	182
14	lunes, 02 de enero de 2023	lunes, 03 de julio de 2023	182
15	lunes, 03 de julio de 2023	lunes, 01 de enero de 2024	182
16	lunes, 01 de enero de 2024	lunes, 01 de julio de 2024	182
17	lunes, 01 de julio de 2024	lunes, 30 de diciembre de 2024	182
18	lunes, 30 de diciembre de 2024	lunes, 30 de junio de 2025	182
19	lunes, 30 de junio de 2025	lunes, 29 de diciembre de 2025	182
20	lunes, 29 de diciembre de 2025	lunes, 29 de junio de 2026	182

### Intereses moratorios

En caso de incumplimiento en el pago de principal de los Certificados de Deuda 16, se causarán intereses moratorios sobre el principal insoluto de los Certificados de Deuda 16 a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 16 más 2 (dos) puntos porcentuales. Los intereses moratorios serán pagaderos a la vista desde la fecha en que tenga lugar el incumplimiento y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común.

## 2. Certificados de Deuda 17

A la fecha del presente Reporte Anual se han realizado los siguientes pagos a los tenedores de los Certificados de Deuda 17:

Periodo de Intereses	Periodo			Plazo días	TRB	Monto Pagado	Fecha de Pago
1	10/07/2017	al	08/01/2018	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 8 de enero de 2018
2	08/01/2018	al	09/07/2018	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 9 de julio de 2018
3	09/07/2018	al	07/01/2019	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 7 de enero de 2019
4	07/01/2019	al	08/07/2019	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 8 de julio de 2019
5	08/07/2019	al	06/01/2020	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 6 de enero de 2020

6	06/01/2020	al	06/07/2020	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 6 de julio de 2020
7	06/07/2020	al	04/01/2021	182	8.54%	\$ 107,936,111.11	lunes, 4 de enero de 2021

### Mecanismo para el cálculo de intereses de los Certificados de Deuda 17

En términos del Calendario de Pago de Intereses de los Certificados de Deuda 17, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados de Deuda 17 devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados de Deuda 17, la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.

El interés que devenguen los Certificados de Deuda 17 será computado al inicio de cada Periodo de Intereses y los cálculos para determinar el monto de intereses a pagar, deberán de comprender los días naturales efectivamente transcurridos desde la fecha de inicio de cada Periodo de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Periodo de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados de Deuda 17, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = \frac{VN * TI * PL}{36000}$$

En donde:

- I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente.
- TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados de Deuda 17.
- PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Periodo de Intereses correspondiente.
- VN = Valor Nominal total de los Certificados de Deuda 17 en circulación.

Los Certificados de Deuda 16 dejarán de devengar intereses a partir de la Fecha de Pago de Intereses señalada, siempre que el Emisor hubiere constituido el depósito del importe de la amortización y, en su caso, de los intereses ordinarios correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. de ese día.

El Emisor no está obligado a pagar cantidades adicionales respecto de impuestos de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice respecto de los Certificados de Deuda 17.

### Periodicidad en el pago de intereses y Calendario de Pago de Intereses

Los intereses que devenguen los Certificados de Deuda 16 se liquidarán cada periodo de 182 (Ciento ochenta y dos) días, en cada fecha señalada para tales efectos en el calendario previsto en la sección correspondiente del Título que ampara los Certificados de Deuda 16 y que se reproduce a continuación. En caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose, en todo caso los intereses respectivos.

---

## [421000-NBIS3] El fideicomiso

### Historia y desarrollo del fideicomiso:

---

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

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

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

El domicilio del Fiduciario de Fibra Danhos está ubicado en Torre Anseli, Avenida Revolución No. 1267, Piso 11, Colonia Los Alpes, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México.

### ***Nuestras inversiones y desarrollos de los últimos 3 años***

En la sesión de Comité Técnico del 21 de julio de 2016 se aprobó la participación de Fibra Danhos en un nuevo desarrollo de usos mixtos en el nororiente de la Ciudad de México, una zona con alta densidad poblacional y de vocación habitacional y comercial. El 21 de diciembre de 2017 firmamos un convenio vinculatorio de asociación con terceros no relacionados para participar en el desarrollo de un centro comercial y de entretenimiento en el nororiente de la Ciudad de México denominado **Parque Tepeyac**. La participación de Fibra Danhos en el proyecto es del 50%. El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m<sup>2</sup>. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m<sup>2</sup> aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,089 millones de pesos a la fecha. La construcción del desarrollo de Parque Tepeyac se reactivó con en apego a los lineamientos de la nueva normalidad. El proyecto registra un avance global de aproximadamente 58%, mientras continuamos con el proceso de comercialización con nuestros socios comerciales de manera muy exitosa. El centro comercial contara con más de 120,000 m<sup>2</sup> de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto.

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

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

## Descripción del negocio:

---

Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro Portafolio Actual consiste de quince inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos. Nuestra estrategia se enfoca principalmente en los segmentos de centros comerciales y oficinas.

Somos la primera FIBRA en México enfocada en el desarrollo, redesarrollo, adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México, particularmente en el Zona Metropolitana de la Ciudad de México, para mayor información respecto a nuestro negocio y estrategias, favor de referirse a la Sección 1. INFORMACIÓN GENERAL. a) Fibra Danhos" del presente Reporte.

---

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

---

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

---

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

Fibra Danhos, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes Marcas:

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

“PARQUE ALAMEDA” en las Clases 35,42 y 43.

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

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

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

“PARQUE DURAZNOS” en la Clase 41.

“PARQUE DURAZNOS” en las Clases 35,42 y 43.

“TOREO PARQUE CENTRAL” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TOREO TU NUEVO PARQUE CENTRAL” en las Clases 35, 36 y 43.  
“PARQUE LINDAVISTA” en las Clases 35, 41 y 43.  
“PARQUE TEZONTLE” en las Clases 35, 41 y 43.  
“REFORMA 222” en la Clase 41.  
“PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.  
“PARQUE PUEBLA” y diseño, en las Clases 35,41 y 43.  
“TORRE PEDREGAL” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TORRE PEDREGAL 24” en las Clases 35, 36 y 37.  
“TORRE VERDE” en las Clases 35, 36 y 37.  
“VIRREYES” y diseño, en las Clases 35 y 36.

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

---

### **Principales clientes:**

---

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

---

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

---

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

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

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

Para mayor información respecto a las soluciones implementadas por Fibra Danhos que contribuyen a mitigar el impacto de nuestras operaciones en nuestro entorno, favor de referirse a la sección a la Sección o) del *Resumen Ejecutivo - Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo*.

---

## **Recursos humanos:**

---

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 215 empleados.

---

## **Desempeño ambiental:**

---

Dando seguimiento a la estrategia diseñada para Fibra Danhos que persigue atender por un lado la sustentabilidad y cumplimiento de la legislación ambiental vigente; y por otro lograr eficiencias en el gasto de energía, se informó a los miembros del Comité Técnico que en diciembre de 2017 se firmó un contrato de abastecimiento de energía eléctrica y potencia a partir de una fuente de energía renovable que nos permitirá cubrir cerca del 90% del suministro en áreas comunes y estacionamientos a precios competitivos. Nos

encontramos trabajando en la implementación técnica del proyecto, incluyendo la instalación de equipos, subestaciones y medidores que den viabilidad a dicho contrato. Adicionalmente se analizan alternativas de participación en el sector eléctrico previstas en la Ley de la Industria Eléctrica, particularmente la figura de Usuario Calificado, que puede generar beneficios y eficiencias al portafolio de Fibra Danhos, al tiempo que se alinean con los requerimientos previstos en la Ley de Transición Energética.

Para mayor información respecto a las soluciones implementadas por Fibra Danhos que contribuyen a mitigar el impacto de nuestras operaciones en nuestro entorno, favor de referirse a la sección a la Sección o) del Resumen Ejecutivo - Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

---

## Información de mercado:

---

### Reporte Softec – Resumen ejecutivo (actualizado al 23 de abril de 2021)

#### Marco de referencia económico

El inicio del año 2020 estuvo marcado por el escepticismo acerca de la posible recuperación económica del país, tomando en cuenta la desaceleración iniciada en 2018 y que, en 2019, ocasionó un desempeño negativo de 0.1%, en el crecimiento alcanzado por el Producto Interno Bruto. Sin embargo, la parálisis de prácticamente todas las actividades productivas del país, y a nivel mundial, ocasionada por las medidas de prevención de contagios de la pandemia de COVID-19, ocasionaron que el desempeño negativo de 2019 dejara de ser la mayor de las preocupaciones de la economía Mexicana. Con la pandemia, nuevas afectaciones económicas impactaron a prácticamente todos los sectores económicos en México.

A partir de la declaratoria de emergencia en Fase 1 por la pandemia por el COVID-19, a principios de marzo de 2020, los efectos económicos se dejaron sentir. Con el inicio del confinamiento y las restricciones a la movilidad en marzo de 2020, todas las actividades escolares fueron suspendidas y para finales de mes, con el incremento de contagios y de fallecimientos, se decretó el estado de emergencia sanitaria. El Gobierno Federal acordó medidas extraordinarias en todo el territorio nacional, entre las que destacaron la suspensión inmediata, del 30 de marzo al 30 de abril de 2020, de actividades no esenciales en los sectores público, privado y social, para contener la dispersión y transmisión del virus y reducir los contagios y muertes. A este paro de actividades se le denominó como jornada Nacional de Sana Distancia. Una vez terminada, inició el periodo denominado como de nueva normalidad, en el que las restricciones a la movilidad y a la apertura de las actividades económicas continuaron vigentes.

Debido a las crecientes afectaciones sanitarias por los contagios, hospitalizaciones y muertes, a finales de mayo de 2020 se creó el semáforo de riesgo epidemiológico para identificar el avance de los contagios de COVID-19 y con ello, la restricción de actividades económicas dado el confinamiento de la población y la suspensión de actividades. Como estrategia de contención de los contagios, se clasificó a los diversos sectores

productivos en dos grupos: los esenciales y los no esenciales. A principios de junio de 2020, justo al término de la Jornada de Sana Distancia, y cuando el plan inicial marcaba el regreso a las actividades económicas, todas las entidades del país se ubicaron en alerta epidemiológica máxima. Por ello, la economía continuó detenida. Conforme el confinamiento fue siendo efectivo para contener los contagios, las hospitalizaciones y las muertes, y dependiendo del color del semáforo de riesgo epidemiológico, a finales de junio, algunas entidades fueron autorizando actividades en algunos establecimientos no esenciales, pero con estrictas restricciones de aforo.

En agosto, se determinó que el nuevo ciclo escolar se llevaría a distancia para todos los niveles escolares. Aunque muchas de las actividades económicas pudieron abrir, las restricciones de aforo y en algunos casos, limitaciones de horario, siguieron vigentes. Conforme transcurrió el año, algunas entidades lograron controlar los contagios, reducir hospitalizaciones e ir disminuyendo los decesos, sin embargo, la afectación económica por el cierre de establecimientos y el confinamiento de las personas afectó considerablemente el desempeño económico del país.

Mediciones realizadas por INEGI durante la peor etapa del cierre económico y emergencia sanitaria, anticiparon los efectos económicos del 2020. En abril y agosto de 2020, el INEGI llevó a cabo la Encuesta sobre el Impacto Económico Generado por COVID-19 en las Empresas. Esta medición tuvo por objetivo obtener información sobre las afectaciones de la contingencia originada por el virus COVID-19 en las empresas del país, a fin de generar información estadística y apoyar la toma de decisiones en cuestión de políticas públicas. Con base en los resultados de esta encuesta aplicada en abril y agosto, se identificó que, desde marzo, 93% de las empresas declararon haber tenido afectaciones operativas y económicas a causa de la contingencia sanitaria. Para agosto del mismo año, el porcentaje de empresas afectadas se redujo marginalmente respecto a la medición anterior, pero alcanzó al 86.6% de las empresas.

Entre las afectaciones con mayor impacto percibidas por las empresas, se contaron la disminución de ingresos, la disminución de la demanda y cancelación de pedidos, la menor disponibilidad de flujo de efectivo y el desabasto de insumos, materias primas, bienes terminados o materiales adquiridos para revender. Al igual que en la estructura de afectaciones en general, la reducción de ingresos (remuneraciones o prestaciones) al personal, el desabasto de insumos y materias primas, la disminución de la demanda y cancelación de pedidos y el menor acceso a servicios financieros, se consideraron de menor impacto durante la encuesta aplicada. Por el contrario, la reducción de personal y la menor disponibilidad de flujo de efectivo, afectaron a una mayor proporción de las empresas encuestadas. Las empresas que declararon tener una disminución en los ingresos, representaron el mismo alto porcentaje (91%) en ambas mediciones.

Con la finalidad de mantener la actividad económica, ante las medidas sanitarias decretadas por las autoridades para contener las afectaciones a la salud, las empresas declararon en la Encuesta haberse visto en la necesidad de implementar diversas acciones operativas. El 60.2% de las empresas encuestadas en abril declararon haber implementado alguna acción operativa ante la contingencia sanitaria y para agosto 2020 el 62.5%. Entre las medidas que mayormente se implementaron fue el trabajo desde casa (59.5% en abril y 52.1% en agosto como porcentaje promedio) y la entrega de pedidos a domicilio (45% en abril y 47.7% en agosto). En menor porcentaje, las empresas solicitaron créditos o financiamiento de emergencia (19.9% en abril y 16.4% en agosto), vender bienes y servicios por internet y/o plataformas digitales (29.6% en abril y

37.6% en agosto), ofrecer promociones, descuentos o rebajas especiales (33.8% en abril y 34.5% en agosto) y un menor porcentaje, ofreció nuevos bienes o servicios para atender la emergencia sanitaria (8.5% en abril y 14.2% en agosto).

Adicionalmente, ante la contingencia originada por COVID-19, una de las principales medidas aplicadas por las empresas fue la instrumentación de paros técnicos o cierres temporales. En abril, 60% de las empresas encuestadas declaró haberlos implementado. Para agosto, esta cifra se redujo a 23%.

A pesar de lo anterior, el gobierno mexicano no ha implementado medidas económicas de consideración para el apoyo a las empresas. Según la encuesta de abril, las empresas que recibieron apoyo ante la contingencia originada por COVID-19 se contabilizaron en 7.8%. En agosto, este porcentaje se redujo a 5.9%. En ambos casos, la gran mayoría de estos apoyos (89% en abril y 91% en agosto), provino del gobierno federal, estatal o municipal y un porcentaje menor, provino de cámaras o asociaciones empresariales. Por tamaño de empresa, las grandes y medianas/pequeñas empresas (11.5% y 10.3% respectivamente), contaron con una mayor proporción de empresas favorecidas por estos apoyos (abril de 2020), mientras que en las micro empresas, sólo el 7.6% menciona haber recibido algún apoyo. En agosto se presentó la misma situación, en la que una mayor proporción de empresas grandes y medianas/pequeñas (7.7% y 7.6% respectivamente), recibieron apoyos, comparativamente con las empresas de menor tamaño (5.73%). En ambas mediciones, las empresas consideraron que las medidas más importantes para una política de apoyo empresarial, deberían incluir el aplazamiento de renta, hipoteca o cargos por servicios públicos, las transferencias de efectivo, el acceso a créditos nuevos, el aplazamiento de pagos de créditos, la suspensión de pagos de interés o refinanciamiento de deuda, el diferimiento de impuestos, los préstamos con tasas de interés subsidiadas y las exenciones o reducciones fiscales.

El cierre de actividades económicas tuvo un mayor impacto sobre las empresas y empleados de los sectores de servicios, en los que el contacto social o las actividades presenciales constituyen la principal actividad. Tal es el caso de las empresas de servicios personales, de entretenimiento, servicios de mantenimiento en los hogares y el turismo, incluidos hoteles y restaurantes. Dado que en este sector se concentra una alta proporción del empleo informal, y a su vez, éste concentra también a una alta proporción de la población económicamente activa del país, la pérdida del empleo en estos sectores ha generado una afectación sobre millones de mexicanos. Para miles de trabajadores despedidos de empleos en el sector formal, y ante la falta de un programa de apoyo al desempleo, la disposición de parte de sus ahorros de los fondos para el retiro, constituyó la única medida ante el desempleo.

Durante el segundo semestre de 2020 el re inicio de las actividades económicas quedó supeditado a los avances en la contención de la pandemia, especialmente a la medición de la saturación hospitalaria y las muertes por COVID-19. Para mediados de julio la mitad de las entidades del país continuaban en semáforo rojo y la otra mitad estaba en semáforo naranja. A mediados de agosto, 80% de las entidades alcanzó el semáforo naranja y una entidad, Campeche, alcanzó el semáforo amarillo. Durante la primer semana de septiembre, más entidades mejoraron su situación pasando a semáforo amarillo y fue hasta finales de este mes y principios de octubre, que Campeche alcanzó la condición de semáforo verde. Con la llegada de las celebraciones por el día de muertos, la llegada de las vacunas y las celebraciones de Navidad y año nuevo, el cierre de 2020 y el inicio de 2021 generó un importante retroceso en los avances del combate a los contagios,

hospitalizaciones y muertes por COVID-19 en el país ya que las medidas de sana distancia y prevención se relajaron considerablemente. En enero y principios de febrero de 2020, con el regreso de varios estados a semáforo rojo y naranja, nuevamente algunas actividades económicas del sector terciario fueron restringidas y el camino de recuperación alcanzado durante el último trimestre de 2020 se detuvo, frenando la expectativa de recuperación para muchas empresas. Sin embargo, el aprendizaje alcanzado sobre el control de la emergencia de salud y el avance del programa de vacunación a los adultos mayores y el personal médico a cargo de la atención de pacientes con COVID-19 y del total del personal médico del sector público, ha permitido que, a finales de marzo y abril de este año, muchas entidades lograran situarse en semáforo amarillo y verde. Hoy día, a poco más de un año y un mes de la primera muerte por COVID-19 en México, las afectaciones sanitarias en el país han rebasado cualquier expectativa, alcanzando, en las cifras oficiales reportadas por la Secretaría de Salubridad y Asistencia, las 213,597 personas fallecidas.

De acuerdo a INEGI, y como resultado de la crisis económica por la pandemia de COVID-19, el desempeño económico de México durante 2020 se vio seriamente afectado. El producto interno bruto (PIB) de México, a precios constantes, registró una caída de 8.5% con relación a 2019. Este decremento es considerado como el mayor, desde la Gran Depresión de 1932. Por su parte, las actividades secundarias y terciarias fueron los sectores con mayor afectación, al decrecer en 10.2% y 7.9% respectivamente, su valor en términos reales, respecto a 2019. Solamente las actividades del sector primario presentaron un incremento del 1.9%.

En lo específico, los servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos, además de los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas fueron los que porcentualmente decrecieron más su actividad, con decrementos de 54% y 43.6% respectivamente. El tercer sector más afectado fue el de transportes, correos y almacenamiento, con una baja de 20.4% en 2020 respecto al año anterior. Con la enorme afectación a este conjunto de sectores, actividades como el turismo, restaurantes, cines, teatros y eventos, recibieron un retroceso que afectará a las entidades cuyo motor son estas actividades.

La construcción (-17.2%), los otros servicios excepto actividades gubernamentales (-14.7%) y la industria manufacturera (10%) fueron las actividades que también sufrieron un decremento de valor en 2020 de más de dos dígitos. Cabe señalar que de los tres, la construcción, con el resultado negativo de 2020, acumuló dos años seguidos de decremento.

La afectación general, sin embargo, solamente permitió que, además de las actividades del sector primario (1.9%), las actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales (2.2%) y los servicios de salud y de asistencia social (1.7%), tuvieran un desempeño positivo.

La baja en la actividad económica tuvo como consecuencia un fuerte impacto en el empleo. Tanto el empleo formal como el informal reportaron severas afectaciones durante el 2020. Durante 2020, las tasas de desempleo reportadas mensualmente aumentaron 86% en su nivel más alto, respecto al nivel de menor desempleo de ese año. Lo anterior, al pasar de un 2.49% en marzo de 2020 a 5.49% a junio del mismo año. El cierre de año presentó una tasa de desocupación del 3.8%, sin embargo, una segunda ola de contagios a finales de 2020 llevó la tasa de desempleo a 4.73% enero. Para marzo de 2021, este indicador descendió a 3.86%,

hilando dos meses consecutivos de descenso. Se prevé que la recuperación del empleo dependerá, en gran medida, del avance y éxito de la campaña nacional de vacunación. Sin embargo, el retraso en la recepción de las vacunas y los cambios a los planes originales de sectores a recibir la inmunización, podrían retrasar la recuperación del empleo.

A principios de abril, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), a través de la publicación de los Criterios de Política Económica 2022, realizó pronósticos sobre el crecimiento económico, el tipo de cambio y otras variables que establecen las bases para los cálculos de gasto e ingreso público. Para el año en curso, la SHCP hizo una revisión y ajuste de sus estimaciones de desempeño para 2021, planteadas el año pasado. Con base en estos ajustes, estima que el PIB en 2021 crecerá 5.3% respecto al valor de la producción de 2020. La inflación se estima crezca 3.8%, el tipo de cambio promedie en el año los \$20.4 pesos por dólar y la tasa de interés de Cetes a 28 días nominal promedie 4%. Según Hacienda, el mejor desempeño en 2021 se dará por la reactivación económica más temprana y de mayor alcance que lo previsto. Asimismo, prevé que el avance en la vacunación de la población de 16 años y más avance positivamente y se acelere en los siguientes meses dado que el país con cerca de 280 millones de dosis contratadas con 7 diferentes farmacéuticas además de las que se recibirán por el mecanismo COVAX. Esto permitirá vacunar al 100% de la población de 16 o más años de edad, y se podrá agilizar la reapertura de las actividades, particularmente las que dependen de la interacción social. Asimismo, la expectativa de la aceleración esperada en la recuperación de la economía de Estados Unidos, el principal socio comercial de México, llevaron a la SHCP al ajuste de las expectativas de desempeño para 2021.

Para 2022, las estimaciones de la SHCP son también positivas, pero con un menor nivel en cuanto al crecimiento del PIB. Para 2022 se estima que el crecimiento del PIB alcance un 3.6%. Se prevé que la inflación crezca un 3.0%, mientras que el tipo de cambio prácticamente se mantendrá igual (\$20.3 pesos por dólar como promedio anual) y la tasa de interés (cetes a 28 días) promediará 4%.

Adicionalmente, a estas previsiones, las opiniones de expertos del sector privado en México, consultadas por el Banco de México a través de su última Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado de marzo 2021, y publicada a principios de abril, apuntan a que variables como la generación de empleos formales, la desocupación laboral, la inversión extranjera directa, el tipo de cambio y la tasa de interés, mejorarían su desempeño durante 2021. Solamente la inflación es la variable que se prevé incremente sus niveles al cierre de 2021, respecto a las previsiones realizadas en meses anteriores.

Sin embargo, aunque a marzo de este año existe una mejora en las previsiones de desempeño para el cierre de 2021, las opiniones de expertos del sector privado en México, consultadas por el Banco de México en su última Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado, apuntan a que variables como las condiciones económicas internas y la gobernanza, podrían obstaculizar el crecimiento económico. A nivel particular, también se señalan como variables a observar, la debilidad en el mercado interno, la incertidumbre política interna, la incertidumbre sobre la situación económica interna, los problemas de inseguridad pública y en menor medida, otros problemas de falta de estado de derecho.

Respecto al clima de negocios evaluado por los expertos consultados por el Banco de México, se aprecia una mejora radical. La sensación de mejora fue creciendo durante 2020 y en marzo de 2021, 44% de

los expertos consultados, opinó que el clima de negocios mejorará en los próximos 6 meses. El 50% opinó que el clima de negocios permanecerá igual y sólo el 6% opinó que empeorará. Comparado con marzo de 2020, hay un cambio radical ya que, en ese entonces, 94% opinaba que las condiciones empeorarían, 3% pensaba que permanecerían igual y 3% opinaba que mejorarían. Asimismo, en marzo de este año, el 23% opina que la economía está mejor que hace un año, frente al 0% que opinaba lo mismo en marzo del 2020. Respecto a la coyuntura actual para realizar inversiones, hoy el 11% opina que es un buen momento, frente al 0% que opinaba lo mismo al año pasado.

Aunque comparativamente con hace un año existen muchos más elementos para estimar que podría pasar respecto al desempeño de la economía, aún los efectos de la pandemia siguen afectando el cumplimiento de los planes para mejorar las condiciones de movilidad, empleo e inversión. El restablecimiento pleno de las actividades económicas es todavía incierto, especialmente porque sigue latente el riesgo de incrementar los contagios y muertes. El programa de vacunación aún no contempla a la población menor de edad y cuenta con retrasos para el resto de los grupos poblacionales aún no vacunados.

Conforme estos eventos den indicios de éxito, se podrán realizar mejores previsiones de desempeño, que por mucho hoy, proporcionan un mejor panorama del que se tenía hace un año.

### **Desempeño del sector inmobiliario**

Como efecto de la crisis económica, la inversión en el mercado inmobiliario también sufrió afectaciones de consideración. Al cierre de 2020, se estima que el valor de las inversiones inmobiliarias, calculadas por el valor de venta de la vivienda nueva y a valor de inversión en los sectores comerciales, ascendió a \$353.4 mil millones de pesos. Respecto al valor estimado de 2019 de \$507.5 mil millones de pesos, el decremento de la inversión inmobiliaria se estima de 30.4%.

Para 2021 se estima que la mejora de las condiciones económicas respecto al año anterior, impidan que el deterioro en la inversión inmobiliaria continúe. Así, para 2021 se estima que el valor de las inversiones inmobiliarias sea 5% menor a lo observado en 2020.

### **Mercado de espacios para retail**

El 2019 registró un crecimiento de 704,191m<sup>2</sup>, sin embargo, el sector ha sido uno de los más afectados por las restricciones para evitar la propagación del COVID-19.

A pesar de las restricciones impuestas por las autoridades para la apertura de los centros comerciales, el 2020 ha finalizado con la incorporación de poco más de 1.2 millones de m<sup>2</sup> de área rentable, principalmente por el crecimiento que han tenido las tiendas especializadas.

Se estima que durante el 2021 algunos proyectos que tuvieron que aplazar su apertura durante 2020, logren concretarla a inicios del segundo semestre del año, por lo que se estima un crecimiento de alrededor de un millón de m<sup>2</sup> de espacio comercial.

En 2020, el volumen total de espacio comercial, medido en m<sup>2</sup> de piso de venta, se estima tuvo un incremento de 2.1% respecto a 2019. Lo anterior, derivado de un incremento estimado de casi 4.1% en el volumen de m<sup>2</sup> de piso de venta del comercio afiliado a la ANTAD y de 3.1% de los espacios comerciales para actividades al menudeo. Para el segmento de comercio al por mayor, se estima una reducción de 2.5% en el volumen total de m<sup>2</sup> de piso de venta.

Se estima que el piso de ventas al cierre de 2020 alcanzó los 237.7 millones de m<sup>2</sup>, mientras que, en 2019, el año cerró con 232.7 millones de m<sup>2</sup>. El total de espacio para actividades comerciales se distribuye en establecimientos comerciales independientes al menudeo, con poco más de 162 millones de m<sup>2</sup>, el comercio al por mayor con 44.7 millones de m<sup>2</sup> y las cadenas afiliadas a ANTAD junto con Walmart de México, que, en conjunto, alcanzan poco más de 30.9 millones de m<sup>2</sup> de piso de venta.

El primer grupo, los establecimientos comerciales al menudeo que trabajan de forma independiente, está constituido por micro y pequeños comercios ubicados en locales comerciales formales y adaptados en casas, distribuidos en las ciudades y localidades del país. Estos establecimientos se estiman concentran el 68% de los espacios comerciales. El comercio al por mayor, se estima aportó en 2020, el 19% del total de piso de venta. Por último, el comercio formal organizado en la ANTAD, más los espacios ocupados por Walmart de México y sus cadenas afiliadas, se estima concentraron 13% del espacio total de piso de venta en el país.

Para 2020 ANTAD registra en sus diferentes formatos poco más 24.6 millones de m<sup>2</sup>, mientras que Walmart, que salió de la asociación, cuenta con un piso de venta de 6.3 millones de m<sup>2</sup>.

Los establecimientos comerciales alineados con la ANTAD y Walmart presentaron un crecimiento de 1.2 millones de m<sup>2</sup> en 2020, al pasar de un volumen de piso de venta de 29.7 millones de m<sup>2</sup> a 30.9 millones de m<sup>2</sup> de piso de venta.

En específico, este desempeño positivo estuvo guiado por el crecimiento en el volumen de espacio de piso de ventas de las tiendas especializadas, que explican el 88.5% del crecimiento de 1.2 millones de piso de ventas que en total, tuvieron los establecimientos comerciales afiliados a la ANTAD más Walmart. Los establecimientos en tiendas departamentales, solamente sumaron 97,969m<sup>2</sup>, es decir, un crecimiento de 8.1% al área contabilizada en 2019, mientras que las tiendas de autoservicio, al sumar 41,180m<sup>2</sup> más de piso de ventas, crecieron 3.4% el volumen total de m<sup>2</sup> de piso de ventas. Para el sector de autoservicios, el crecimiento en las tiendas afiliadas a la ANTAD representó 36.4 mil m<sup>2</sup> más, mientras que el crecimiento de los establecimientos de Walmart solo ascendió a 4,685m<sup>2</sup>.

Los precios estimados de renta por m<sup>2</sup> tuvieron un incremento del 2019 al 2020 en mayor medida en las tiendas de autoservicio las cuales pasaron de \$176/m<sup>2</sup> a \$182/m<sup>2</sup>, lo cual representa un incremento del 3.3%. Los precios de renta por m<sup>2</sup> en tiendas departamentales, se ubicaron en un promedio \$356/m<sup>2</sup>, mientras que en especializadas se ubicaron en \$589/m<sup>2</sup>.

Aunque comparativamente con años anteriores, la evolución de los espacios destinados a actividades comerciales tuvo un incremento modesto, la rentabilidad por m<sup>2</sup> de piso de ventas alcanzada en 2020 respecto

a 2019 disminuyó 2.1%. Las ventas por m<sup>2</sup> en general entre los asociados de la ANTAD y Walmart pasó de poco más de \$68,854/m<sup>2</sup> en 2019 a \$67,386/m<sup>2</sup> en 2020. Las tiendas de especialidad fueron las que en forma proporcional (11.8%), decrecieron su valor de ventas por m<sup>2</sup>, al pasar de un promedio de \$77,388/m<sup>2</sup> en 2019 a \$68,294/m<sup>2</sup> en 2020. Las tiendas departamentales también decrecieron el valor de las ventas por m<sup>2</sup> en 1.5% ya que en 2019 el valor de este indicador fue de \$54,202/m<sup>2</sup> y para 2020 descendió a \$53,385. Las tiendas de autoservicio fueron las únicas que incrementaron su rentabilidad por m<sup>2</sup> (3.3%) debido a que las ventas por m<sup>2</sup> de piso de ventas pasaron de \$70,498/m<sup>2</sup> en 2019 a \$72,792/m<sup>2</sup> en 2020.

Ante lo anterior, las estimaciones de precio de renta por m<sup>2</sup> generaron también un resultado decreciente, ya que la renta por m<sup>2</sup> general pasó de \$394/m<sup>2</sup> en 2019 a \$369/m<sup>2</sup> en 2020. Para el caso de las tiendas de autoservicio, el promedio de precio de renta por m<sup>2</sup> estimado pasó de \$176.25 pesos por m<sup>2</sup> en 2019 a \$181.98 pesos por m<sup>2</sup>. Para el caso de las departamentales, el precio en 2019 se estimó en un promedio de \$361.34/m<sup>2</sup> y en 2020 en \$355.9. Para el caso de las tiendas especializadas, el precio estimado de renta por m<sup>2</sup> pasó de \$644.9/m<sup>2</sup> en 2019 a \$569.12/m<sup>2</sup> en 2020.

### **Mercado de espacios para oficinas**

En la colocación de espacios formales en edificios especulativos, en México se cuenta con las ciudades de Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México. Estas ciudades cuentan con mercados continuos y consolidados de operaciones de colocación de espacios de oficinas formales. Adicionalmente a la formalidad, cuentan con la suficiente cantidad de transacciones para generar un mercado competitivo.

Al cierre de 2020, Softec estima un inventario de 13.3 millones de espacios de oficinas en las ciudades de Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara y sus zonas conurbadas. De los 13.3 millones de m<sup>2</sup> de oficinas en los mercados de Guadalajara, Monterrey y la Ciudad de México, 11.14 millones de m<sup>2</sup> se encuentran ocupados, lo que representa el 83.74% del total: el 7.2% de los espacios ocupados corresponde a los edificios de oficinas de Guadalajara, 14.7% a Monterrey y 78.1% lo aporta el mercado de la Ciudad de México. Al término de 2020, la tasa general de disponibilidad promedió para estos tres mercados 20.8%, siendo más alta para Guadalajara (23.6%), le siguen la Ciudad de México (19.9%) y en tercer lugar, Monterrey (18.9%).

Para el mercado de la Ciudad de México, el inventario total al término de 2020 muestra un incremento de 2.66%, respecto al último trimestre de 2019. Para el cuarto trimestre de 2020, el inventario total del mercado en la Ciudad de México A y A+ se calcula en 7.17 millones de m<sup>2</sup> de área rentable. Asimismo, la tasa de desocupación promedio de la ciudad pasó de un 15.8% a finales de 2019 a 19.9% a finales de 2020. Los espacios A y A+ ocupados sumaron poco más de 5.7 millones al término de 2020. En promedio para la ciudad, los precios de renta general por m<sup>2</sup> del total de las categorías de espacios, pasó de USD\$22.38/m<sup>2</sup> a finales de 2019 a USD\$18.81/m<sup>2</sup> al cierre de 2020. Para el segmento de mayores especificaciones (A y A+), el precio promedio de renta por m<sup>2</sup> pasó de USD\$23.47/m<sup>2</sup> a finales de 2019 a USD\$22.68 en el último trimestre de 2020.

Durante 2020, en la Ciudad de México, los espacios de los segmentos A y A+ conservaron la misma estructura de tamaño que en 2019, en los diferentes corredores de oficinas. Así, Santa Fe (1.36 millones de

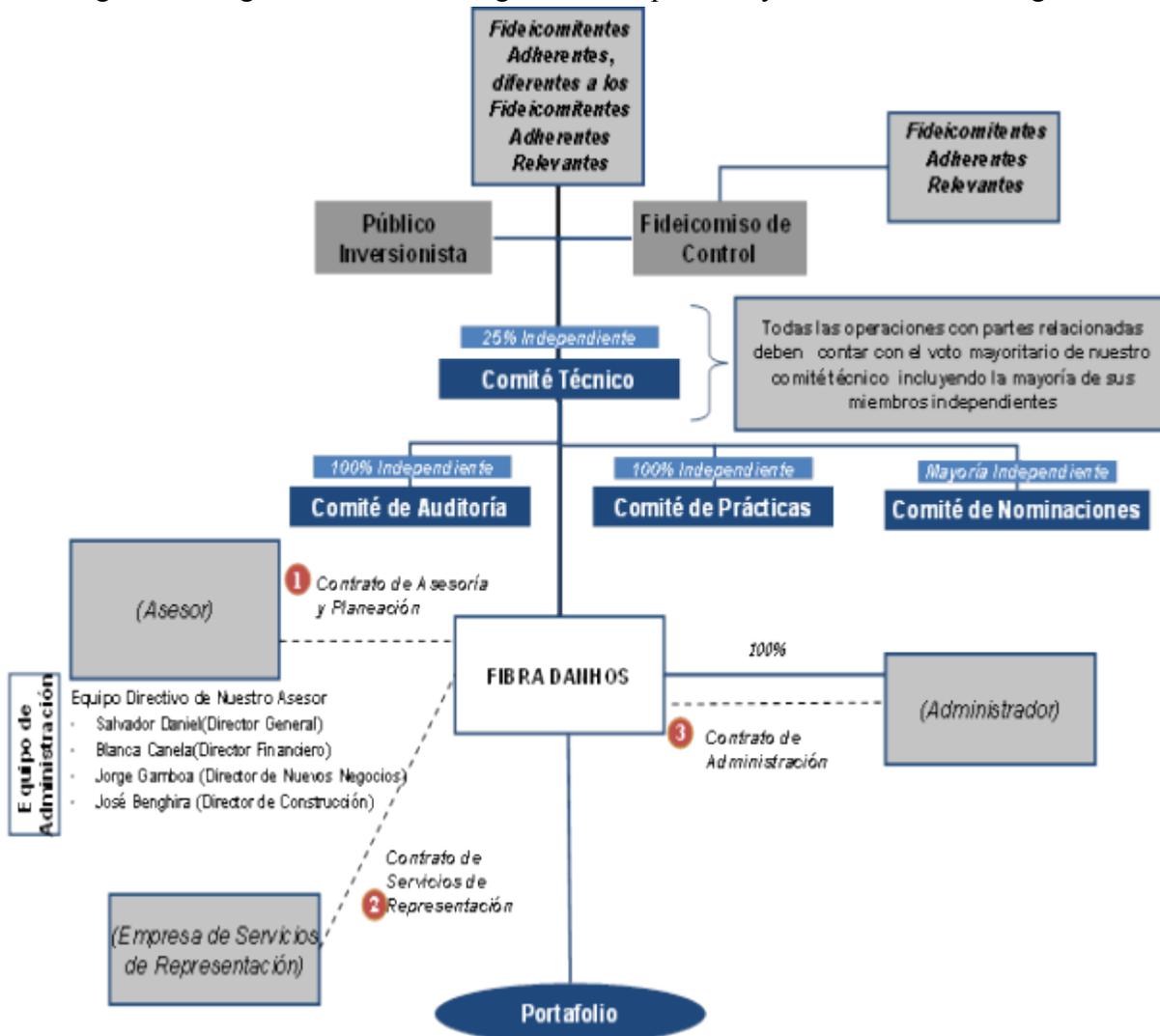
m2), Polanco (1.31 millones de m2) e Insurgentes (1.09 millones de m2) ocuparon nuevamente los tres primeros lugares. En cuanto a absorción, solamente los corredores Insurgentes (18.4 mil m2), Interlomas (10.3 mil m2) y Polanco (37.7mil m2) colocaron espacios en la comparativa de inventario ocupado al cierre de 2020 respecto al volumen de m2 ocupados al término de 2019. Por su parte, en términos de tasas de desocupación, las menores tasas en los espacios A y A+ para finales de 2020 se presentaron en Periférico Sur (11%), Lomas Palmas (11.5%), Bosques (12.9%) y Reforma Centro (13.6%). A pesar de que algunos corredores mantienen niveles relativamente bajos de desocupación, este indicador creció en promedio 26.2% de 2019 a 2020, siendo que todos los corredores aumentaron su desocupación. En suma, el mercado de la Ciudad de México presentó una absorción negativa de 72.58 mil m2 entre el cierre de 2019 y el cierre de 2020. El mercado de oficinas en la Ciudad de México ha sido uno de los más afectados por la pandemia, por lo que en los corredores que tuvieron crecimiento de inventarios durante el año, como Santa Fe, Polanco, Insurgentes y Lomas Altas se prevé que en 2021 mantengan un menor ritmo de incorporación de nuevos espacios al mercado de la Ciudad de México.

---

### **Estructura de administración:**

---

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



## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

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

## Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

---

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

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

- A.** Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo;
- B.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados;
- C.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número de CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación;
  - 1.** La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los tenedores por la inexecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición;
  - 2.** La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución, deberán decidirse en una sola sentencia;
- D.** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones

prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente;

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

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

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

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

1. Declarar nula o inválida cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, que: **(i)** se celebre con un quórum menor al establecido en este Contrato; o **(ii)** incumpla con los requisitos de convocatoria; o **(iii)** incumpla con los requisitos de la sesión;
2. Exigirle al Fiduciario el cumplimiento de sus obligaciones bajo este Contrato y el Título;
3. Exigirle al Representante Común cualquier acto tendiente a preservar el derecho del Tenedor o a dar cumplimiento a dicho derecho; y
4. Exigirle al Representante Común indemnización por negligencia inexcusable derivada de sus obligaciones en términos de los Documentos de la Operación o la Legislación Aplicable, determinada mediante sentencia o resolución que no admita recurso alguno, emitida por la autoridad competente en la materia;

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

- H.** Derecho de tener a su disposición de forma gratuita y con al menos diez días naturales de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la

información y documentos relacionados con los puntos del orden del día, en el entendido que, para tales efectos deberán acreditar su calidad de Tenedores;

- I. Derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores; y
- J. Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el presente Contrato, o en el Título.

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

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

---

## **Distribuciones:**

---

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

---

## **Inmuebles propiedad del fideicomiso**

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

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

### **Inmuebles propiedad del Fideicomiso**

Nuestro Portafolio Actual está compuesto por siete centros comerciales, cuatro propiedades de oficinas y tres proyectos de usos mixtos, así como un proyecto en desarrollo. Nuestros inmuebles incluyen

principalmente componentes comerciales y de oficinas, catorce de ellos localizados en la ZMCM y uno en la ZMP dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM. Nuestro más reciente proyecto en desarrollo es Parque Tepeyac en el cual ya se empezaron los trabajos preparativos de pre-construcción y se estima que la obra quedará concluida durante el primer semestre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2020, el Portafolio en Operación de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades con un ARB de 891,741 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 94.6% y 86.5% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

### **Los inmuebles en nuestro Portafolio en Operación Actual consisten en:**

- Siete centros comerciales con un total de aproximadamente 471,536 m2 de ARB aproximadamente 52.9% (cincuenta y dos punto nueve por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre de 2020 estaban rentados el 90.6% (noventa punto seis por ciento) en términos de ARB;
- Cuatro edificios de oficinas con aproximadamente 122,724 m2 de ARB aproximadamente 13.8 % (trece punto ocho por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual) que al 31 de diciembre del 2020 estaban rentados al 92.1% (noventa y dos punto uno por ciento) en términos de ARB;
- Tres proyectos de usos mixtos, que incluyen componentes comerciales, de oficina y hotel, con un total de aproximadamente 297,481 m2 de ARB, que se integran por 122,235 m2 comerciales, 147,435 m2 de oficina y 27,812 m2 de hotel. En conjunto, representan aproximadamente 33.4% (treinta y tres punto cuatro por ciento) de nuestro Portafolio en Operación Actual. Al 31 de diciembre de 2020, los proyectos de usos mixtos en nuestro Portafolio en Operación Actual estaban rentados en aproximadamente un 78.4% (ochenta y dos punto cinco por ciento) propiedades totales en términos de ARB.

Catorce de los inmuebles en nuestro Portafolio Actual se encuentran ubicados en la ZMCM, un área con una población de más de 20 millones de habitantes de la cual aproximadamente 56% (cincuenta y seis por ciento) oscila entre los 15-49 años, de conformidad con el censo nacional de 2020, y la cual tiene uno de los productos internos brutos per cápita más altos de acuerdo a datos publicados en 2018 por la Secretaría de Desarrollo Económico, en promedio 2.35 veces mayor al resto del país. Adicionalmente, la Ciudad de México representa el 17.7% del PIB nacional aproximadamente, de acuerdo con cifras publicadas por la Secretaría de Desarrollo Económico. Nuestros edificios de oficinas se ubican en algunos de los corredores de oficinas, clasificados por el Instituto Comercial e Industrial (“ICEI”), más prominentes dentro de la ZMCM, los cuales se caracterizan por una fuerte demanda de arrendamiento y altos niveles de renta. Doce de los inmuebles del Portafolio Actual se ubican principalmente en un corredor que se extiende 10 kilómetros al oeste y este de la sección occidental de la avenida Periférico. La avenida Periférico es de aproximadamente 121 kilómetros de largo y conecta las regiones este, sur, oeste y norte de la Ciudad de México, la cual la convierte en una de las avenidas más importantes de la ZMCM. Las comunidades de clase media y alta más robustas y más densamente pobladas de México se han desarrollado a lo largo de esta sección oeste del Periférico. Como resultado, este estrecho de avenida cuenta con infraestructura de alta calidad y áreas públicas accesibles, y

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

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

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

## Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Portafolio en Desarrollo Actual						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2022e	Gustavo A Madero, Ciudad de México	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>

### A. Parque Tepeyac

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

El proyecto se desplantará en varios predios con una superficie conjunta de aproximadamente 51,700 m2. Fibra Danhos estará a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto. El área rentable de Fibra Danhos (50%) será de 35,000 m2 aproximadamente. La inversión neta estimada de Fibra Danhos será de aproximadamente 1,800 millones de pesos, incluyendo terreno, de los cuales hemos invertido 1,209 millones de pesos a la fecha.

El centro comercial contará con más de 120,000 m2 de área comercial incluyendo la participación de Liverpool, Sears, Cinépolis, una tienda de autoservicio y estamos en proceso de definir el concepto ancla de

entretenimiento. Existe un gran interés por parte de nuestros socios comerciales por participar en el proyecto. A la fecha llevamos un avance de obra global de 57.9%.

## Evolución de los activos del fideicomiso:

	Año de Apertura	Estado / Municipio	ARB	% de ARB	Ocupación	Cajones de Estacionamiento
<b>Portafolio en Operación Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
1. Parque Alameda	2003	Cuauhtémoc, CDMX	15,755	1.7%	99.4%	308
2. Parque Delta	2005/2016 (expansión)	Benito Juárez, CDMX	70,825	7.6%	99.4%	2,999
3. Parque Duraznos	2000	Miguel Hidalgo, CDMX	16,389	1.8%	89.8%	1,002
4. Parque Las Antenas	2018	Iztapalapa, CDMX	108,830	11.7%	85.7%	4,351
5. Parque Lindavista	2006	Gustavo A. Madero, CDMX	41,600	4.5%	97.8%	2,254
6.1 Reforma 222 (Comercial)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	24,291	2.6%	90.8%	1,438
7.1 Parque Puebla	2017	Puebla, Puebla	71,360	7.7%	73.9%	3,404
7.2 Parque Puebla (Hotel)	2019	Puebla, Puebla	9,596	1.0%	100.0%	70
8. Parque Tezontle	2007/2015 (expansión)	Iztapalapa, CDMX	68,317	7.4%	96.6%	3,045
9.1 Toreo Parque Central (Comercial)	2014	Naucalpan, Estado de México	92,703	10.0%	94.9%	3,400
9.2 Toreo (Hotel)	2016	Naucalpan, Estado de México	17,297	1.9%	100.0%	400
10. Vía Vallejo	2016	Azcapotzalco, CDMX	84,619	9.1%	94.5%	4,499
<b>Sub total Comercial</b>			<b>621,582</b>	<b>67.1%</b>	<b>91.8%</b>	<b>27,170</b>
<i>Oficinas</i>						
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	2007	Cuauhtémoc, CDMX	20,398	2.2%	76.0%	288
9.3 Toreo (Torres B y C)	2016	Naucalpan, Estado de México	64,432	7.0%	82.3%	1,314
9.4 Toreo (Torre A)	2017	Naucalpan, Estado de México	62,605	6.8%	31.3%	1,315
11. Parque Esmeralda	2000	Tlalpan, CDMX	34,151	3.7%	100.0%	1,636
12. Torre Virreyes	2015	Miguel Hidalgo, CDMX	67,878	7.3%	98.5%	2,251
13. Urbitec	2009	Miguel Hidalgo, CDMX	12,912	1.4%	38.8%	316
14. Parque Virreyes	1989	Miguel Hidalgo, CDMX	7,783	0.8%	90.7%	251
<b>Sub total Oficinas</b>			<b>270,159</b>	<b>29.2%</b>	<b>74.5%</b>	<b>7,371</b>
<b>Total Portafolio en Operación Actual</b>			<b>891,741</b>	<b>96.2%</b>	<b>86.5%</b>	<b>34,541</b>
<b>Portafolio en Desarrollo Actual</b>						
<i>Comercial</i>						
15. Parque Tepeyac	2020-2021e	Gustavo A. Madero, CDMX	35,000	3.8%	NA	2,000
<b>Sub total Comercial</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio en Desarrollo Actual</b>			<b>35,000</b>	<b>3.8%</b>	<b>NA</b>	<b>2,000</b>
<b>Total Portafolio</b>			<b>926,741</b>	<b>100.0%</b>	<b>86.7%</b>	<b>36,541</b>
<i>Subtotal/ Prom. Pond. Comercial</i>						
			656,582	70.8%	91.8%	29,170
<i>Sub total/ Prom. Pond.</i>						
			270,159	29.2%	74.5%	7,371

## Oficinas

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

## Desempeño de los activos del fideicomiso:

En relación con los índices y razones financieras que demuestran la estabilidad financiera, eficiencia operativa y rentabilidad de los activos del Fideicomiso, favor de referirse a las secciones [Resumen Ejecutivo i) Sucesos clave en 2020 e Informes de Créditos Relevantes b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de Operación] de este Reporte.

Fibra Danhos Portafolio en Operación Actual	Ingreso Neto Operativo				Renta Fija y Variable			
	2020	2019	2018	Var. %	2020	2019	2018	Var. %
Comercial								
1. Parque Alameda	31,884,429	47,242,495	42,563,698	32.5%	34,575,917	48,768,073	44,150,840	-29.1%
2. Parque Delta	472,314,195	697,890,504	666,330,922	32.3%	288,803,030	436,021,841	416,401,796	-33.8%
3. Parque Duraznos	55,147,479	91,851,375	86,852,174	40.0%	47,481,263	69,806,465	65,119,939	-32.0%
4. Parque Las Antenas	320,405,691	440,946,523	135,905,268	27.3%	238,758,385	341,538,255	119,607,254	-30.1%
5. Parque Lindavista	246,890,583	371,761,335	359,662,716	33.6%	198,208,794	272,599,034	263,505,123	-27.3%
6.1 Reforma 222 (Centro Comercial)	101,004,881	175,649,008	160,514,807	42.5%	89,412,724	135,558,130	131,986,032	-34.0%
7.1 Parque Puebla	228,472,460	269,298,693	236,579,993	15.2%	144,949,456	207,870,383	190,600,378	-30.3%
7.2 Hotel Puebla	16,246,436	16,870,102	-	-3.7%	16,020,013	16,617,962	-	-3.6%
8. Parque Tezontle	360,502,636	494,764,445	505,178,328	27.1%	271,670,225	380,021,153	364,853,204	-28.5%
9.1 Toreo (Centro Comercial)	293,560,403	450,472,781	408,463,230	34.8%	258,888,300	385,600,619	355,668,440	-32.9%
9.2 Toreo Hotel	41,144,512	55,797,416	54,370,691	26.3%	42,415,347	56,539,689	55,406,333	-25.0%
10. Parque Vía Vallejo	173,151,425	265,114,803	240,347,396	34.7%	196,716,978	272,450,732	255,195,780	-27.8%
<b>Sub total Comercial</b>	<b>2,340,725,130</b>	<b>3,377,659,480</b>	<b>2,896,769,223</b>	<b>30.7%</b>	<b>1,827,900,432</b>	<b>2,623,392,336</b>	<b>2,262,495,119</b>	<b>-30.3%</b>
Oficinas								
6.2 Reforma 222 (Oficinas)	118,664,973	107,300,915	124,178,664	10.6%	124,097,037	114,848,174	129,976,365	8.1%
9.3 Toreo (Oficinas B&C)	293,080,928	243,556,698	225,318,590	20.3%	274,348,485	257,544,249	244,145,953	6.5%
9.4 Toreo (Oficina A)	153,618,946	135,970,953	116,226,773	13.0%	164,922,967	147,913,636	126,296,833	11.5%
11. Parque Esmeralda	109,898,008	129,517,856	118,158,782	15.1%	118,219,623	138,328,880	128,933,553	-14.5%
12. Torre Virreyes	637,362,378	609,606,707	586,588,137	4.6%	642,574,561	608,522,475	585,401,060	5.6%
13. Urbitec	35,482,231	56,022,298	49,840,413	36.7%	37,396,178	56,199,022	53,789,723	-33.5%

14. Parque Virreyes	43,520,185	43,449,296	41,632,979	0.2%	43,837,675	45,621,684	44,383,357	-3.9%
<b>Sub total Oficinas</b>	<b>1,391,627,649</b>	<b>1,325,424,723</b>	<b>1,261,944,338</b>	<b>5.0%</b>	<b>1,405,396,526</b>	<b>1,368,978,120</b>	<b>1,312,926,844</b>	<b>2.7%</b>
<b>Total</b>	<b>3,732,352,779</b>	<b>4,703,084,203</b>	<b>4,158,713,561</b>	<b>20.6%</b>	<b>3,233,296,958</b>	<b>3,992,370,456</b>	<b>3,575,421,963</b>	<b>-19.0%</b>

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

A la fecha del presente Reporte Anual nuestro Portafolio Actual se compone de quince propiedades. Nuestro Portafolio en Operación Actual se compone de catorce propiedades icónicas y de calidad premier y nuestro Portafolio de Desarrollo Actual de un proyecto que está en desarrollo. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.4 veces y hemos añadido más de 656,320 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre de 2013.

El día de nuestra Oferta Global nuestro Portafolio en Operación Inicial como porcentaje de nuestra ARB proyectada representaba el 45% mientras que los proyectos en desarrollo anunciados en aquel entonces representaban el 55%. Al cierre de 2020, nuestro Portafolio en Operación Actual representa el 96% de nuestra ARB mientras los proyectos en desarrollo representan el 4%.

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

Fibra Danhos	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2022e
Portafolio en Operación	45%	49%	60%	79%	88%	96%	96%	96%	100%
Portafolio en Desarrollo pre-OPI	55%	23%	12%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Portafolio en Desarrollo post-OPI	0%	28%	28%	21%	12%	4%	4%	4%	0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>								

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

## Informe de deudores relevantes

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

---

## **Contratos y acuerdos relevantes:**

---

### **(i) Fideicomiso Fibra Danhos**

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

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

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

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

Con fecha 15 de junio de 2020, el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común celebraron un Cuarto Convenio Modificatorio al Fideicomiso Fibra Danhos.

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

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, para cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tiene ciertas facultades, bajo las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluyen, entre otras cosas: (i) llevar a cabo ofertas de nuestros CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo nuestros negocios, (iii) realizar inversiones en inmuebles en nuestro nombre y administrar y mantener dichas inversiones, (iv) efectuar distribuciones a los Tenedores de

nuestros CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar los ingresos obtenidos de la renta de nuestros inmuebles (vi) celebrar el Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Administración y el Contrato de Servicios de Representación, cualquier modificación a los mismos y, por instrucciones de nuestro Comité Técnico y/o nuestro Administrador, cualesquier otros contratos acordes al objeto del fideicomiso, (vii) contratar y despedir abogados, contadores y otros expertos conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, (viii) preparar y realizar todas las declaraciones de impuestos en nuestro nombre y llevar a cabo las gestiones necesarias con las autoridades y órganos fiscales, (ix) otorgar poderes generales y especiales según se requiera para cumplir con nuestros objetivos de negocios, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, (x) solicitar y obtener cualquier crédito en relación con nuestra adquisición o desarrollo de inmuebles, (xi) llevar a cabo el proceso de liquidación para nosotros en caso de que nuestro Contrato de Fideicomiso se dé por terminado, (xii) permitir a nuestro Asesor, nuestro Administrador, a nuestra Empresa de Servicios de Representación y Representante Común acceso a cualquier información relacionada con nosotros o nuestro Contrato de Fideicomiso, y (xiii) en general, cumplir con nuestras obligaciones diligente y oportunamente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y otras disposiciones legales aplicables.

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

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

El 15 de junio de 2020 se celebró un Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Fibra Danhos entre el Fideicomitente, el Representante Común y el Fiduciario, por virtud del cual se modificó únicamente el domicilio del Fiduciario y los honorarios a pagarse al Fiduciario.

### **CBFIs**

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

El Macro título de fecha 26 de septiembre de 2019 que actualmente se encuentra depositado en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. que representa nuestros CBFIs, ampara 1,560,862,486 CBFIs. Conforme a la ley mexicana, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, ni serán responsables por nuestras deudas y obligaciones.

Todos nuestros CBFIs ofertados conforme al Prospecto están debidamente autorizados y válidamente emitidos. Sujeto a las disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso con relación a las restricciones de titularidad y transmisión de nuestros CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho (i) a recibir distribuciones de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal cuando lo autorice nuestro Comité Técnico, y (ii) participar proporcionalmente en nuestros activos legalmente disponibles para distribución a los Tenedores de nuestros CBFIs en caso de liquidación, disolución o cese de actividades después del pago de o de efectuar las reservas necesarias para todas nuestras deudas y pasivos conocidos, todo de conformidad con los requerimientos de las leyes en México. Los Tenedores de nuestros CBFIs no tendrán derecho a utilizar directamente nuestros inmuebles.

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

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

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

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

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

### **Fondo de Recompra**

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

A continuación, se describe el funcionamiento del Fondo de Recompra:

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá adquirir CBFIs en circulación, conforme al monto máximo destinado a recompras y políticas, procedimientos y mecanismos aprobados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, incluyendo sin limitar mantener dichos CBFIs adquiridos en tesorería del Fideicomiso, la cancelación de los mismos y/o la recolocación de los mismos entre el gran público inversionista. La adquisición de CBFIs en circulación por parte del Fiduciario deberá sujetarse a lo siguiente:

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

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

Sujeto a las disposiciones anteriores, el Fiduciario únicamente podrá llevar a cabo recompras de CBFIs en la medida en que la Legislación Aplicable (incluyendo cualesquiera disposiciones de naturaleza fiscal) para

las Fibras lo permita, y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquéllas emitidas por la autoridad fiscal).

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

### **El Representante Común**

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

las partes relacionadas con nosotros ejercer sus derechos, y (xvii) llevar a cabo todos los actos necesarios para preservar nuestros derechos.

Adicionalmente, el Representante Común no está obligado a efectuar cualquier pago menor imprevisto para satisfacer cualquiera de los requerimientos legales o financieros aplicables a los CBFIs. Si por cualquier razón, el Fiduciario, intermediario colocador o cualquier tercero, o cualquier conflicto que implique a estas partes, impide que se efectúe cualquier pago necesario de los CBFIs, el Representante Común informará a los Tenedores de nuestros CBFIs de tal situación, y de conformidad con cualquier resolución aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs, el Representante Común podrá otorgar derechos o conferir facultades a cualquier persona o grupo de personas con el fin de que puedan efectuar los pagos necesarios. El Representante Común no será responsable por la autenticidad de los documentos o información que le proporcionen el Fiduciario, nuestro Administrador, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación, tales como informes financieros, avalúos de inmuebles, documentos de deuda/crédito, información de portafolios o cualquier otro documento relacionado con cualquier emisión que el Representante Común pueda solicitar y que el mismo no haya preparado.

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

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

### **Nuestros Activos Iniciales**

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

### **El Fiduciario**

Las obligaciones del Fiduciario incluyen, entre otras: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información necesaria para llevar a cabo su auditoría anual de nuestros estados financieros, (ii) presentar un informe mensual estableciendo la información que requiera nuestro Contrato de Fideicomiso al Representante

Común, nuestro Auditor Externo, nuestro Asesor, nuestro Comité Técnico, nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría, (iii) proveer a los Tenedores de nuestros CBFIs la información que requieran para permitirles cumplir con sus obligaciones fiscales, (iv) verificar el cumplimiento por nuestros auditores externos con sus funciones, (v) consultar con nuestro Comité Técnico con relación a cualquier asunto no contemplado en nuestro Contrato de Fideicomiso, notificando a nuestro Comité Técnico de una manera que les permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable y (vi) cumplir, en nombre de los Tenedores de nuestros CBFIs, con todas las leyes fiscales relacionadas con impuestos, incluyendo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, considerando la información que le haya sido proporcionada por nuestro Asesor Fiscal y contable. Nuestro Comité Técnico podrá convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs para tomar dicha decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención inmediata y con respecto a los cuales no sea posible convocar una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs, nuestro Comité Técnico deberá resolver tales asuntos cuanto antes, en consulta con nuestro comité de prácticas y nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

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

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

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

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

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

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, ninguna persona, individualmente o en conjunto con otras personas, podrá adquirir la titularidad o el usufructo, directa o indirectamente, del 9% (nueve por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación (ya sea a través de una o más operaciones que resulten en que dichas personas tengan, individualmente o en conjunto con otras personas, este porcentaje), sin la previa

aprobación de una mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo una mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Esta autorización se otorgará por escrito y antes de la adquisición y se requerirá independientemente de si la adquisición de CBFIs se lleva a cabo a través de una Oferta Pública o privada, directa o indirectamente, dentro o fuera del mercado de valores o por cualquier otro medio, en México o en el extranjero.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Votación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Registro y Transmisión**

Nuestros CBFIs fueron inscritos originalmente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 0181-1.81-2013-001 de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/7441/2013 de fecha 4 de octubre de 2013. Posteriormente dicha inscripción fue actualizada en el Registro Nacional de Valores (1) bajo el número 0181-1.81-2014-002, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/107360/2014 de fecha 24 de septiembre de 2014, (2) bajo el número 0181-1.81-2015-003, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/5308/2015 de fecha 8 de mayo de 2015; (3) bajo el número 0181-1.81-2016-004, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/106197/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016. Nuestros CBFIs constan en certificados globales; (4) bajo el número 0181-1.81-2017-005, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/10259/2017 de fecha 18 de mayo de 2017; (5) bajo el número 0181-1.81-2018-006, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12159/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018; y (6) bajo el número 0181-1.81-2019-007, de conformidad con el oficio emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12094/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019

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

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

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

## **Distribuciones**

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

## **Plazo y Terminación**

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

## **Liquidación**

Al darse por terminado nuestro Contrato de Fideicomiso (y nosotros, como fideicomiso), el proceso de liquidación con relación a nuestros activos se llevará a cabo de la siguiente manera: (i) nuestro Comité

Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles después de que ocurra un evento que causaría dicha extinción (como se describe en la sección "Plazo y Terminación"), y otorgará a dicho liquidador ciertas facultades y obligaciones, incluyendo toda las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) el liquidador estará obligado a llevar a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs y conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs en el Registro Nacional de Valores de la CNBV y cualquier otro registro en o fuera de México, y (iii) pagar nuestras obligaciones insolutas y distribuir cualquier remanente de nuestros activos a los Tenedores de nuestros CBFIs en forma prorrateada.

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

### **Protecciones a Minorías en Nuestro Contrato de Fideicomiso**

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

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

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

### **Disposiciones para Impedir la Adquisición de Control**

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

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

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

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

## **Ley Aplicable; Jurisdicción**

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

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

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

### **Auditor Externo**

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

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

### **Asesor Fiscal y Asesor Contable**

Nuestro Asesor Fiscal es González Luna, Moreno y Armida, S.C. y nuestro Asesor Contable es Briones, Flores, Valadez, Velasco y Cía. S.C.

## Administrador

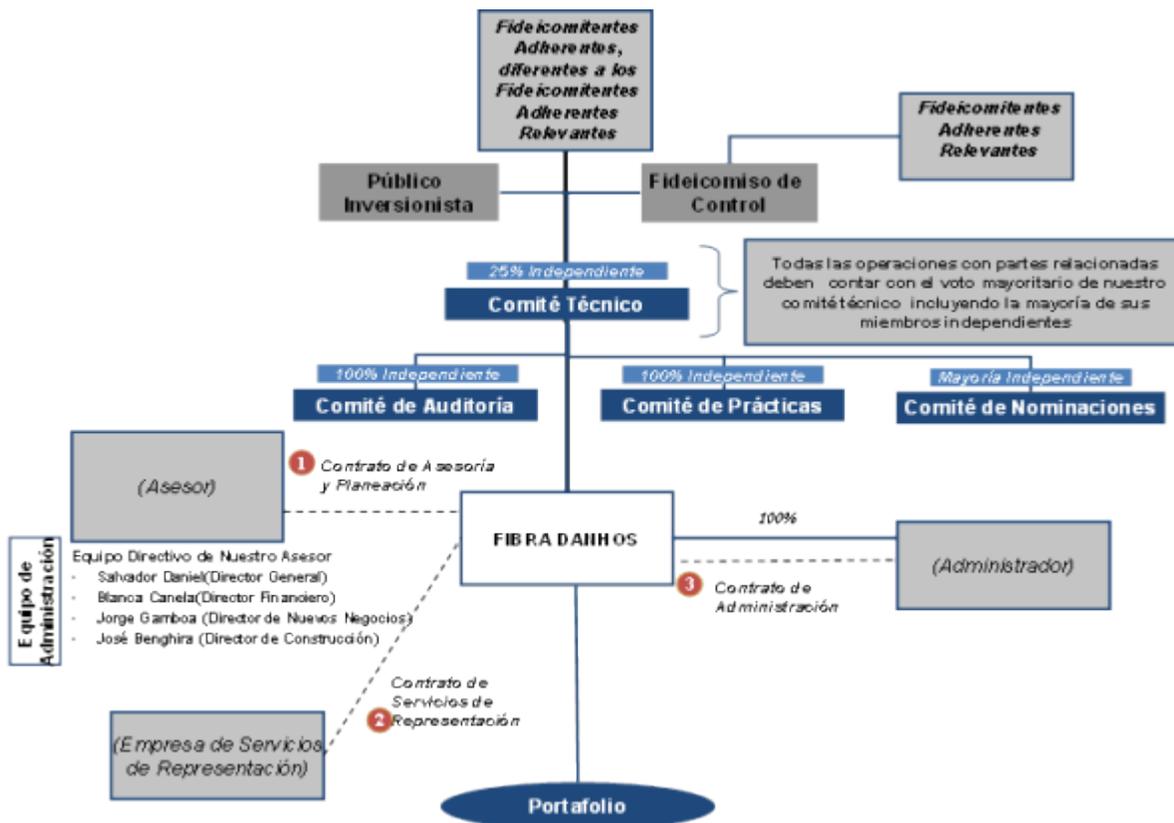
### Resumen de las Entidades y Funciones Principales de Nuestro Gobierno Corporativo

Asesor	Fiduciario	Comité Técnico <sup>(1)</sup>	Comité de Auditoría <sup>(2)</sup>	Comité de Prácticas <sup>(3)</sup>
Asesorar en la formulación e implementación de estrategias financieras y de inversión.	Adquirir, mantener y disponer del patrimonio del fideicomiso. Llevar a cabo, administrar y mantener inversiones conforme a los Criterios de Elegibilidad.	Administración de nuestro negocio Aprobar la emisión inicial de CBFIs. Aprobar modificaciones a los Criterios de Elegibilidad(8) Aprobar políticas con respecto a y autorizar la celebración de contratos, operaciones y relaciones importantes con partes relacionadas(8) Aprobar operaciones inmobiliarias que representen hasta 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de los activos (11)	Evaluar a los auditores externos y analizar sus informes Analizar los estados financieros del fideicomiso y discutirlos con el personal correspondiente, y recomendar su aprobación al Comité Técnico Informar al Comité Técnico su opinión sobre los controles internos y el sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las comisiones	Dar opiniones al Comité Técnico respecto a operaciones con Personas Relacionadas y Fideicomitentes Adherentes Relevantes Hacer recomendaciones sobre los informes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor, la Empresa de Servicios de Representación o el Fiduciario Asesorar al Comité Técnico en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso Dar opiniones al Comité Técnico respecto del valor de las operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico. Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.
Empresa de Servicios de Representación  Llevar a cabo ciertos servicios de marketing, comercialización y desarrollo de negocio	Administrador Llevar a cabo las operaciones diarias y proporcionar funciones de administración y soporte necesarias para conducir el negocio.	Designar Asesor Fiscal y Contable(4) Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad(8) Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos Destituir y nombrar al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs Establecer y modificar políticas de inversión Establecer políticas de Desinversión Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal (8)	Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las comisiones	Comité de Nominaciones(11) Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos. Monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés.
Fideicomiso de Control  Designar al Presidente del Comité Técnico Elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.	Asamblea de Tenedores de CBFIs Elegir a un miembro del Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación(5) Destituir y nombrar el Representante Común(6) Destituir al Asesor y a la Empresa de Servicios de Representación sin que medie Conducta de Destitución 7) Aprobar operaciones inmobiliarias que representen 20% (veinte por ciento) o más de los activos (7)(11) Modificar el Contrato de Fideicomiso (diferente porcentaje de CBFIs en circulación según modificación) (7) Dar por terminado el Contrato de Fideicomiso (7)	Designar Asesor Fiscal y Contable(4) Analizar y aprobar operaciones fuera de los Criterios de Elegibilidad(8) Designar al Asesor Fiscal y al Asesor Contable y dar instrucciones al Fiduciario para contratarlos Destituir y nombrar al Auditor Externo, con la recomendación del Comité de Auditoría. Aprobar controles internos y reglas de auditoría interna, con la previa opinión del Comité de Auditoría Establecer políticas contables con la previa opinión del Comité de Auditoría Aprobar estados financieros, con la previa opinión del Comité de Auditoría, para considerarlos en las Asambleas de los Tenedores de los CBFIs Establecer y modificar políticas de inversión Establecer políticas de Desinversión Establecer políticas de distribución y aprobar distribuciones de más del 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal (8)	Investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con los controles internos o el sistema de auditoría interna Informar al Comité Técnico de cualquier irregularidad importante y proponer medidas correctivas Convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos al orden del día según considere necesario Verificar el cumplimiento por el Asesor, el Administrador, la Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común el Fiduciario de las resoluciones de Tenedores de CBFIs y del Comité Técnico Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Asesor, de la Empresa de Servicios de Representación y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior. Revisar incrementos en comisiones por asesoría, comisión por administración y en las comisiones	Comité de Nominaciones(11) Buscar, analizar y evaluar candidatos para ser Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Proponer a la Asamblea de Tenedores Miembros Independientes a sustituir, quienes pueden ser Miembros Independientes, o en su caso, miembros suplentes de los mismos. Monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés.

<p>Designar a los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Nominaciones</p> <p>Designar al secretario del Comité Técnico</p> <p>Revisar el cumplimiento de nuestro Asesor con el Contrato de Asesoría en Planeación, del Administrados con el Contrato de Administración y de la Empresa de Servicios de Representación con el Contrato de Servicios de Representación</p> <p>Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo (8)</p> <p>Aprobar a Tenedores o (Grupo de estos) que tengan 9% o más de los CBFIs en circulación. (9)</p> <p>Aprobar acuerdos de votación entre Tenedores (o grupo de éstos) del 9% o más de los CBFIs en circulación. (9)</p> <p>Aprobar venta de inmuebles en relación con el ejercicio de derechos preferentes y el derecho de reversión (10)</p> <p>Dar instrucciones al Fiduciario para revelar ciertos eventos legales mencionados en la Ley del Mercado de Valores, incluyendo todos los contratos cuyo objeto sea contrario a una opinión del comité de auditoría o el comité de prácticas</p> <p>Designar al liquidador al ocurrir eventos que causen nuestra terminación como Fideicomiso.</p>	<p>de la Empresa de Servicios de Representación, para lo cual el Comité de Auditoría solicitará la opinión de un experto independiente, la cual será entregada al Comité Técnico junto con su recomendación.</p>
--	--

- (1) Nuestro Comité Técnico cuenta con 11 miembros propietarios (de los cuales 3 son miembros independientes) y puede tener hasta 21 miembros propietarios. Un miembro suplente podrá sustituir a cada miembro titular electo cuando el mismo no pueda asistir a una sesión de nuestro Comité Técnico. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (2) Nuestro comité de auditoría está integrado por tres miembros. Cada miembro de nuestro comité de auditoría debe ser un Miembro Independiente de conformidad con los requerimientos de la ley mexicana.
- (3) Nuestro comité de prácticas está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros debe ser independiente conforme a ley mexicana y cada uno de los tres miembros del comité de prácticas es actualmente independiente.
- (4) Cualquier tenedor, o grupo de Tenedores, tiene derecho a nombrar a un miembro titular por cada 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación que tenga y a su respectivo suplente de nuestro Comité Técnico.
- (5) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación en una asamblea en la que exista un quórum de más del 75% (setenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (6) Requiere el voto afirmativo de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.
- (7) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes.
- (8) Requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, incluyendo la mayoría de los miembros independientes.
- (9) También requiere el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico.
- (10) En una sola operación o serie de operaciones relacionadas que puedan considerarse una sola operación, conforme al Valor Promedio.
- (11) Nuestro comité de nominaciones está integrado por cinco miembros, tres de los cuales deben ser independientes, los dos restantes deben de ser designados por el Comité Técnico conforme a nuestro Fideicomiso.

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



## Fondos y Cuentas del Fideicomiso

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

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

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

**Fondo de Impuestos por Inversión.** En esta subcuenta de la Cuenta Concentradora, se depositan los recursos necesarios para efectuar el pago de contribuciones, impuestos, derechos y otros de naturaleza fiscal,

que se generen por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Aportados Adicionales, la adquisición y/o enajenación de Bienes Inmuebles, Derechos de Arrendamiento y Derechos de Operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Convenios de Voto**

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

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

### **(ii)El Fideicomiso de Control**

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron todos los CBFIs que recibieron a cambio de los inmuebles que integran nuestro Portafolio Actual a un Fideicomiso de Control regido por ley mexicana. Conforme al Fideicomiso de Control, (i) los Fideicomitentes Adherentes Relevantes transmitieron, y el Fiduciario del Fideicomiso de Control adquirió, la propiedad y la titularidad sobre los CBFIs emitidos de conformidad con el Fideicomiso de Control y todos los contratos relacionados con el Fideicomiso de Control, (ii) el fiduciario administrará la cuenta de corretaje conforme a las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, (iii) el fiduciario ejercerá los derechos patrimoniales y corporativos que le corresponden como tenedor de los CBFIs, de igual manera de conformidad con las instrucciones del comité técnico del Fideicomiso de Control, y (iv) cuando proceda, el fiduciario transmitirá los CBFIs correspondientes a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, depositándolos en la cuenta de corretaje.

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

Si nuestro Asesor o nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución, según dicho término se define en nuestro Contrato de Asesoría en Planeación y en nuestro Contrato de Servicios de Representación, las disposiciones sobre la restricción a la transferencia antes mencionadas dejarán de ser aplicables y el comité técnico del Fideicomiso de Control podrá autorizar la transmisión a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes de cualesquier CBFIs restantes del Fideicomiso de Control.

El fiduciario del Fideicomiso de Control no implementará instrucción alguna que reciba del comité técnico del Fideicomiso de Control que contravenga cualquiera de las obligaciones anteriormente establecidas.

### **(iii) Contrato de Asesoría y Planeación**

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

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

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	49	Director General del Asesor
Blanca Canela Talancón	68	Directora de Finanzas del Asesor
Jorge Gamboa de Buen	68	Director de Desarrollo de Negocios del Asesor
José Benghira Sacal	47	Director de Construcción del Asesor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Informes***

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

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

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

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

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

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

### ***Vigencia***

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

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

Conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser destituido (i) por una "*Conducta de Destitución*", según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si nuestro Asesor es destituido sin que medie una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestro Asesor tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones pagaderas al Asesor conforme al Contrato de Asesoría en Planeación. El Contrato de Asesoría en Planeación también se dará por terminado en caso de que se dé por terminado el Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, respectivamente, por una razón distinta a que exista una Conducta de Destitución, por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación. Si el Contrato de Asesoría en Planeación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Administración o el Contrato de Servicios de Representación, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestro Asesor. La indemnización por terminación se pagará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la terminación y en caso de que los estados financieros anuales auditados no estén disponibles, la indemnización se calculará con base en nuestros estados financieros para el trimestre completo más reciente. Si nuestro Asesor renuncia, es destituido por una Conducta de Destitución o es destituido por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, éste no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación. A la fecha del presente Reporte, aproximadamente 45% (cuarenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación se encuentran en el Fideicomiso de Control controlado por un Comité Técnico, integrado por 3 (tres) miembros, mismos que también son miembros de nuestro Comité Técnico, y, en el caso de los señores David Daniel y Salvador Daniel, éstos tienen una participación

en nuestro Asesor. Mientras que el Fideicomiso de Control posea el 15% (quince por ciento) o más de nuestros CBFIs en circulación, podrán hacer que el Fideicomiso de Control impida la remoción de nuestro Asesor, excepto porque exista una Conducta de Destitución.

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

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

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

### ***Ley Aplicable; Jurisdicción***

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

### ***(i) Contrato de Administración***

Nuestro Administrador se encarga del manejo y administración diarios de nuestros negocios. La siguiente tabla establece los nombres, edades y cargos de los funcionarios y personal clave de nuestro Administrador:

<b>Nombre</b>	<b>Edad</b>	<b>Cargo</b>
Blanca Canela Talancón	68	Directora Ejecutiva del Administrador
Jorge Gamboa de Buen	68	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador
Jorge Serrano Esponda	51	Director de Finanzas del Administrador
Fernando de Corcuera Pérez	49	Director de Operaciones del Administrador

Susana Cann Llamosa

47

Director Legal del Administrador

**Blanca Canela Talancón** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La Sra. Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 38 años, con experiencia laboral en bienes raíces, relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y asuntos legales. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 49 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**Jorge Serrano Esponda** es el Director de Finanzas (CFO) de nuestro Administrador desde Agosto de 2015. Con 30 años de experiencia en el sector financiero, ha desarrollado una Carrera profesional ascendente y exitosa. Previo a unirse a Danhos, ocupó diversos cargos en el sector bancario estructurando operaciones financieras y de crédito en diversos sectores económicos, entre ellos, de manera importante en el sector inmobiliario. También fue responsable de la Relación con Inversionistas de un reconocido conglomerado mexicano, donde acumuló experiencia en la labor de comunicación con inversionistas tanto locales como internacionales. El señor Jorge Serrano es Ingeniero Industrial por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) del Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.

**Fernando de Corcuera Pérez** es el Director de Operaciones de nuestro Administrador. El señor Fernando de Corcuera cuenta con más de 28 años de experiencia en el área de operaciones y más de diez años en el ramo inmobiliario, Fernando de Corcuera ha participado en la fusión de empresas de Telecomunicaciones, así como en la planeación, desarrollo y puesta en operación de complejos inmobiliarios como centros comerciales, oficinas y de usos mixtos. En los últimos años ha participado en empresas desarrolladoras como México Retail Properties (MRP) y Fibra Uno. Recientemente se unió a Fibra Danhos para ocupar el puesto de Director de Operaciones. Fernando de Corcuera cuenta con curso de Centros Comerciales del ICSC. Es Licenciado en Administración y cuenta con una maestría en Administración de Empresas (MBA) de la Universidad Internacional de La Rioja España.

**Susana Cann Llamosa** la Directora Jurídica (CLO) de nuestro Administrador, desde julio de 2016. Con más de 24 años de experiencia, Susana trabajó 10 años en uno de los despachos más reconocidos del país, para después dirigir el área legal de empresas de los sectores bancario, energético y de telecomunicaciones. Previo a unirse a Danhos, dirigió una importante cadena de estaciones de radio a nivel nacional, y anteriormente, obtuvo la conversión a banco de una sociedad financiera de objeto limitado. Destaca su experiencia en asesoría y negociaciones de operaciones financieras como créditos y reestructuración de deuda,

fusiones y adquisiciones, proyectos de infraestructura, incluyendo procesos de licitaciones públicas nacionales e internacionales, entre otras, además de contar con amplia experiencia en el sector inmobiliario, asesorando a desarrollos hoteleros, fideicomisos inmobiliarios, y tiempos compartidos, entre otros. Susana Cann es Licenciada en Derecho por la Universidad Iberoamericana.

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

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

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

**(iii)** Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

**(iv)** Coordinar y revisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

**(v)** Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requerimos para operar, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, para evitar cualquier potencial responsabilidad contingente de ser impuestas en contra de nuestros activos;

**(vi)** Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones o entidades relacionadas con el Fideicomiso, la Emisión, Colocación y mantenimiento de los CBFIs;

**(vii)** Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la coordinación y supervisión de todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (a) estudios de viabilidad; (b) estudios de mercado; y (c) análisis financieros, a efecto de que nuestro Comité Técnico pueda decidir al respecto;

**(viii)** Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir todo tipo de inmuebles;

**(ix)** Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para desarrollar y construir todo tipo de inmuebles;

**(x)** Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico, todas las actividades necesarias para financiar y refinanciar los inmuebles;

**(xi)** Con el apoyo de nuestro Asesor, llevar a cabo la negociación, coordinación y supervisión, todas las actividades necesarias para proponer a nuestro Comité Técnico la enajenación de nuestros Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones de nuestro Comité Técnico;

**(xii)** Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (a) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación de nuestro Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (b) en su caso, conforme los presupuestos aprobados por nuestro Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (c) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por nuestro Comité Técnico; (d) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (e) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

**(xiii)** Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (a) la facturación y cobranza de los Ingresos por Arrendamiento, Ingresos por Servicios y Derechos de Operación; (b) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (c) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por nuestro Comité Técnico;

**(xiv)** Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de rentas y comisiones a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

**(xv)** Realizar por cuenta del Fideicomiso, todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (a) negociar las primas de seguro; (b) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (c) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

(xvi) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, Contratos de Operación, Contratos de Construcción y Contratos de Comercialización;

(xvii) Celebrar contratos con operadores de estacionamiento y contratos de publicidad;

(xviii) Celebrar arrendamientos con nosotros por el uso de estacionamiento y de espacio publicitario; y

(xix) Llevar a cabo todas las funciones necesarias para prestar sus servicios a nosotros contemplados en el Contrato de Administración;

El Administrador podrá depender de, consultar a y obtener la opinión de Asesor y la Empresa de Servicios de representación, para proporcionar sus servicios a nosotros de conformidad con el Contrato de Administración, sujeto a las resoluciones de nuestro Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.

### **Equipo de Administración**

Nuestro Administrador está integrado por aproximadamente 215 empleados. El equipo directivo de nuestro Administrador está encabezado Blanca Canela, su Directora Ejecutiva, Jorge Gamboa, su Director de Desarrollo de Negocios, Sergio González, su Director de Operaciones, Susana Cann Director Jurídico, y Jorge Serrano Director de Finanzas.

### **Comisiones**

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración, durante 2020 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$77,258.00 (Setenta y siete mil doscientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$80,410.00 (Ochenta mil cuatrocientos diez Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

### **Vigencia**

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

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

independientes del Comité Técnico y la aprobación de la Asamblea de Tenedores para modificar la Comisión por Administración.

### **Terminación**

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

### **Responsabilidad Indemnización**

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

### **Ley Aplicable; Jurisdicción**

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

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

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

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

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

comercialización de los Bienes Inmuebles en operación; y (b) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles en operación;

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

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

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

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

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

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

## **Informes**

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

## **Comisiones**

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

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

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

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

## **Vigencia**

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

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

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

Si nuestra Empresa de Servicios de Representación es destituida sin que medie una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) nuestros CBFIs en circulación en o antes de (i) el séptimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de

Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente a 3 (tres) años de la comisión anual pagadera conforme al Contrato de Servicios de Representación, y (ii) entre el séptimo y el décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, nuestra Empresa de Servicios de Representación tendrá derecho al pago de una indemnización por remoción equivalente al remanente de las comisiones anuales pagaderas a la Empresa de Servicios de Representación conforme al Contrato de Servicios de Representación. Si el Contrato de Servicios de Representación es terminado por nosotros derivado de la terminación del Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración, en cada caso, por otra razón que por que exista una Conducta de Destitución por resolución de los Tenedores de más de 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación durante el primer plazo de 10 años, la comisión por terminación descrita anteriormente será pagadera a nuestra Empresa de Servicios de Representación. Si nuestra Empresa de Servicios de Representación renuncia, es destituida por que exista una Conducta de Destitución o es destituida por resolución de los Tenedores de más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de nuestros CBFIs en circulación después del décimo aniversario de la conclusión de la Oferta Global, ésta no tendrá derecho al pago de la indemnización por terminación.

### **Responsabilidad e Indemnización**

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

### **Ley Aplicable; Jurisdicción**

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

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

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

i) Por los lugares de estacionamiento, nuestro Administrador nos paga \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), más el IVA correspondiente, siendo nuestro Administrador responsable de

cubrir los gastos relacionados con la operación de los estacionamientos hasta el monto que le permitan sus ingresos. Adicionalmente, el Administrador tiene la obligación de pagar, por concepto de ajuste de renta, el equivalente al 98.0% de sus ingresos brutos por arrendamiento de los espacios de estacionamiento. Al resultado de aplicar el porcentaje antes mencionado se le deducirá el pago de la Renta Fija de Ps. \$13,000,000.00 (Trece millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

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

El 7 de mayo del 2020 el Comité Técnico resolvió aprobar una dispensa a la obligación de pago de la renta fija de los contratos de arrendamiento antes mencionados, por el periodo comprendido entre el 1 de abril y el 30 de septiembre de 2020. El 27 de octubre de 2020 el Comité Técnico resolvió aprobar una dispensa adicional respecto de dicha obligación por el periodo comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de diciembre de 2020, sin que lo anterior implicara una modificación a dichos contratos.

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

## **(vi) Certificados de Deuda**

### **Asambleas de Tenedores de Certificados de Deuda**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Para concurrir a las asambleas de tenedores de Certificados de Deuda, los tenedores de Certificados de Deuda deberán acreditar su tenencia de acuerdo con lo señalado en los artículos 68 y 290 de la LMV, presentando dicha documentación en el lugar que se designe en la convocatoria de la asamblea, el día anterior,

por lo menos, a la fecha en que ésta deba celebrarse. Los tenedores de Certificados de Deuda podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado acreditado con simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.

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

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

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

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

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

#### **e)Administradores**

El manejo y la administración diaria de nuestro negocio lo lleva a cabo nuestro Administrador, el cual es una sociedad subsidiaria de nosotros: Administradora Fibra Danhos, S.C. Sociedad civil mexicana que inicialmente está compuesta por aproximadamente 215 empleados la mayoría de los cuales tienen experiencia administrando los inmuebles en nuestro Portafolio Actual. Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará en formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedica exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación, DSD2, S.C., lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedican exclusivamente a nuestros asuntos.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014 al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso determina llevar los registros contables de los Bienes Inmuebles a costo histórico depreciable, en virtud de que dicho cambio da lugar a que los estados financieros proporcionen información más relevante y fiable sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones sobre la situación financiera del Fideicomiso, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo; entre el valor unitario de los CBFIs, considerando como tal el precio ponderado por volumen que resulte de las cotizaciones diarias<sup>2</sup> del período que corresponda al pago. No se pagarán al Asesor comisiones por adquisición de activos, de incentivo o cualesquier otras comisiones basadas en el rendimiento de nuestros CBFIs.

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

De acuerdo con los términos de nuestro Contrato de Administración reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, durante 2020 nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$77,258.00 (Setenta y siete mil doscientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$80,410.00 (Ochenta mil cuatrocientos diez Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año, establecida únicamente para cumplir con las formalidades de ley. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador.

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

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

**David Daniel Kabbaz Chiver** es Presidente de nuestro Comité Técnico. El señor David Daniel es uno de los socios fundadores de Grupo Danhos y tiene más de 43 años de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios icónicos y de calidad premier, así como en adquisiciones y financiamiento de proyectos inmobiliarios. El señor David Daniel forma parte del Consejo de Presidentes de la Comunidad Monte Sinaí Judía de México y ha tenido puestos clave en diversas instituciones y organizaciones de la comunidad judía nacional e internacional, incluyendo el de Gobernador de la Universidad de Tel Aviv en 1990. Asimismo, es miembro de los “300 líderes más influyentes de México”, reconocimiento otorgado por la publicación “Líderes Mexicanos”. El señor David Daniel cursó estudios de arquitectura en la Universidad Nacional Autónoma de México.

**Salvador Daniel Kabbaz Zaga** es Director General del Asesor y Vicepresidente de nuestro Comité Técnico. El señor Salvador Daniel tiene más de 28 años de experiencia en bienes raíces incluyendo la creación, desarrollo y administración de centros comerciales y oficinas de calidad premier. Previo a unirse a Grupo Danhos en 1993, el señor Salvador Daniel realizó diversos proyectos arquitectónicos que consistieron principalmente de edificios de oficinas en la Ciudad de México. Ya en Grupo Danhos, participó en la elaboración del proyecto arquitectónico de Parque Durazos y de uno de los edificios de Urbitec, entre otros. Asimismo, ha desempeñado varios cargos en la Comunidad Monte Sinaí Judía de México. Fue Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI). El señor Salvador Daniel es licenciado en Arquitectura por la Universidad Anáhuac del Norte, y cursó estudios de Maestría en Administración de Empresas Inmobiliarias y Constructoras en la Universidad de Madrid.

**Blanca Canela Talancón** es Directora de Finanzas de nuestro Asesor y Directora Ejecutiva de nuestro Administrador. La señora Blanca Canela ha estado con Grupo Danhos por más de 38 años, con experiencia laboral en bienes raíces relacionada con planeación financiera, tesorería, planeación fiscal, contabilidad, comercialización, crédito y cobranzas, recursos humanos, logística y legal. La Sra. Blanca Canela es Contador Público por el Instituto Politécnico Nacional.

**Jorge Gamboa de Buen** es el Director de Desarrollo de Negocios de nuestro Asesor y de nuestro Administrador. El señor Jorge Gamboa se unió a Grupo Danhos en 2000, y tiene más de 49 años de experiencia en temas inmobiliarios. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor Jorge Gamboa de Buen era Coordinador General de Reordenación Urbana del Departamento del Distrito Federal. Asimismo, cuenta con una Maestría en Planificación Urbana por el Politécnico de Oxford, Inglaterra; y ha sido Profesor de Urbanismo en diversas universidades nacionales de reconocido prestigio. El señor Jorge Gamboa de Buen es licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana.

**José Benghira Sacal** es el Director de Construcción de nuestro Asesor. El señor José Benghira se unió a Grupo Danhos en 2001, y desde entonces ha desempeñado el puesto de Director de Construcción de Grupo

Danhos. Previo a unirse a Grupo Danhos, el señor José Benghira trabajó durante 7 años en la industria de construcción de vivienda. El señor José Benghira es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana.

Los señores David Daniel, Salvador Daniel, Blanca Canela, Jorge Gamboa y José Benghira, tienen más de 200 años de experiencia acumulada en diversos aspectos de la industria inmobiliaria mexicana y han operado en variedad de negocios y ciclos económicos. Esperamos beneficiarnos de su entendimiento sustancial y conocimiento estratégico de nuestra industria mientras llevamos a cabo nuestra estrategia de negocio y continuamos desarrollando, creciendo y operando un portafolio inmuebles icónicos y de calidad premier, generadores de ingresos en México que esperamos provean a los tenedores de nuestros CBFIs con rendimientos atractivos ajustados por riesgo a largo plazo, a través de distribuciones estables de nuestros ingresos netos gravables, según sea determinado por nuestro Comité Técnico.

### **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 (veintiún) miembros propietarios. Nuestro Contrato de Fideicomiso permite a un miembro suplente suplir a cada miembro titular electo si el titular no puede asistir a una reunión de nuestro Comité Técnico. Como se explica con mayor detalle a continuación, nuestro Comité Técnico se elige o ratifica cada año en la asamblea anual de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Conforme a las leyes mexicanas, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes deben ser miembros independientes, según dicho término se interpreta de conformidad con los requerimientos legales. A la fecha de este Reporte Anual, 3 (tres) de los 11 (once) miembros propietarios son miembros independientes.

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 25 de marzo de 2021 fue ratificada la composición del Comité Técnico de Fibra Danhos, Actualmente nuestro Comité Técnico está integrado de la siguiente manera:

#### **Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)

Salvador Daniel Kabbaz Zaga

Carlos Daniel Kabbaz Chiver

Luis Moussali Mizrahi

Isaac Becherano Chiprut

Alberto Zaga Hop

Lino de Prado Sampedro

Adolfo Kalach Romano

Francisco Gil Díaz (Independiente)

José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)

Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

#### **Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga

Elías Mizrahi Daniel

Salvador Daniel Kabbaz Sitton

Eduardo Moussali Stern

Gastón Becherano Maya

Salomón Zaga Hop

María José de Prado Freyre

Rafael Kalach Romano

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico deben ser nombrados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y ser capaces de cumplir con sus funciones libres de cualquier conflicto de interés y sin considerar sus intereses personales, patrimoniales o económicos, de conformidad con la Ley del Mercado de Valores. La independencia de estos miembros tiene que ser determinada por la mayoría de los votos presentes en la asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs en la que sean nombrados o ratificados, previa opinión del Comité de Nominaciones.

La determinación de si un miembro de nuestro Comité Técnico es independiente toma en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles aportados o con las partes relacionadas de los mismos. No obstante lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si dicha persona es:

- (i) un consejero o empleado de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, o una empresa que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, incluyendo sus comisarios, e incluyendo a cualquier persona física o moral que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses anteriores;
- (ii) cualquier persona que tenga influencia significativa o poder de mando sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;
- (iii) un accionista que forme parte de un grupo de personas que tengan control sobre nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente;
- (iv) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, abogado o empleado de una empresa que también sea un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente, si: (A) en el caso de un cliente, prestador de servicios o proveedor, las ventas totales de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor derivadas de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente, nuestro Administrador o cualquier Fideicomitente Adherente representan más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales durante los 12 (doce) meses anteriores de dicho cliente, prestador de servicios o proveedor, (B) en el caso de un deudor, el monto del crédito adeudado por dicho deudor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de algún deudor, o (C) en el caso de un acreedor, el monto del crédito otorgado por dicho acreedor a nosotros, nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador representa más del 15% (quince por ciento) de los activos de nuestro Asesor, nuestra

Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o nuestro Administrador o de dicho acreedor;

(v) un director o empleado de cualquier arrendatario de cualquiera de nuestros inmuebles que represente 10% (diez por ciento) o más de nuestra renta base anual, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos;

(vi) cualquier Auditor Externo de nosotros, nuestro Asesor o la Empresa de Servicios de Representación, que haya ocupado dicho cargo durante los 12 (doce) meses previos (de conformidad con el artículo 24 de la Ley del Mercado De Valores); y

(vii) cualquier persona que tenga una relación familiar, consanguínea, por afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado y también los cónyuges o la concubina o concubinario, de cualquier persona mencionada en los incisos (i) a (vi) anteriores.

### **Elección del Comité Técnico**

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, en cada Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs para la designación de nuestros miembros del Comité Técnico, cualquier tenedor o grupo de Tenedores con el 10% (diez por ciento) de nuestros CBFIs en circulación tendrá derecho a nombrar a un miembro titular (y a su respectivo suplente) de nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán derecho de designar, a través del Fideicomiso de Control que han establecido y mientras el Fideicomiso de Control tenga el 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, a un número de miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) equivalente a cuando menos la mitad del número total de los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, más un miembro adicional (garantizando efectivamente que, durante ese tiempo, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrán designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico). Los Fideicomitentes Adherentes de los inmuebles que forman nuestro portafolio también tendrán la capacidad, a su discreción, de designar exclusivamente a los miembros de nuestro Comité Técnico que no se consideren como miembros independientes. Los Tenedores de nuestros CBFIs que cumplan con dichos porcentajes de titularidad deberán presentar al Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (o cualquier institución designada como sucesora de la misma), o al Fiduciario, constancia de su titularidad antes de una asamblea de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Actualmente Michell Nader S. es el Secretario del Comité Técnico, sin ser miembro del mismo en cumplimiento con nuestro Contrato de Fideicomiso. CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier institución designada como sucesora de la misma, conforme a lo dispuesto en nuestro Contrato de Fideicomiso, actúa como el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, o el Representante Común. El Representante Común puede asistir (mas no participar en) las reuniones de nuestro Comité Técnico. A la presente fecha nuestro Comité Técnico está integrado por las siguientes personas:

<b>Miembros Tenedores</b>	<b>Edad</b>
David Daniel Kabbaz Chiver	75
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	49
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	68
Luis Moussali Mizrahi	45
Isaac Becherano Chiprut	52
Alberto Zaga Hop	81
Lino de Prado Sampedro	75
Adolfo Kalach Romano	61
Francisco Gil Díaz*	77
José Antonio Chedraui Obeso*	75
Pilar Aguilar Pariente*	52

\*Miembro Independiente

### **Destitución de Miembros**

La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes generalmente sólo podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente los nombraron. Dichos miembros propietarios podrán revocar en cualquier momento dicha designación notificando al Fiduciario de conformidad con los procedimientos anteriormente descritos en la sección “Administración— Elección del Comité Técnico”. La designación de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus respectivos suplentes podrá ser revocada por los Tenedores de nuestros CBFIs distintos a los Tenedores que originalmente los nombraron únicamente en una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la cual se revoque la designación de todos los miembros de nuestro Comité Técnico, en cuyo caso, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a su revocación.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro de nuestro Comité Técnico resultará en la revocación automática e inmediata de la participación de dicha persona en nuestro Comité Técnico, y los Tenedores de nuestros CBFIs que originalmente nombraron a dicho miembro designarán a un nuevo miembro dentro de los 5 (cinco) Días siguientes o de lo contrario, se considerará que han renunciado a su derecho a designar a un nuevo de nuestro Comité Técnico hasta que efectúen la designación correspondiente.

### **Sesiones de nuestro Comité Técnico y votación**

El Comité Técnico deberá reunirse periódicamente de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, previa solicitud de uno de sus miembros propietarios a los otros miembros propietarios de nuestro Comité Técnico. Cualquiera de los miembros puede solicitar que el secretario de nuestro Comité Técnico convoque a una sesión de nuestro Comité Técnico con aviso de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de indicar de manera resumida los asuntos que deberán de ser resueltos en dicha sesión. Las sesiones especiales de nuestro Comité Técnico podrán ser convocadas por el Secretario de nuestro Comité Técnico, así como previa solicitud de un miembro de nuestro Comité Técnico, como se señala anteriormente, con aviso previo de al menos 5 Días de anticipación. Dicha convocatoria deberá de ser entregada por escrito a todos los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor, nuestro Administrador

y al Fiduciario, indicando el orden del día, lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Se requerirá la mayoría de los miembros propietarios del Comité Técnico o, según sea el caso, de sus respectivos suplentes para que se considere legalmente instalada la sesión. Cada miembro de nuestro Comité Técnico tendrá derecho a un voto. Las resoluciones de nuestro Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo por aquellos casos en los que nuestro fideicomiso requiera el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico. Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de las sesiones; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos. Adicionalmente, los miembros de nuestro Comité Técnico podrán celebrar convenios de voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, se revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.

### **Facultades de nuestro Comité Técnico**

Nuestro Comité Técnico es nuestro representante legal y se encuentra autorizado para llevar a cabo cualquier acción relacionada con aquellas operaciones que no se encuentren expresamente reservada a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico contará con las siguientes facultades, entre otras:

- Autorizar la emisión de CBFIs, sean públicos o privados y dentro o fuera de México.
- Asesorar e instruir al Fiduciario en relación con la venta o cancelación de los CBFIs, con la previa opinión de nuestro Administrador.
- Nombrar consejeros legales, fiscales y contables e instruir al Fiduciario para llevar a cabo la contratación de los mismos.
- Establecer y modificar las políticas de inversión de nuestros activos, sujeto y de conformidad con nuestro fideicomiso (incluyendo los Criterios de Elegibilidad descritos en "Políticas de Inversión y Políticas con Respecto a Ciertas Actividades de Inversión").
- Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes.

- Aprobar las operaciones con valor hasta del 19.99% (diecinueve punto noventa y nueve por ciento) de nuestros activos (en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas que pueden considerarse como una sola operación) del Valor Promedio.
- Aprobar las políticas de operación con Partes Relacionadas, así como autorizarlas operaciones con Partes Relacionadas incluyendo a nuestro Asesor, la Empresa de Servicios de Representación, nuestro Fideicomitente o Administrador, cualquier Fideicomitente Adherente Relevante de Grupo Danhos, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier Parte Relacionada, para lo cual se requiere también el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Designar un Asesor sustituto para nosotros, con la opinión del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría, en caso de que se destituya al Asesor o se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Designar un sustituto para nuestro Administrador, con aviso al Fiduciario, en caso de que concluya el Contrato de Administración o nuestro Administrador se encuentre inhabilitado para cumplir su encargo.
- Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría.
- Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna.  
  
Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.
- Aprobar, junto con el voto de la mayoría de los miembros independientes, modificaciones a los Criterios de Elegibilidad
- En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.
- Establecer las políticas de enajenación de nuestros activos, sujeto a, y de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier distribución que exceda de 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro ingreso bruto neto.
- Establecer el Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, exclusivamente miembros independientes.

- Designar y remover previa recomendación de Comité de Auditoría a nuestro Auditor Externo.
- Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o Comité de Auditoría;
- Verificar el cumplimiento de nuestro Administrador a sus obligaciones bajo nuestro Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración; y
- Asegurarse que siempre tengamos un asesor y que el asesor sea nombrado de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

### **Remuneración**

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, se podrá acordar una remuneración en efectivo o en especie, mediante Asamblea de Tenedores.

Por su parte, los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

### **Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones**

El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:

#### ***Comité de Auditoría***

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### **Comité de Prácticas**

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adoptar las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado

relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

### **Comité de Nominaciones**

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente  
David Daniel Kabbaz Chiver  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

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

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

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

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

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

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

**Asambleas Generales de Tenedores**

### **Asamblea General de Tenedores del 27 de marzo de 2020**

El 27 de marzo del 2020 se celebró una Asamblea General de Tenedores de CBFIs. En dicha Asamblea se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

**Con un porcentaje de 99.17% votos presentes a favor, 0.00% en contra y 0.83% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:** Se tomó nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprobaron los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2019.

**Con un porcentaje de 99.17% votos presentes a favor, 0.00% en contra y 0.83% votos en abstención, se tomó el siguiente acuerdo:**

1. Se resuelve ratificar el nombramiento de la totalidad de los miembros del Comité Técnico.
2. Se resuelve ratificar la calidad de independencia de los Miembros Independientes del mismo.
3. Se ratificó la composición del Comité Técnico como para que realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para realizar lo anterior.

**Con un porcentaje de 99.12%% votos presentes a favor, 0.00% en contra y 0.88% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:**

1. Se tomó nota del informe rendido por el Administrador en el sentido que a la fecha de la Asamblea no se ha realizado ninguna recompra de Certificados emitidos por Fibra Danhos.
2. Se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos (la "**Recompra**") computando dicho porcentaje el día que se lleve a cabo cualquier Recompra, por el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021.

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

3. Se aprobó el monto máximo para la Recompra durante el periodo comprendido a partir del 31 de marzo de 2020 y hasta el 30 de marzo de 2021 sea la cantidad que resulte de multiplicar el número de Certificados emitidos por 5% (cinco por ciento) por el precio promedio ponderado de cierre de cotización de los CBFIs en la BMV de los últimos 90 (noventa) días naturales. Lo anterior, computado el día que se lleve a cabo cualquier Recompra.

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

5. En el ejercicio e instrucción para la Recompra según fue acordado en la Resolución Segunda anterior, el Administrador y el Fiduciario deberán atenerse a la legislación bursátil vigente en dicho momento, así como **(a)** a lo dispuesto por la Regla 3.21.3.8 Miscelánea Fiscal para 2020 o aquella que la sustituya, para los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces ("**Fibras**"), es decir, entre otras, que **(i)** la inversión en Certificados propios, junto con aquellas inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores y acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no excedan en su conjunto el 30% del Patrimonio del Fideicomiso, y **(ii)** el Fideicomiso no podrá adquirir más del 5% de la totalidad de los Certificados emitidos por éste; o **(b)** a la legislación fiscal aplicable vigente en dicho momento para las Fibras.

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

**Con un porcentaje de 99.06% votos presentes a favor, 0.01% en contra y 0.93% votos en abstención, se tomaron los siguientes acuerdos:**

1. Se aprobó modificar el Fideicomiso Fibra Danhos sustancialmente en los términos del documento que se adjuntó como Anexo 2 al Acta de Asamblea correspondiente, con el propósito de (i) modificar la cláusula Vigésima Quinta únicamente por lo que ve al domicilio fiscal del Fiduciario; y (ii) modificar el Anexo J del Fideicomiso que se trata de los honorarios del Fiduciario.

2. Se aprobó que se realicen todos los actos necesarios para cumplir con la Resolución anterior, incluyendo enunciativa mas no limitativamente: (i) el trámite, la presentación y/u obtención, según sea el caso, de cualquier solicitud, autorización, notificación o trámite ante cualquier autoridad; (ii) la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores; y (iii) el canje del Título que ampara los Certificados emitidos por el Fideicomiso y que se encuentra depositado en el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., por el diverso que contemple las modificaciones al Fideicomiso aprobadas, esto, en caso de ser necesario conforme a la legislación aplicable.

3. Se instruyó al Fiduciario y al Representante Común que firmen el Cuarto Convenio Modificadorio al Fideicomiso Fibra Danhos en términos sustancialmente iguales a los del documento adjunto al Acta que se levantó de la Asamblea como Anexo 2 y realicen todos los actos necesarios conforme a lo anterior.

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

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

---

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

---

### **Contrato de Administración celebrado con Administradora Fibra Danhos S.C.**

Metodología del Cálculo: Conforme a los términos de nuestro Contrato de Administración, reembolsaremos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Asimismo, nuestro Administrador recibirá una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente, equivalente a \$75,000.00 (Setenta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA, el cual que se ajustará anualmente conforme a la inflación. El ingreso excedente generado por nuestro Administrador será distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador.

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

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

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

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

de la comisión a ser pagada a nuestra Empresa de Servicios de representación que se mencionan anteriormente, únicamente serán aplicables durante la vigencia inicial de diez años del Contrato de Servicios de Representación

Durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2019, hemos pagado las siguientes comisiones bajo el Contrato de Administración, el Contrato de Asesoría en Planeación y el Contrato de Servicios de Representación:

### **Contrato de Administración**

Celebramos el Contrato de Servicios de Administración y Operación con fecha 3 de octubre de 2013 y celebramos un Primer Convenio Modificatorio al mismo de fecha 10 de abril de 2015 y un Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Administración con efectos al 1 de abril de 2019. Nuestro Administrador recibe una contraprestación fija por sus servicios pagadera mensualmente. Durante 2020, nuestro Administrador recibió una contraprestación por sus servicios, equivalente a \$77,258.00 (Setenta y siete mil doscientos cincuenta y ocho Pesos 00/100 M.N.) por los primeros diez meses y \$80,410.00 (Ochenta mil cuatrocientos diez Pesos 00/100 M.N.) por los últimos dos meses del año. También reembolsamos todos los gastos netos erogados por nuestro Administrador. Esperamos que el ingreso excedente generado por nuestro Administrador sea distribuido periódicamente a nosotros, como único propietario de nuestro Administrador. Durante el periodo que concluyó el 31 de diciembre de 2020, el Administrador recibió una comisión equivalente a \$933,394.20 (Novecientos treinta y tres mil trescientos noventa y cuatro Pesos 20/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

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

Celebramos el Contrato de Asesoría en Planeación con fecha de 3 de octubre de 2013 y celebramos el Primer Convenio Modificatorio al mismo con fecha 10 de abril de 2015 de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 11 de marzo de 2015, conforme al cual se pactó que nuestro Asesor tiene derecho a recibir una comisión anual, en cada año natural y pagadera trimestralmente, como contraprestación por los servicios prestados a Fibra Danhos, salvo por aquellas cantidades que sean solicitadas por el Asesor al Fideicomiso a ser pagadas en efectivo para ser destinadas al pago de impuestos relacionados con la Contraprestación Anual, en CBFIs con el número de CBFIs que resulte de dividir la cantidad equivalente a: (i) (a) un porcentaje fijo del valor en libros no depreciado del Portafolio Inicial, excluyendo (x) los componentes de oficina y hotel de Toreo, (y) las expansiones potenciales en Parque Tezontle y en otras propiedades del Portafolio en Operación y (z) efectivo, más el correspondiente IVA, porcentaje que incrementará del factor 0.75% (punto setenta y cinco por ciento) en 2013 y 2014, 0.8125% (punto ochenta y uno veinticinco por ciento) en 2015 hasta llegar al factor 1.0% (uno por ciento) en 2018, (con un incremento en una base lineal de .0625% (punto cero seiscientos veinticinco) cada año), y (b) el factor 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, del resto de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, más IVA, en el supuesto de que el Comité Técnico del Fideicomiso determine registrar los activos del Fideicomiso a valor de mercado; o (ii) el factor de 1.0% (uno por ciento) del valor en libros, no depreciado, de los activos del Fideicomiso, excluyendo efectivo, ajustado por inflación anualmente, más el correspondiente IVA, si en un futuro de conformidad con lo establecido bajo IFRS (por sus siglas en inglés) el Comité Técnico del Fideicomiso

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

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

Durante el 2020, se entregaron 27,690,396 (Veintisiete millones seiscientos noventa mil trescientos noventa y seis) CBFIs equivalentes a \$642,492,135 (Seiscientos cuarenta y dos millones cuatrocientos noventa y dos mil ciento treinta y cinco Pesos 00/100) a nuestro Asesor que corresponden al pago de las contraprestaciones devengadas de los periodos 4T19, 1T20, 2T20 y 3T20 como se muestra a continuación:

Periodo	Importe Actualizado	Precio	Certificados
Cuarto trimestre 2019	165,539,610	28.5185	5,804,648
Primer trimestre 2020	103,267,245	25.4883	4,051,555
Segundo trimestre 2020	158,793,960	20.0065	7,937,100
Tercer trimestre 2020	159,285,881	20.6450	7,715,487
	<b>586,886,696</b>		<b>25,508,790</b>

En octubre 2020, se entregaron 19,704,142 (Diecinueve millones setecientos cuatro mil ciento cuarenta y dos) CBFIs y \$55,605,439.44 (Cincuenta y cinco millones seiscientos cinco mil cuatrocientos treinta y nueve Pesos 44/100) que en conjunto suman la contraprestación correspondiente al 1T20, 2T20 y 3T20 de nuestro Asesor por \$476,952,525 (Cuatrocientos setenta y seis millones novecientos cincuenta y dos mil quinientos veinticinco Pesos 00/100).

Para la contraprestación al Asesor durante el 2020 el valor unitario del CBFI se determinó como el precio ponderado por volumen de las cotizaciones diarias del periodo correspondiente.

### Contrato de Servicios de Representación

Celebramos el Contrato de Servicios de Representación con fecha de 3 de octubre de 2013, conforme al cual se pactó que la Empresa de Servicios de Representación tiene derecho a recibir una comisión mensual equivalente al porcentaje 2.0% (dos punto cero por ciento) del total de ingresos facturados en nuestros inmuebles el mes anterior más cualquier IVA que sea aplicable. Nosotros seremos responsables por el pago de todas las comisiones y honorarios pagaderas a los corredores de bienes raíces acordadas por nuestra Empresa

de Servicios de Representación en nuestra representación. En relación con el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, la Comisión por Representación ascendió a \$83,512,004 (Ochenta y tres millones quinientos doce mil cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el IVA correspondiente.

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

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

Las operaciones con Partes Relacionadas llevadas a cabo por el Fideicomiso durante el 2020 y hasta la presente fecha fueron como sigue:

	2020	2019	2018
Comisión por asesoría (1)	\$ <u>637,807,701</u>	\$ <u>633,639,389</u>	\$ <u>609,094,198</u>
Comisión por servicios de representación (2)	\$ <u>83,512,004</u>	\$ <u>108,707,379</u>	\$ <u>100,285,549</u>

(1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementará al 1% en 2018 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.

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

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

	2020	2019	2018
Por cobrar:			
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	\$ -	\$153,246	\$ -
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	-	749,404
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,884</u>
	\$ -	\$ 153,246	\$ 793,288
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$9,149,561	\$10,408,431	\$178,141,025
DSD1, S.C.	186,592,004	192,025,948	10,847,708
Constructora El Toreo, S.A. de	706,989	1,497,203	1,415,242

C.V.			
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	<u>661,861</u>	<u>12,541</u>
	\$ 196,448,554	\$ 204,593,443	\$ 190,416,516

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

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

---

### **Audidores externos del fideicomiso:**

A la fecha del presente Reporte Anual no se han llevado a cabo cambios en nuestros Auditores Externos. Nuestros Auditores Externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

---

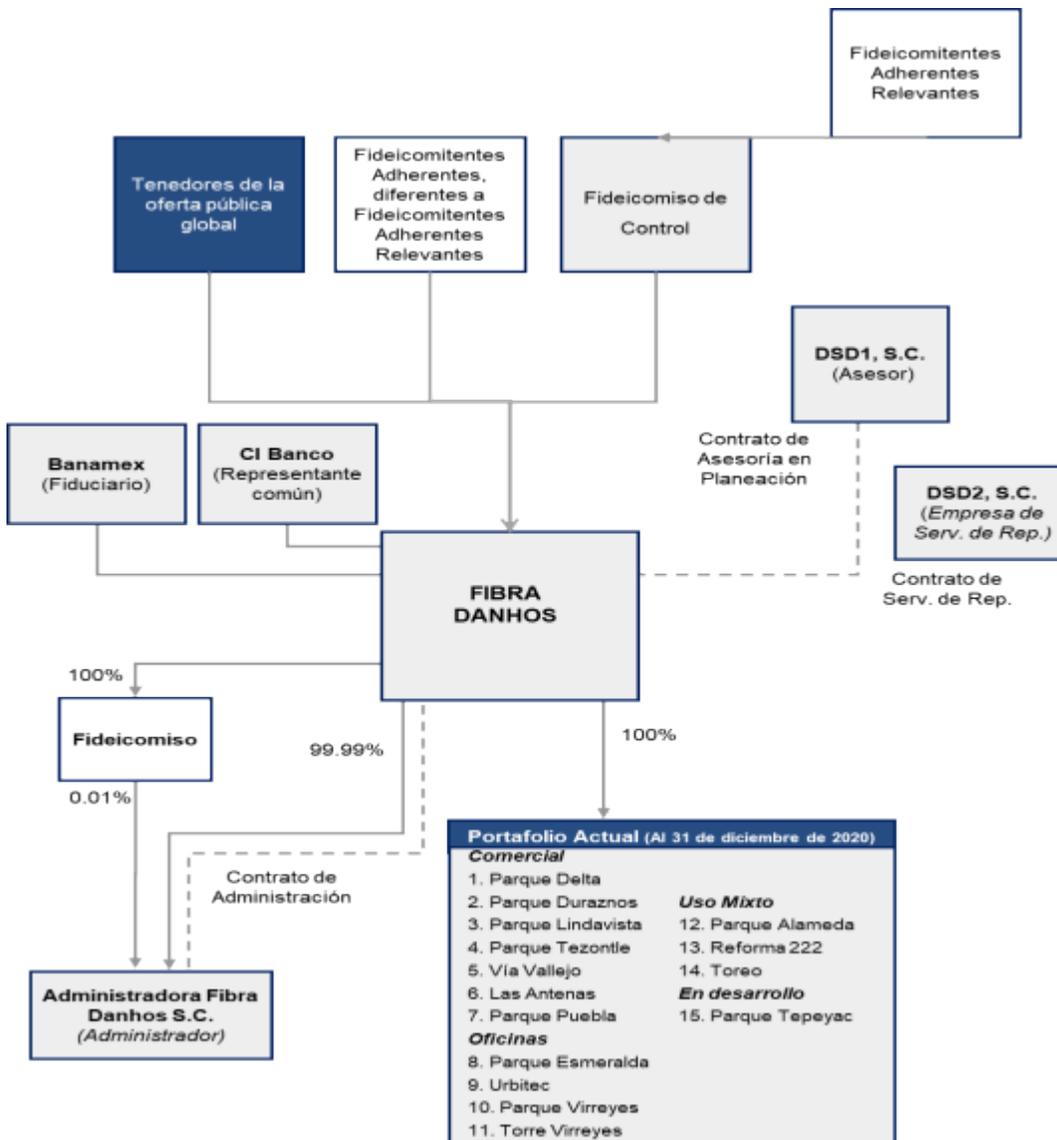
### **Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:**

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

---

### **Estructura del fideicomiso y principales tenedores:**

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



Para consultar la información relacionada con el equipo de nuestro Asesor, favor de referirse a la Sección “1. RESUMEN EJECUTIVO, o) Informe de Sostenibilidad y Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (“ASG”), Nuestro Comité Técnico”.

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

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

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

Durante el ejercicio 2020 y hasta la fecha del presente Reporte Anual hemos efectuado las siguientes Distribuciones en Efectivo:

El 20 de febrero de 2020, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$899.5 millones de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2019, que fue pagada el 9 de marzo de 2020. Esta distribución equivale a 63.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$608.7 millones de pesos correspondieron al 100% del resultado fiscal de Fibra Danhos y \$290.8 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,427,844,547 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 27 de octubre de 2020, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$579,566,999.20 pesos, que fue pagada el 18 de noviembre de 2020. Esta distribución equivale a 40.00 centavos de peso por CBFi. La totalidad de la distribución, \$579.6 millones de pesos correspondió al resultado fiscal de Fibra Danhos. La distribución aprobada se calculó con base en 1,448,917,498 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

El 18 de febrero de 2021, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó una distribución por un total de \$ 873,796,919.40 de pesos, correspondiente al periodo octubre-diciembre 2020, que fue pagada el 10 de marzo de 2021. Esta distribución equivale a 60.00 centavos de peso por CBFi. Del total de la distribución, \$589.3 millones de pesos correspondieron al resultado fiscal de Fibra Danhos y \$284.4 millones de pesos correspondieron a una devolución de capital. La distribución aprobada se calculó con base en 1,456,328,199 CBFIs con derechos económicos en ese momento.

Los CBFIs de Fibra Danhos (DANHOS13.MX en la BMV) cerraron el 2020 con un precio de \$24.32 pesos/CBFi, lo cual representa un decremento del 6.91% con respecto al precio del IPO de \$26 por CBFi y un decremento de 17.93% con respecto al precio de cierre del 2019.

### Desempeño de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2020

#### Últimos cuatro años (trimestral)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
-------------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------

1T17	\$31.60	\$29.67	\$31.00	949,375	\$31.00
2T17	\$33.46	\$31.16	\$32.68	762,437	\$32.67
3T17	\$32.86	\$30.36	\$31.47	819,701	\$31.19
4T17	\$32.48	\$30.03	\$31.29	641,677	\$30.61
1T18	\$32.00	\$29.54	\$30.63	505,578	\$30.21
2T18	\$33.26	\$29.51	\$30.69	1,314,428	\$29.51
3T18	\$32.06	\$29.50	\$30.87	530,121	\$30.32
4T18	\$30.40	\$22.95	\$26.14	509,813	\$23.23
1T19	\$28.24	\$23.79	\$26.67	902,236	\$27.70
2T19	\$27.99	\$23.99	\$26.08	1,021,458	\$25.41
3T19	\$28.43	\$23.98	\$26.26	1,122,686	\$27.47
4T19	\$29.35	\$27.03	\$28.64	1,321,807	\$28.68
1T20	\$30.31	\$17.06	\$26.88	1,265,722	\$19.44
2T20	\$23.00	\$17.20	\$19.86	1,510,472	\$21.84
3T20	\$22.88	\$18.41	\$20.79	901,805	\$20.26
4T20	\$24.89	\$19.07	\$22.14	1,065,793	\$24.32

### Últimos seis meses (mensual)

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
jul-20	22.83	20.49	21.46	708,080.26	21.40
ago-20	22.88	20.24	21.42	1,106,577.67	20.59
sep-20	21.11	18.41	19.43	909,207.00	20.26
oct-20	21.33	19.15	20.25	1,490,265.73	19.20
nov-20	24.89	19.07	22.18	845,736.95	23.86
dic-20	24.82	23.10	24.00	831,369.14	24.32

### Últimos cuatro años

Clave de Pizarra: DANHOS13	Precio de cierre (alto)	Precio de cierre (bajo)	Precio de cierre promedio	Volumen promedio diario (CBFIs)	Precio de cierre del periodo
2017	\$33.46	\$29.67	\$31.61	793,298	\$30.61
2018	\$33.26	\$22.95	\$29.58	714,985	\$23.23
2019	\$29.35	\$23.79	\$26.91	1,092,047	\$28.68
2020	\$30.31	\$17.06	\$22.42	1,185,948	\$24.32

### Denominación del formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

### Duración del contrato con el formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

**Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Danhos no cuenta con un formador de mercado.

---

## **[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso**

### **Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:**

---

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 45 años de experiencia en el mercado inmobiliario en México, Grupo Danhos es pionero en el desarrollo de proyectos de usos mixtos y oficinas y estuvo entre los primeros que implementaron innovaciones tecnológicas en sus diseños arquitectónicos y operaciones, incluyendo fibra óptica, sistemas de seguridad de primer nivel, y otros software y servicios operacionales de monitoreo avanzados. Grupo Danhos es líder en la ejecución de proyectos complejos que representan retos técnicos, por lo que su experiencia es única, mientras aprovecha las habilidades de su equipo administrativo para identificar y desarrollar exitosamente propiedades que otros no tienen la capacidad o recursos para hacerlo. Grupo Danhos nació cuando los hermanos David y José Daniel decidieron diversificar su negocio de la industria textil a la industria de la construcción, enfocándose principalmente en propiedades de arrendamiento. Salvador Daniel se unió a Grupo Danhos hace 28 años y actualmente actúa como vicepresidente de nuestro Comité Técnico y Director General de nuestro Asesor. Grupo Danhos ha desarrollado más de 2.7 millones de metros cuadrados primordialmente de espacios comerciales y de oficinas de calidad premier, incluyendo también algunos proyectos residenciales selectos. El 8 de octubre de 2013, llevamos a cabo nuestra Oferta Pública Inicial, y como parte de nuestras Operaciones Iniciales Grupo Danhos nos aportó todas sus propiedades icónicas y de calidad premier.

#### **Administradora Fibra Danhos, S.C.**

Nuestro Administrador, es una sociedad civil mexicana constituida el 23 de julio de 2013, cuyo objeto principal es la prestación de servicios de asesoría técnica, legal, administrativa y contable, entre otros. El Fideicomiso Fibra Danhos es el beneficiario único de las partes sociales del Administrador.

#### **DSD1, S.C.**

Nuestro asesor externo DSD1, S.C., es una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos relevantes, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

Las oficinas de Grupo Danhos se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux No. 220, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México, Tel. 52840030.

---

## **Actividad Principal:**

---

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

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

Somos asesorados externamente por nuestro Asesor DSD1, S.C., una sociedad civil mexicana que nos ayudará a formular e implementar nuestras estrategias de inversión y financieras. Nuestro Asesor se constituyó el 23 de julio de 2013, con el único objeto de asistirnos y se dedicará exclusivamente a nuestros asuntos. Adicionalmente, nuestra Empresa de Servicios de Representación lleva a cabo ciertos servicios de mercadotecnia y desarrollo de negocios en nuestro nombre, sujeto a nuestra revisión y supervisión. Nuestro Administrador, nuestro Asesor y nuestra Empresa de Servicios de Representación se dedicarán exclusivamente a nuestros asuntos. Consulte la sección “2. EL FIDEICOMISO, d) Contratos y Acuerdos relevantes, 3) Contrato de Asesoría en Planeación, 4) Contrato de Administración y 5) Contrato de Servicios de Representación.”

---

**Recursos Humanos del administrador del patrimonio:**

---

A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, el Fideicomiso Fibra Danhos no cuenta con empleados. Por su parte, Administradora Fibra Danhos, S.C. cuenta con aproximadamente 215 empleados.

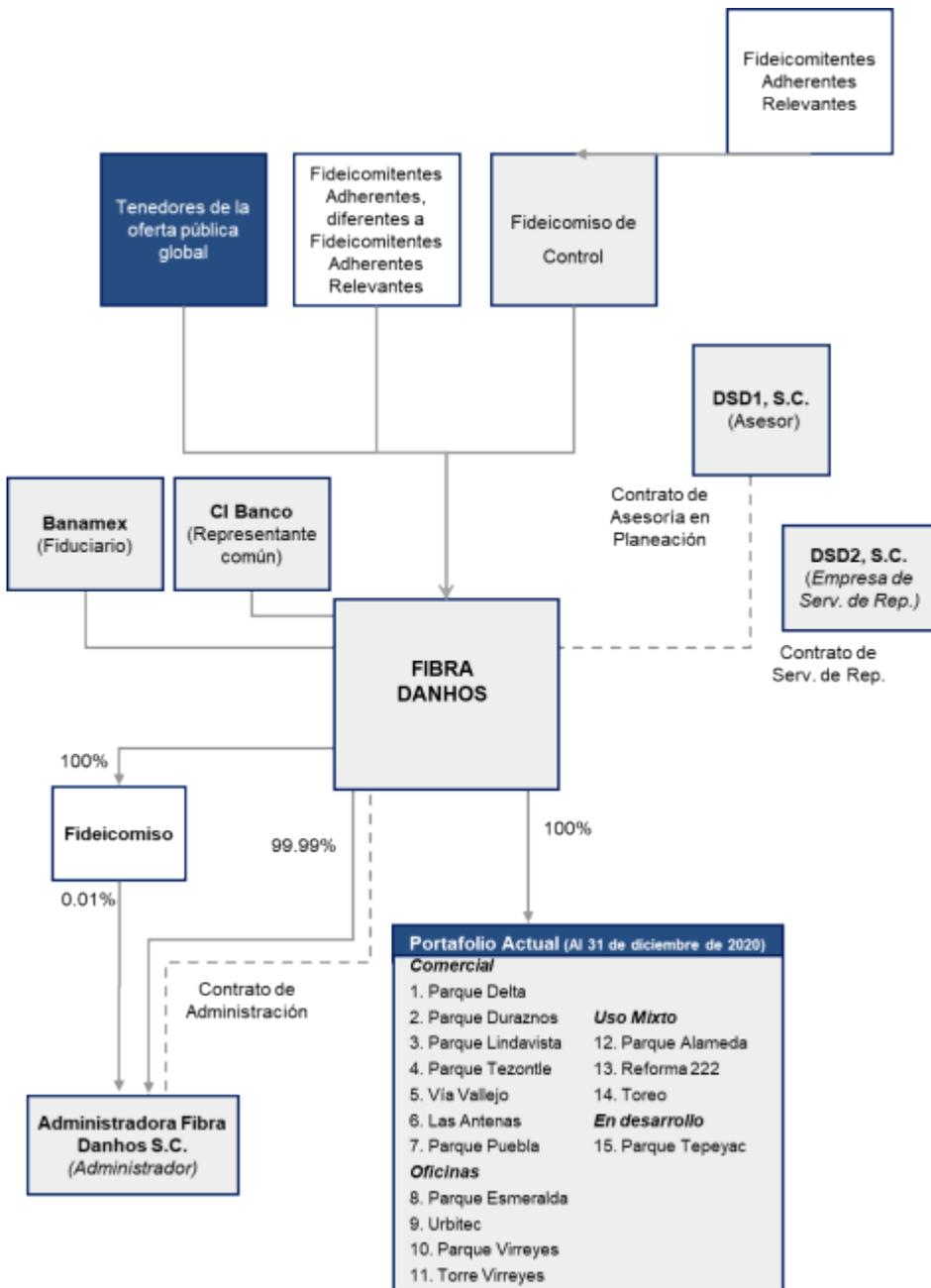
A la fecha de preparación del presente Reporte Anual, 215 de los empleados del Administrador son de Confianza. Ninguno del resto de los empleados son sindicalizados. Consecuentemente, el Administrador no tiene relación con sindicato alguno.

---

**Estructura corporativa:**

---

La participación del Administrador en nuestra estructura se encuentra descrita por el siguiente esquema:



## Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

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

## Administradores y tenedores de los certificados:

Nuestro Administrador fue constituido mediante instrumento público número 35,863 de fecha 23 de julio de 2013, otorgado ante el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México.

La estructura del capital social de nuestro Administrador a la fecha del presente Reporte Anual, se encuentra descrita en la siguiente tabla:

	<b>Socio</b>	<b>Parte Social</b>	<b>Valor de la Parte Social</b>
1.	Fideicomiso Fibra Danhos Evercore Casa de Bolsa, S.A de C.V., División Fiduciaria, únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/0151, celebrado con fecha 3 de octubre de 2013, mediante escritura pública número 62,731, otorgada ante la fe de Mildred M. Novelo Rivas, notario público número 27 del Distrito Federal.	1	\$9,999.00
2.		1	\$1
	<b>TOTAL</b>	2	\$10,000.00

Salvador Daniel fue nombrado administrador único del Administrador, al momento de su constitución, dicho nombramiento continúa vigente a la fecha del presente Reporte Anual. Para consultar el currículum de

Salvador Daniel, favor de remitirse a la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL, Resumen Ejecutivo, g) Nuestra administración”.

Respecto al Comité Técnico de Fibra Danhos, este se encuentra integrado como se indica a continuación. Todos los miembros propietarios fueron designados en la Asamblea de Tenedores de fecha 31 de marzo de 2014, mientras que el señor Carlos Daniel Kabbaz Chiver fue designado en la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019.

**Miembro Propietario**

David Daniel Kabbaz Chiver  
(Presidente)  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga  
Carlos Daniel Kabbaz Chiver  
Luis Moussali Mizrahi  
Isaac Becherano Chiprut  
Alberto Zaga Hop  
Lino de Prado Sampedro  
Adolfo Kalach Romano  
Francisco Gil Díaz (Independiente)  
José Antonio Chedraui Obeso (Independiente)  
Pilar Aguilar Pariente (Independiente)

**Miembro Suplente**

Celia Daniel Kabbaz Zaga  
  
Elías Mizrahi Daniel  
Salvador Daniel Kabbaz Sitton  
Eduardo Moussali Stern  
Gastón Becherano Maya  
Salomón Zaga Hop  
María José de Prado Freyre  
Rafael Kalach Romano

**Secretario no Miembro**

Michell Nader Schekaibán

**Suplente del Secretario no Miembro**

Ana Paula Telleria Ramírez

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control tienen la facultad de Designar al Presidente del Comité Técnico, así como de elegir a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, siempre y cuando sean tenedores del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación. Tal y como se describe en la Sección 2. EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico, la administración de nuestros negocios está encomendada a nuestro Comité Técnico. Para una descripción de las facultades de nuestro Comité Técnico, favor de referirse a la Sección 2. EL FIDEICOMISO – e) Administradores – Nuestro Comité Técnico.

Fuera de lo descrito en el párrafo anterior, ninguna empresa, gobierno extranjero ni cualquier Persona pueden imponer directa o indirectamente las decisiones en la Asamblea General de Tenedores o nombrar o destituir a la mayoría de miembros del Comité Técnico o dirigir, directa o indirectamente la administración.

Algunos de los miembros de nuestro Comité Técnico son parientes entre sí, según se describe a continuación:

<b>Miembros del Comité</b>	<b>Parientes Consanguíneos</b>
David Daniel Kabbaz Chiver	Salvador Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado)

	Elías Mizrahi Daniel (2o grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (3er grado)
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Carlos Daniel Kabbaz Chiver	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado)
Luis Moussali Mizrahi	Eduardo Moussali Stern (1er grado)
Isaac Becherano Chiprut	Gastón Becherano Maya (1er grado)
Alberto Zaga Hop	Salomón Zaga Hop (2o grado)
Lino de Prado Sampedro	María José de Prado Freyre (1er grado)
Adolfo Kalach Romano	Rafael Kalach Romano (2o grado)
Celia Daniel Kabbaz Zaga	David Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (2o grado) Elías Mizrahi Daniel (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Elías Mizrahi Daniel	David Daniel Kabbaz Chiver (2o grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (4o grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (1er grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (3er grado) Salvador Daniel Kabbaz Sitton (4o grado)
Salvador Daniel Kabbaz Sitton	David Daniel Kabbaz Chiver (3er grado) Carlos Daniel Kabbaz Chiver (1er grado) Celia Daniel Kabbaz Zaga (4o grado) Salvador Daniel Kabbaz Zaga (4o grado) Elías Mizrahi Daniel (4o grado)
Eduardo Moussali Stern	Luis Moussali Mizrahi (1er grado)
Gastón Becherano Maya	Isaac Becherano Chiprut (1er grado)
Salomón Zaga Hop	Alberto Zaga Hop (2o grado)
María José de Prado Freyre	Lino de Prado Sampedro (1er grado)
Rafael Kalach Romano	Adolfo Kalach Romano (2o grado)

## Contraprestaciones

Los miembros propietarios y sus suplentes no reciben remuneración alguna por el desempeño de sus cargos, mientras que los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación anual por el desempeño del cargo de \$400,000.00 M.N. (Cuatrocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) pagaderos trimestralmente a partir del 1 de enero de 2018, de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 29 de marzo de 2019 y ratificado por la Asamblea de Tenedores de fecha 5 de julio de 2019, cantidad que podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores.

Durante el ejercicio 2020 el equipo ejecutivo del Administrador recibió una compensación de aproximadamente \$17,500,000.00 (diecisiete millones quinientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

### **Composición del Comité Técnico y del Equipo Directivo**

Nuestro Comité Técnico (incluyendo a los suplentes) se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
15.78%	84.22%

El Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador se encuentra compuesto por:

<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>
40%	60%

Tanto nuestra política de inclusión, como los Códigos de Ética se encuentran integrados en los factores y criterios ASG que forma parte de nuestra estrategia de negocios. Los criterios ASG integrados a nuestra administración, incluyendo el Código de Ética deben ser observados tanto por nuestro Comité Técnico, como por el Equipo Ejecutivo de nuestro Administrador.

### **Tenencia de CBFIs**

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, algunos de los cuales son miembros del Comité Técnico, a través del Fideicomiso de Control son titulares de 38% de los CBFIs en circulación.

A la fecha de preparación y presentación de este Reporte Anual no tenemos conocimiento de que se hayan presentado cambios significativos en los últimos 3 años, en el porcentaje de propiedad mantenido por los principales tenedores.

### **Comités Auxiliares**

**Todos los miembros de nuestros Comités de Auditoría y de Prácticas, que se encuentran integrados por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico son expertos financieros, con amplia experiencia en materia financiera y contable.**

Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones

**El Comité Técnico es auxiliado por los siguientes Comités:**

### **Comité de Auditoría**

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Auditoría. De conformidad con los requisitos de ley, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Auditoría es Miembro Independiente. El Comité de Auditoría adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Auditoría son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Auditoría está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus informes, (ii) analizar nuestros estados financieros y discutirlos con el personal correspondiente, y con base en ello, determinar si es factible recomendar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su punto de vista en cuanto a nuestros controles internos y sistema de auditoría interna incluyendo cualquier irregularidad detectada, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con lineamientos y políticas de operación y contables o con nuestros controles internos o sistema de auditoría interna, (vi) informar a nuestro Comité Técnico de cualquier irregularidad importante que detecte y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de Tenedores de nuestros CBFIs y solicitar que se agreguen asuntos a la orden del día según considere necesario, (viii) verificar el cumplimiento por nuestro Asesor y el Fiduciario con resoluciones de los Tenedores de nuestros CBFIs y del Comité Técnico, (ix) verificar la implementación de mecanismos de control interno y su cumplimiento con la ley aplicable, (x) requerir a nuestro Administrador, nuestra Empresa de Servicios de Representación, al Fiduciario o sus respectivos funcionarios o empleados involucrados en su administración y operación, elaborar informes que describan la preparación de estados financieros, (xi) revisar aumentos a comisiones por asesoría y por las comisiones de la Empresa de Servicios de Representación, y (xii) celebrar reuniones periódicas con los directivos de nuestro Administrador, nuestro Asesor, nuestra Empresa de Servicios de Representación, el Representante Común y el Fiduciario.

### **Comité de Prácticas**

Nuestro Comité Técnico es responsable de designar al Presidente y a los miembros de nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría de votos. Cada uno de los miembros de nuestro comité de prácticas es un Miembro Independiente. El Comité de Prácticas adopta las resoluciones por la simple mayoría de sus miembros.

Todos los miembros de nuestro Comité de Prácticas son Miembros Independientes. A la fecha del presente Reporte Anual, nuestro Comité de Prácticas está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente

Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación a las operaciones en las que nuestro Comité de Prácticas está involucrado con partes relacionadas y los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, (ii) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico con relación al valor de las operaciones en las que participa nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones, (iii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico sobre los informes que debe solicitar a nuestra Empresa de Servicios de Representación, a nuestro Administrador o al Fiduciario para cumplir con sus funciones, (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el cumplimiento de sus funciones conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, (v) presentar a nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los que pertenecen nuestros activos y bienes, y hacer las recomendaciones que correspondan, (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; y (vii) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de créditos, préstamos o financiamientos se apeguen a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables, y en su caso, informar al Comité Técnico sobre el ejercicio de la facultad de vigilancia y cualquier desviación a lo dispuesto por el Contrato de Fideicomiso, la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

### **Comité de Nominaciones**

Nuestro comité de nominaciones es responsable, entre otras cosas, de: (i) buscar, analizar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs que, en la opinión del comité y con base en la satisfacción de los requisitos de independencia conforme a la Ley del Mercado de Valores, pueden ser miembros independientes de nuestro Comité Técnico, o en su caso, miembros suplentes de dichos miembros independientes y cuando sea procedente, proponer a la asamblea de Tenedores de CBFIs a miembros independientes quienes, en la opinión del comité, deban sustituirse; (iii) monitorear y evaluar todos los asuntos relacionados con la independencia de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, incluyendo cualquier asunto que implique posibles conflictos de interés; (iv) considerar la opinión de nuestro Comité de Auditoría sobre la destitución de miembros de nuestro Comité Técnico cuando emita dicha opinión a la Asamblea de Tenedores de CBFIs; y (v) cualquier otra tarea que les sea asignada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de nuestro Comité Técnico. Nuestro comité de nominaciones sustentará sus nominaciones de miembros independientes de nuestro Comité Técnico certificando, a la satisfacción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos, y también considerando que estas personas puedan cumplir sus funciones de libre de conflictos de interés, y sin estar sujetos a intereses personales, patrimoniales o económicos que puedan presentar conflictos con nuestros intereses.

El Comité de Nominaciones se integra por 5 miembros del Comité Técnico, 3 de los cuales son Miembros Independientes, determinados por el propio Comité Técnico. Los 2 miembros restantes son miembros

designados por los Fideicomitentes Adherentes. La Asamblea de Tenedores de CBFIs puede, a su discreción, aceptar o rechazar las recomendaciones de nuestro Comité de Nominaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, el comité de nominaciones está integrado de la siguiente forma:

Francisco Gil Díaz  
José Antonio Chedraui Obeso  
Pilar Aguilar Pariente  
David Daniel Kabbaz Chiver  
Salvador Daniel Kabbaz Zaga

### Tenedores Relevantes

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

### Consejeros de la empresa [Sinopsis]

#### Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Canela Talancón Blanca			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-12-31		Asamblea de Tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Directora Ejecutiva del Administrador	7 años	<10%
Información adicional			
NA			

Gamboa de Buen Jorge			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-12-31		Asamblea de Tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Director de Desarrollo de Negocios del Administrador	7 años	<10%
Información adicional			
NA			

Serrano Esponda Jorge			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-12-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Director de Finanzas del Administrador	5 años	<10%
Información adicional			
NA			

de Corcuera Pérez Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-12-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Director de Operaciones del Administrador	7 años	<10%
Información adicional			
NA			

Cann Llamosa Susana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2019-12-31		Asamblea de Tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Director Legal del Administrador	5 años	<10%
Información adicional			
NA			

## Independientes [Miembro]

Gil Díaz Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Chedraui Obeso José Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Aguilar Pariente Pilar				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
NA				

**No Independientes [Miembro]**

Daniel Kabbaz Zaga Salvador				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Daniel Kabbaz Zaga Carlos				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Moussali Mizrahi Luis				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Propietario	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Becherano Chiprut Isaac				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Propietario	NA	<10%

Información adicional			
NA			

Zaga Hop Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2020		Miembro Propietario	NA
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
<10%			
Información adicional			
NA			

de Prado Sampedro Lino			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2020		Miembro Propietario	NA
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
<10%			
Información adicional			
NA			

Kalach Romano Adolfo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2020		Miembro Propietario	NA
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
<10%			
Información adicional			
NA			

Daniel Kabbaz Zaga Celia			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2020		Miembro Suplente	NA
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
<10%			
Información adicional			
NA			

Mizrahi Daniel Elias			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2020		Miembro Suplente	NA
Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%			
<10%			
Información adicional			
NA			

Daniel Kabbaz Sitton Salvador				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Moussali Stern Eduardo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Becherano Maya Gastón				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Zaga Hop Salomón				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				
NA				

de Prado Freyre María José				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer		Suplente		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-03-25				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020		Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional				
NA				

Kalach Romano Rafael			
----------------------	--	--	--

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Miembro Suplente	NA	<10%
Información adicional			
NA			

Daniel Kabbaz Chiver David			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-03-25			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2020	Presidente	NA	<10%
Información adicional			
NA			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 60

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 40

**Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:** 88

**Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:** 13

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El Fideicomiso no cuenta con una política o programa de inclusión laboral al 31 de diciembre del 2020.

## Tenedores [Sinopsis]

### Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Tenencia (en %)	
Información adicional	

## Subcomités [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Francisco Gil Díaz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2020	Hombre
Información adicional	
NA	

José Antonio Chedraui Obeso	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2020	Hombre
Información adicional	
NA	

Pilar Aguirre Pariente	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría / Comité de Prácticas / Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2020	Mujer
Información adicional	
NA	

### No Independientes [Miembro]

David Daniel Kabbaz Chiver	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2020	Hombre
Información adicional	
NA	

Salvador Daniel Kabbaz Zaga	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Nominaciones
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-12-31	Asamblea de Tenedores
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2020	No Aplica
Información adicional	
NA	

## [425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

### Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Este Reporte Anual incluye nuestros estados financieros consolidados auditados y notas respectivas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 e Informe de los auditores independientes del 25 de marzo de 2021. La información está basada en la información financiera de Fibra Danhos por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

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

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

### Estados consolidados de posición financiera Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 (En pesos)

Activos	2020	2019	2018
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$864,292,307	\$490,355,748	\$1,808,607,828
Rentas por cobrar y otras	598,639,259	428,140,691	402,240,593
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	153,246	793,288
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, incluye \$199,548,850, \$79,763,281 y \$37,122,358 de IVA por recuperar.	206,127,579	84,514,506	37,599,750
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	31,419,927	26,467,213	27,156,963
Total de activo circulante	1,700,479,072	1,029,631,404	2,276,398,422
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	65,335,059,747	64,364,614,588	62,716,149,554
Adquisición de plataforma tecnológica	1,465,666	7,527,702	13,287,101
Activos por derechos de uso	39,162,601	-	-
Otros activos	4,198,543	6,329,927	10,000,000
Maquinaria y equipo	25,218,500	27,663,200	22,911,806
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria	12,579,656	12,030,350	10,208,988
Total de activo no circulante	65,417,684,713	64,418,165,767	62,772,557,449
Total de activo	\$67,118,163,785	\$65,447,797,171	\$65,048,955,871
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
Pasivo circulante:			

Pasivo Financiero a corto plazo	\$ -	\$ -	\$1,000,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero	221,920,196	220,206,566	217,875,405
Contraprestación única	265,541,347	347,541,836	360,136,899
Cuentas por pagar y gastos acumulados	88,416,431	67,556,735	56,230,830
Rentas cobradas por anticipado	26,933,061	35,050,189	39,174,502
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	204,593,443	190,416,516
Impuestos por pagar	36,903,186	50,231,969	69,533,984
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	6,723,117	-	-
Total de pasivo circulante	842,885,892	925,180,738	1,933,368,136
<b>Pasivo no circulante:</b>			
Pasivo financiero a largo plazo	5,601,838,767	5,617,169,802	5,462,500,832
Contraprestación única	573,845,006	781,168,056	1,034,433,630
Depósitos en garantía de los arrendatarios	407,843,970	408,431,794	397,290,015
Obligaciones laborales	18,774,050	17,272,106	13,259,369
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	33,703,919	-	-
Total de pasivo no circulante	6,636,005,712	6,824,041,758	6,907,483,846
Total de pasivo	7,478,891,604	7,749,222,496	8,840,851,982
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	42,167,547,323	41,871,466,618	42,383,005,320
Utilidades retenidas	16,496,702,995	15,040,867,303	13,072,255,847
Recompra de certificados	(168,090,485)	-	-
Otras partidas integrales	(2,780,161)	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación controladora	58,493,379,672	56,908,833,862	55,453,107,031
Participación no controladora	1,145,892,509	789,740,813	754,996,858
Total de patrimonio	59,639,272,181	57,698,574,675	56,208,103,889
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$67,118,163,785</b>	<b>\$65,447,797,171</b>	<b>\$65,048,955,871</b>

## Estados consolidados de utilidades integrales

### Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos)

	2020	2019	2018
Ingreso por renta fija	\$3,168,497,521	\$3,728,308,048	\$3,346,441,358
Ingreso por renta variable	73,283,010	264,342,408	228,967,634
Ingreso por contraprestación única	380,527,324	413,521,331	365,925,798
Ingreso por estacionamientos	205,677,523	473,167,193	421,461,742
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>813,726,429</u>	<u>915,116,691</u>	<u>790,175,281</u>
	<u>4,641,711,807</u>	<u>5,794,455,671</u>	<u>5,152,971,813</u>
Comisión por asesoría	637,807,701	633,639,389	609,094,198
Comisión por servicios de representación	83,512,004	108,707,379	100,285,549
Gastos administrativos	127,993,912	121,013,582	117,174,886
Gastos de operación y mantenimiento	598,579,941	814,747,034	739,690,898
Impuesto predial	186,601,411	133,673,275	127,108,282
Seguros	40,398,310	35,916,564	33,586,136
Ingresos financieros	(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros	345,893,049	448,158,512	332,969,621
Fluctuación cambiaria - Neta	31,183,685	22,370,393	6,560,786
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(36,033,690)</u>	<u>(563,065,748)</u>	<u>(727,748,087)</u>
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	<u>2,061,933</u>	<u>5,589,422</u>	<u>2,625,654</u>

Utilidad neta del año consolidada	\$ 2,644,003,686	\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290
Utilidad atribuible a:			
Participación controladora	\$2,644,138,765	\$4,091,268,558	\$3,889,865,680
Participación no controladora	(135,079)	13,497,532	1,931,610
Utilidad neta del año consolidada	2,644,003,686	4,104,766,090	3,891,797,290
(Pérdidas) ganancias actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos	719,898	(1,345,923)	(1,078,925)
Utilidad integral consolidada	\$ 2,644,723,584	\$ 4,103,420,167	\$ 3,890,718,365
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)	\$ 1,7846	\$ 2,8219	\$ 2,7221
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)	\$ 1,6961	\$ 2,7647	\$ 2,5854

## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 (En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$43,610,750,525	\$10,878,899,354	\$ -	\$(1,075,211)	\$54,488,574,668	\$461,693,269	\$54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFi's Vía Vallejo	(240,768,514)	-	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	-	3,889,865,680	-	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
Saldos al 31 de diciembre de 2018	42,383,005,320	13,072,255,847	-	(2,154,136)	55,453,107,031	754,996,858	56,208,103,889
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	578,108,176	-	-	-	578,108,176	-	578,108,176
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	-	-	-	(1,327,367,790)	-	(1,327,367,790)
Distribución de dividendos	-	(2,122,657,102)	-	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)
Emisión de CBFi's Torre	426,737,116	-	-	-	426,737,116	-	426,737,116

Virreyes							
Cancelación de CBFI's							
Toreo (Comercial)	(189,016,204)	-	-	-	(189,016,204)	-	(189,016,204)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,922,956)	(72,922,956)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	94,169,379	94,169,379
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,091,268,558	-	-	4,091,268,558	13,497,532	4,104,766,090
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,345,923)	(1,345,923)	-	(1,345,923)
	-	4,091,268,558	-	(1,345,923)	4,089,922,635	13,497,532	4,103,420,167
Saldos al 31 de diciembre de 2019	41,871,466,618	15,040,867,303	-	(3,500,059)	56,908,833,862	789,740,813	57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	-	2,644,138,765	-	719,898	2,644,858,663	(135,079)	2,644,723,584
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$42,167,547,323	\$16,496,702,995	\$(168,090,485)	\$(2,780,161)	\$58,493,379,672	\$1,145,892,509	\$59,639,272,181

## Estados consolidados de flujos de efectivo

### Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$2,644,003,686	\$4,104,766,090	\$3,891,797,290
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,061,933	5,589,422	2,625,654
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(36,033,690)	(563,065,748)	(727,748,087)

Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Obligaciones laborales	2,642,966	2,099,033	1,758,347
Depreciación de maquinaria y equipo	8,359,371	5,704,747	2,909,347
Depreciación arrendamiento derecho de uso	6,025,016	-	-
Amortización plataforma tecnológica	6,062,035	6,062,036	5,986,376
Comisiones por apertura de deuda	2,131,386	3,670,073	-
Ingresos financieros	(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros – Neto	345,893,049	448,158,512	332,969,621
Utilidad por baja de activo fijo	-	(4,516,448)	-
<b>Total</b>	<b>3,547,742,313</b>	<b>4,515,515,672</b>	<b>4,010,186,384</b>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(175,451,282)	(2,203,680)	43,187,791
Cuentas por cobrar partes relacionadas	153,246	640,042	4,596,270
Impuestos por recuperar	(121,613,073)	(46,914,756)	(35,294,843)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12,400,886	(15,381,542)	(135,956,300)
Rentas cobradas por anticipado	(8,117,128)	(4,124,313)	66,070
Contraprestación única	(289,323,539)	(265,860,637)	(118,537,516)
Depósitos de los arrendatarios	(587,824)	11,141,779	31,055,723
Impuestos a la utilidad pagados	(15,940,022)	(26,712,798)	5,355,945
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(8,144,889)	14,176,927	5,474,293
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>2,941,118,688</u>	<u>4,180,276,694</u>	<u>3,810,133,817</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(804,176,468)	(820,505,715)	(1,641,815,898)
Adquisición de plataforma tecnológica	-	(302,637)	(5,257,387)
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,914,672)	(10,456,141)	(11,355,349)
Ingreso por venta de terrenos	-	11,293,333	-
Intereses recibidos	20,290,135	71,060,221	80,173,400
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(789,801,005)</u>	<u>(748,910,939)</u>	<u>(1,578,255,234)</u>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por terceros	130,000,000	150,000,000	-
Pago de deuda	(150,000,000)	(1,000,000,000)	-
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)
Recompra de CBFIs	(168,090,485)	-	-
Pagos de arrendamiento	(4,368,444)	-	-
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(429,999)	-	-
Distribución de dividendos	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	356,286,775	94,169,379	291,371,976
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	(461,669,907)	(543,762,322)	(539,420,277)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>\$(1,777,381,124)</u>	<u>\$(4,749,617,835)</u>	<u>\$(3,511,595,415)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de	373,936,559	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)

efectivo y efectivo restringido			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	490,355,748	1,808,607,828	3,088,324,660
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$864,292,307</u>	<u>\$490,355,748</u>	<u>\$1,808,607,828</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Cancelación de CBFIs Vía Vallejo (ver Nota 1 “Eventos relevantes”)	-	-	(240,768,514)
Cancelación de CBFIs Toreo (Comercial) (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	-	(189,016,204)	-
Emisión de CBFIs Torre Virreyes (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	-	<u>426,737,116</u>	-
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$586,886,696</u>	<u>\$815,829,088</u>	<u>\$339,292,722</u>

---

## Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

---

### Colocación de Certificados de Deuda

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

Asimismo, el 11 de julio de 2016 y el 10 de julio de 2017, respectivamente, fueron llevadas a cabo las emisiones de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17 al amparo del Programa, por un monto total de \$5,500,000,000.00 (seis mil quinientos millones de Pesos 00/100 M.N.).

De conformidad con los documentos de la emisión de los Certificados de Deuda 16 y de los Certificados de Deuda 17, el Fiduciario, en su carácter de emisor de dichos Certificados de Deuda, asumió durante la vigencia de los títulos, entre otras, las siguientes obligaciones de hacer y de no hacer, mismas que constan en los títulos que amparan los certificados antes mencionados:

1. Proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general, la información a que se refiere el Artículo 33 de la Circular Única de Emisoras.
2. Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de los títulos que amparan las emisiones y del Fideicomiso Fibra Danhos.
3. Realizar los pagos de principal e intereses de los Certificados de Deuda conforme a los calendarios de pago establecidos en los Suplementos Informativos de los Certificados de Deuda.
4. Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso Fibra Danhos y en los demás documentos de las emisiones.
5. Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos prerrogativas, permisos, contratos, licencias, concesiones o autorizaciones de que sea titular y que sean relevantes para la realización de sus actividades, conforme al Fideicomiso Fibra Danhos, a la Legislación Aplicable y en consideración de los requerimientos del negocio del Fideicomiso Fibra Danhos.
6. Proporcionar al Administrador, al Comité Técnico, así como al Representante Común, estados financieros del Fideicomiso que constan de un balance general, un estado de resultados y una balanza de comprobación de saldos, así como estados de cuenta mensuales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al fin de cada mes calendario, respecto de los bienes que sean parte del Patrimonio del Fideicomiso, así como cualesquiera inversiones respecto de los mismos.
7. Permitir el acceso al Representante Común y al Administrador, para que por su conducto los mismos sean puestos a disposición de las Agencias Calificadoras, a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Programa y las emisiones realizadas bajo el mismo y que pueda entregarse conforme a la ley.
8. Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo asumidas en términos del Programa y las emisiones realizadas al amparo del mismo.
9. El Fiduciario deberá proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico, deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida
10. Divulgación y Entrega de Información:

10.1 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros del Fideicomiso Fibra Danhos al fin de cada trimestre y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público trimestralmente conforme a la Circular Única de Emisoras incluyendo, sin limitación, un documento en el que se informe sobre la exposición del Fiduciario a instrumentos financieros derivados al cierre del trimestre más reciente anterior.

10.2 Deberá divulgar al público inversionista, a través de los medios establecidos por la Legislación Aplicable, en las fechas que señale la Circular Única de Emisoras, un ejemplar completo de los estados financieros auditados del Fideicomiso Fibra Danhos y cualquier otra información que el Fiduciario deba divulgar al público anualmente conforme a la Circular Única de Emisoras.

10.3 Deberá entregar al Representante Común, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se entreguen los estados financieros trimestrales mencionados en el inciso 10.1 anterior correspondientes a los tres primeros trimestres y los estados financieros auditados anuales a que se refiere el inciso 10.2 anterior, respectivamente, un certificado firmado por un funcionario autorizado indicando el cumplimiento de las obligaciones “Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer” establecidas en el presente a la fecha de dichos estados financieros.

11. Grado y Prelación de Pago (pari passu). Hará que sus obligaciones al amparo de los Certificados de Deuda constituyan en todo momento obligaciones quirografarias, directas y no subordinadas a su cargo y tengan en todo momento una prelación de pago equivalente (pari passu) respecto de cualquier obligación quirografaria del Fiduciario, presente o futura, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

12. Existencia:

12.1. Deberá conservar su existencia legal y mantenerse como negocio en marcha y realizar todos aquellos actos que sean necesarios a fin de que, en todo momento, sea reconocida como una Fibra y le sea aplicable el régimen fiscal que para dichos fideicomisos se establece en la Ley del Impuesto sobre la Renta o mantener cualquier otro régimen jurídico aplicable a entidades dedicadas al negocio inmobiliario permitido en términos de la legislación mexicana que en cualquier momento la mayoría de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso (con el voto favorable de todos los miembros independientes) pudiera considerar conveniente a los intereses del Emisor.

12.2. Deberá mantener su contabilidad, registros y libros de conformidad con las IFRS o cualesquiera otras normas permitidas conforme a las disposiciones legales aplicables a las emisoras de valores en México.

12.3. Deberá mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera del Fideicomiso Fibra Danhos

12.4.Mantenimiento de Propiedades. Deberá realizar o hacer que se realicen todos los actos que sean necesarios o convenientes para mantener sus principales propiedades en buenas condiciones y en buen estado operativo. Asimismo, el Fiduciario deberá realizar o hacer que se realicen el mantenimiento, reparaciones y mejoras necesarias en sus propiedades, a fin de que la operación de su negocio en dichas propiedades pueda llevarse a cabo en forma adecuada.

13.Seguros. Deberá contratar con compañías de seguros de reconocido prestigio, seguros adecuados para sus operaciones y bienes, en términos y condiciones (incluyendo, sin limitación, riesgos cubiertos y montos asegurados) similares a los seguros que actualmente tienen contratados y que han contratado en el pasado.

14.Consolidación, Fusión o Venta de Activos. No podrá fusionarse, consolidar sus activos con otras entidades ni, directa o indirectamente, transferir, transmitir, vender, o enajenar sus activos y bienes, a menos que se cumpla con las condiciones siguientes:

14.1si el Fiduciario es la entidad fusionada, que la fusionante asuma las obligaciones del Fiduciario al amparo de los Certificados Bursátiles;

14.2una vez que surta efectos la operación correspondiente no ocurra una Causa de Vencimiento Anticipado al amparo de los Certificados Bursátiles;

14.3se cumpla con el Periodo Mínimo de Inversión;

14.4se tengan invertidos en inmuebles los activos del Fideicomiso Fibra Danhos, considerando los porcentajes mínimos establecidos por las disposiciones aplicables para mantener el régimen de Fibra; y

14.5el Fiduciario entregue al Representante Común una opinión legal y un certificado firmado por un Funcionario Autorizado señalando que dicha operación cumple con lo previsto en los incisos 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4 anteriores.

15.Impuestos. Pagará o hará que se paguen, sujeto a su régimen fiscal, todos los impuestos, derechos y demás contribuciones fiscales que establezcan las leyes o autoridades fiscales sobre sus ingresos o propiedades, en el entendido que el Emisor, al no ser experto fiscal, podrá dar cumplimiento a dichas obligaciones fiscales a través de asesores contables y fiscales. Lo anterior excepto en los casos en que las obligaciones fiscales estén siendo impugnadas de buena fe por medio de procedimientos adecuados, siempre y cuando el Emisor haya mantenido las reservas apropiadas correspondientes.

### **Línea de Crédito Revolvente**

El 21 de diciembre de 2015 formalizamos el establecimiento de una línea de crédito sin garantías, revolvente y comprometida por un monto de \$1,500 millones de pesos y con vigencia de hasta 4 años. Adicionalmente, el 19 de junio de 2017 firmamos una ampliación del monto de línea comprometida a \$2,000 millones de pesos y una extensión de vigencia al 20 de diciembre de 2022. El establecimiento de la línea de

crédito garantiza para el mediano plazo, la disponibilidad de fondos en condiciones de mercado, que complementarán los recursos ya etiquetados para los desarrollos en proceso.

---

## **Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):**

---

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

### **Ingresos**

**Ingresos Totales Operativos:** Durante el 2020, el Ingreso Total Operativo fue de \$4,641 millones de pesos, lo que representa un decremento de 19.9% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente a los efectos de la pandemia COVID 19 que obligó a los Centros Comerciales a cerrar parcialmente por mandato del gobierno local y federal al implementar la Jornada Nacional de Sana Distancia. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 68.3%, la Renta Variable representó aproximadamente 1.6%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 8.2%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 4.4%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 17.5%.

El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en el ejercicio 2020 fue por aproximadamente \$761 millones de pesos y los acuerdos de diferimiento sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

**Renta Fija:** El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,168,497,521 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 15.0% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente al otorgamiento de descuentos a los arrendatarios por apoyo al efecto que tuvo la pandemia global por el cierre de los Centros Comerciales.

**Renta Variable:** Los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$73,283 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 72.3%. Esta disminución obedece principalmente a la reducción de las ventas de los locatarios debido a las medidas sanitarias que contemplan restricciones en la capacidad con un aforo limitado a 30% para evitar contagios, y horarios restringidos de apertura de 11:00 a 17:00 a las actividades no esenciales.

El decremento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 20.7% con respecto al 2019.

**Contraprestación Única:** Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$380.5 millones de pesos durante el 2020, lo que representa una disminución anual de 8% con respecto al 2019. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$76.2 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$170.2 millones cobrados durante 2019. Esta tendencia se explica por la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

**Estacionamiento:** El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$205.7 millones de pesos en 2020, lo que representa una reducción anual de 56.5% con respecto al 2019. Esta reducción es originada por la afectación a nuestras variables de movilidad, derivado del cierre de los negocios no esenciales en el primer semestre por Semáforo Rojo y la reducción de aforo del 30% permitido en el segundo semestre en Semáforo Naranja debido a la pandemia COVID 19.

**Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:** El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$913.7 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 11.1% con respecto al 2019. Esta disminución obedece a la eliminación de cobros de publicidad derivados de la disminución de la actividad comercial y al cierre temporal de las plazas que aplicó a partir del 1T20.

## Gastos

**Gastos Totales Operativos:** El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$909.1 millones de pesos durante 2020, lo que representa una reducción de 16.8% contra 2019. Esta reducción obedece principalmente a la reducción de gastos por el cierre temporal de las plazas, por acuerdos de descuento con proveedores y reducción de consumos de servicios. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 35.7%, la Comisión por Asesoría el 38.1%, la Comisión por Servicios de Representación el 5.0%, Gastos de la administración el 7.6%, el gasto de impuesto predial el 11.1% y el gasto de seguros el 2.4%.

**Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:** Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$598.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 26.5%. Este decremento obedece principalmente al ahorro en los servicios, descuentos negociados con los proveedores por el cierre temporal de las plazas.

**Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:** La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron 637.8 millones de pesos y \$83.5 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 0.7% y un decremento de 23.2% respectivamente con respecto a 2019.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento marginal de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo, en base a lo establecido en el contrato de asesoría en planeación.

El decremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente a la reducción de ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

**Gastos de Administración:** Los Gastos de Administración de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$128 millones de pesos en el ejercicio 2020.

**Gastos de Predial y Seguros:** Los gastos de predial y seguros alcanzaron \$186.6 millones de pesos y \$40.4 millones de pesos en 2020, respectivamente. Este incremento en el impuesto predial se debió al ajuste de obras de nuestras propiedades y el incremento anual.

Adicionalmente, en el caso de los seguros el incremento se debe principalmente a la variación de tipos de cambios por las pólizas contratadas en dólares y al incremento anual.

### **Otros Ingresos (Gastos)**

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$20 millones de pesos en el ejercicio 2020, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$345.9 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$31.2 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

Impuestos a la utilidad de la subsidiaria: Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2020, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.06 millones de pesos.

Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (netos): Los ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron por \$36.0 millones de pesos y \$563.0 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales. La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2020 mostró un crecimiento marginal en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

### **NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO**

**Ingreso Neto Operativo:** El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$3,732.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 20.6% con respecto a 2019. El decremento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 24.8%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por

Contraprestaciones Únicas, fue de 78.7% para el 2020, ligeramente menor al margen reportado en 2019 de 79.7%.

**EBITDA:** El EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$2,966.8 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 24.8% con respecto a 2019. El margen EBITDA fue de 63.9%, menor al 68.1% reportado en 2019.

**Utilidad Neta, FFO y AFFO:** La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2020 sumaron \$2,644.0 millones de pesos, \$2,627.6 millones de pesos, y \$2,992.3 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de -35.6%, -26.2% y -23.3%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2019.

Pesos	2020	2019
Utilidad neta	2,644,003,685	4,104,766,090
Ganancia cambiaria neta	-19,672,853	-19,863,641
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	36,033,690	563,065,748
<b>FFO</b>	<b>\$ 2,627,642,848</b>	<b>\$3,561,563,983</b>
Gastos de capital	—	—
Contraprestación Única neta	(304,369,801)	(243,344,475)
Rentas anticipadas neto	55,016,020	(6,705,348)
Renta lineal neto	24,410,990	(4,836,983)
Predial y seguros por devengar neto	483,135	(5,163,475)
Comisión por asesoría y representación neto	590,089,814	599,050,722
<b>AFFO</b>	<b>\$ 2,992,306,736</b>	<b>\$3,900,564,424</b>

## Distribuciones en efectivo

**Distribuciones en efectivo:** Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2020, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,992.3 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.071 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2020 de \$1.00 pesos por CBFi, que representa un decremento de 59.5% con respecto a la distribución de \$2.47 pesos por CBFi efectuada en 2019, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$107 pesos por CBFi.

## Resultados de la operación del fideicomiso:

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

## Ingresos

**Ingresos Totales Operativos:** Durante el 2020, el Ingreso Total Operativo fue de \$4,641 millones de pesos, lo que representa un decremento de 19.9% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente a los efectos de la pandemia COVID 19 que obligó a los Centros Comerciales a cerrar parcialmente por mandato del gobierno local y federal al implementar la Jornada Nacional de Sana Distancia. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 68.3%, la Renta Variable representó aproximadamente 1.6%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 8.2%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 4.4%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 17.5%.

El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en el ejercicio 2020 fue por aproximadamente \$761 millones de pesos y los acuerdos de diferimiento sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

**Renta Fija:** El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,168,497,521 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 15.0% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente al otorgamiento de descuentos a los arrendatarios por apoyo al efecto que tuvo la pandemia global por el cierre de los Centros Comerciales.

**Renta Variable:** Los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$73,283 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 72.3%. Esta disminución obedece principalmente a la reducción de las ventas de los locatarios debido a las medidas sanitarias que contemplan restricciones en la capacidad con un aforo limitado a 30% para evitar contagios, y horarios restringidos de apertura de 11:00 a 17:00 a las actividades no esenciales.

El decremento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 20.7% con respecto al 2019.

**Contraprestación Única:** Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$380.5 millones de pesos durante el 2020, lo que representa una disminución anual de 8% con respecto al 2019. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$76.2 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$170.2 millones cobrados durante 2019. Esta tendencia se explica por la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

**Estacionamiento:** El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$205.7 millones de pesos en 2020, lo que representa una reducción anual de 56.5% con respecto al 2019. Esta reducción es originado por la afectación a nuestras variables de movilidad, derivado del cierre de los negocios no esenciales en el

primer semestre por Semáforo Rojo y la reducción de aforo del 30% permitido en el segundo semestre en Semáforo Naranja debido a la pandemia COVID 19.

**Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:** El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$913.7 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 11.1% con respecto al 2019. Esta disminución obedece a la eliminación de cobros de publicidad derivados de la disminución de la actividad comercial y al cierre temporal de las plazas que aplicó a partir del 1T20.

## Gastos

**Gastos Totales Operativos:** El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$909.1 millones de pesos durante 2020, lo que representa una reducción de 16.8% contra 2019. Esta reducción obedece principalmente a la reducción de gastos por el cierre temporal de las plazas, por acuerdos de descuento con proveedores y reducción de consumos de servicios. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 35.7%, la Comisión por Asesoría el 38.1%, la Comisión por Servicios de Representación el 5.0%, Gastos de la administración el 7.6%, el gasto de impuesto predial el 11.1% y el gasto de seguros el 2.4%.

**Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:** Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$598.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 26.5%. Este decremento obedece principalmente al ahorro en los servicios, descuentos negociados con los proveedores por el cierre temporal de las plazas.

**Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:** La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron 637.8 millones de pesos y \$83.5 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 0.7% y un decremento de 23.2% respectivamente con respecto a 2019.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento marginal de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo, en base a lo establecido en el contrato de asesoría en planeación.

El decremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente a la reducción de ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

**Gastos de Administración:** Los Gastos de Administración de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$128 millones de pesos en el ejercicio 2020.

**Gastos de Predial y Seguros:** Los gastos de predial y seguros alcanzaron \$186.6 millones de pesos y \$40.4 millones de pesos en 2020, respectivamente. Este incremento en el impuesto predial se debió al ajuste de obras de nuestras propiedades y el incremento anual.

Adicionalmente, en el caso de los seguros el incremento se debe principalmente a la variación de tipos de cambios por las pólizas contratadas en dólares y al incremento anual.

### Otros Ingresos (Gastos)

Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta): Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$20 millones de pesos en el ejercicio 2020, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$345.9 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$31.2 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

Impuestos a la utilidad de la subsidiaria: Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2020, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.06 millones de pesos.

Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (netos): Los ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron por \$36.0 millones de pesos y \$563.0 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales. La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2020 mostró un crecimiento marginal en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

### NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO

**Ingreso Neto Operativo:** El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$3,732.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 20.6% con respecto a 2019. El decremento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 24.8%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 78.7% para el 2020, ligeramente menor al margen reportado en 2019 de 79.7%.

**EBITDA:** El EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$2,966.8 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 24.8% con respecto a 2019. El margen EBITDA fue de 63.9%, menor al 68.1% reportado en 2019.

**Utilidad Neta, FFO y AFFO:** La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2020 sumaron \$2,644.0 millones de pesos, \$2,627.6 millones de pesos, y \$2,992.3 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de -35.6%, -26.2% y -23.3%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2019.

Pesos	2020	2019
Utilidad neta	2,644,003,685	4,104,766,090
Ganancia cambiaria neta	-19,672,853	-19,863,641
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	36,033,690	563,065,748
<b>FFO</b>	<b>\$ 2,627,642,848</b>	<b>\$3,561,563,983</b>
Gastos de capital	—	—
Contraprestación Única neta	( 304,369,801)	(243,344,475)
Rentas anticipadas neto	55,016,020	(6,705,348)
Renta lineal neto	24,410,990	(4,836,983)
Predial y seguros por devengar neto	483,135	(5,163,475)
Comisión por asesoría y representación neto	590,089,814	599,050,722
<b>AFFO</b>	<b>\$ 2,992,306,736</b>	<b>\$3,900,564,424</b>

## Distribuciones en efectivo

**Distribuciones en efectivo:** Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2020, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,992.3 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.071 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2020 de \$1.00 pesos por CBFi, que representa un decremento de 59.5% con respecto a la distribución de \$2.47 pesos por CBFi efectuada en 2019, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$107 pesos por CBFi.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

DANHOS 16: 3,000,000,000.00 (tres mil millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 7.80% (Mbono 2026 + 185 pbs).

DANHOS 17: 2,500,000,000.00 (dos mil quinientos millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa fija nominal a 10 años, la cual se colocó con un cupón de 8.54% (Mbono 2027 + 169 pbs).

BBVA Bancomer: Línea de crédito por 130,000,000.00 (Ciento treinta millones 00/100 pesos mexicanos) en tasa variable (TIIE 28 + 1.35 pbs) 2 años.

Deuda	Institución / Emisión	Moneda	Tasa de Interés	Emisión	Vencimiento	Plazo remanente (años)	Saldo Insoluto
-------	-----------------------	--------	-----------------	---------	-------------	------------------------	----------------

Cebures	Local (DANHOS 16)	MXN	Fija	7.80%	11-jul-16	29-jun-26	5.51	3,000,000,000
Cebures	Local (DANHOS 17)	MXN	Fija	8.54%	10-jul.-17	28-jun-27	6.51	2,500,000,000
Línea de crédito	BBVA BANCOMER	MXN	Variable	TIEE +1.35%	17-nov-20	20-dic-22	1.98	130,000,000
<b>Promedio</b>				<b>8.08%</b>	<b>Promedio</b>		<b>5.87</b>	<b>5,630,000,000</b>

\*Excluye la Emisión 16-2 que ha sido amortizada en su totalidad.

La mezcla de nuestros financiamientos es 98% fija y 2% variable. La totalidad de la deuda está denominada en pesos, el plazo ponderado remanente de la deuda es de 5.87 años y nuestro costo promedio de la deuda al 31 de diciembre de 2020 fue de 8.08%.

La siguiente tabla muestra información respecto al cumplimiento de los covenants financieros de la deuda:

Cumplimiento de covenants al 4T20	Fibra Danhos	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	8.4%	50%	OK
Deuda garantizada	00%	40%	OK
Cobertura del servicio de la deuda (AFFO)	7.23x	1.5 x min	OK
<b>Activos totales no gravados</b>	<b>1176%</b>	<b>150%</b>	<b>OK</b>

## Desempeño de los inmuebles en nuestro portafolio de operación actual

Hemos cumplido con el 100% de los compromisos de desarrollo planteados durante la OPI. Seguimos trabajando en el desarrollo de Parque Tepeyac, cuya apertura está programada para el 2022. Hemos multiplicado el ARB de nuestro Portafolio en Operación Inicial 3.4 veces y hemos añadido más de 656,320 metros cuadrados de calidad premier a nuestro portafolio desde octubre 2013.

Al 31 de diciembre de 2020, el Portafolio en Operación Actual de Fibra Danhos estaba conformado por catorce propiedades, con un ARB de 891,741 metros cuadrados con una tasa de ocupación mismas propiedades de 94.6 % y 86.5% propiedades totales. Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo con fecha de apertura tentativa para el 2022.

Afluencia. Nuestro portafolio comercial registró una afluencia anual de visitantes de 60.5 millones, un decremento de 52% respecto a 2019. La ocupación a mismas propiedades registró un nivel estable de 94.6%, mientras que la ocupación a propiedades totales fue de 86.5%, una variación de -360.8 y -567.9 puntos respectivamente con respecto al 2019.

**Costo de Ocupación.** El Costo de Ocupación de los arrendatarios comerciales institucionales más significativos en términos de ARB y Renta Fija (el costo incurrido asociado con la ocupación de un local, el cual incluye Renta Fija, Renta Variable, así como las cuotas de mantenimiento de áreas comunes y publicidad, expresado como porcentaje de las ventas de dichos arrendatarios), no se calculó en este ejercicio debido al cierre de las plazas debido a la pandemia por lo que los arrendatarios no registraron ventas desde el mes de marzo del 2020, la Tasa de Renovación (resultado de dividir el área rentable bruta de los locales que fueron renovados en un período determinado, entre el área bruta rentable total del portafolio) fue ligeramente menor, de 96.8% en 2020 a 99.6% en 2019.

**Cartera Vencida.** La Cartera Vencida (pago de la renta con demora mayor a 60 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) en las propiedades de nuestro Portafolio en Operación Inicial fue de 2.57% en 2020 y representa incremento contra el 0.32% reportado en 2019. La Pérdida en Renta (cartera vencida mayor a 180 días como porcentaje de los ingresos por Renta Fija anualizados del periodo respectivo) fue 4.76% en 2020 teniendo un incremento de 408 pb con respecto al 2019 debido a los efectos negativos de la pandemia COVID 19 en los ingresos de nuestros arrendatarios.

---

## Control Interno del fideicomiso:

---

### Nuestro Control Interno está basado en:

- Ambiente de control: Estructura Organizacional, Gobierno Corporativo y Sustentabilidad.
- Evaluación de riesgos: Identificación de los riesgos de acuerdo al giro de la empresa.
- Actividades de control: Políticas y Procedimientos.
  - Información y comunicación: Proceso continuo e interactivo para proveer, compartir y obtener información necesaria.
- Monitoreo: Evaluación continua sobre el control interno.

Evaluamos los riesgos de error material en los Estados Financieros, verificamos que los Estados Financieros trimestrales estén de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, Así como la aplicación de las políticas contables en cada

uno de los rubros del estado financiero para que se encuentren libres de errores importantes debido a fraude o error.

### **Comité de Auditoría**

Dentro de sus funciones se encuentra la evaluación de los Estados Financieros y de los auditores externos, brindar su opinión y revisar cualquier incumplimiento sobre los controles internos y los sistemas de auditoría interna y verificar el cumplimiento del Asesor y Fiduciario, entre otras. Este comité está integrado por los tres miembros independientes.

---

### **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:**

---

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

---

**[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna****Información financiera seleccionada de la administración interna:****Estado de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018****(En pesos)**

<i>Activos</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 13,215,591	\$91,229,842	\$68,628,170
Rentas por cobrar y otras	31,681,978	44,738,429	31,555,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	106,211,915	40,615,339	46,178,037
Impuestos por recuperar, principalmente I.S.R.	25,373,024	29,047,946	24,666,960
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía	<u>579,590</u>	<u>600,839</u>	<u>675,585</u>
Total de activo circulante	177,062,098	206,232,395	171,704,523
<i>Activo no circulante:</i>			
Adquisición de plataforma tecnológica	1,465,666	7,527,702	13,287,101
Maquinaria y equipo	5,879,690	8,760,076	11,649,161
Total de activo no circulante	<u>7,345,356</u>	<u>16,287,777</u>	<u>24,936,262</u>
Total de activo	<u>\$ 184,407,453</u>	<u>\$222,520,173</u>	<u>\$196,640,785</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<i>Pasivo circulante:</i>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 71,498,106	\$59,264,611	\$65,326,393
Rentas cobradas por anticipado	1,274,469	1,416,143	1,297,595
Cuentas por pagar a partes relacionadas	30,998,887	91,720,071	76,638,416
Impuestos por pagar	<u>24,984,648</u>	<u>21,476,447</u>	<u>19,755,270</u>
Total de pasivo circulante	<u>128,756,110</u>	<u>173,877,272</u>	<u>163,017,674</u>
<i>Pasivo no circulante:</i>			
Depósitos de los arrendatarios	3,874,989	4,958,480	4,921,265
Obligaciones laborales	<u>18,774,050</u>	<u>17,272,106</u>	<u>13,259,372</u>
Total de pasivo	<u>22,649,038</u>	<u>196,107,859</u>	<u>181,198,311</u>
<i>Capital contable:</i>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
Resultado de ejercicios anteriores	29,902,373	17,586,609	9,941,755
Resultado del ejercicio	5,870,093	12,315,764	7,644,855
Obligaciones laborales	<u>-2,780,161</u>	<u>-3,500,059</u>	<u>-2,154,136</u>
Total de capital contable	<u>33,002,305</u>	<u>26,412,314</u>	<u>15,442,474</u>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b><u>\$184,407,453</u></b>	<b><u>\$222,520,173</u></b>	<b><u>\$196,640,785</u></b>

**Estado de utilidades integrales****Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018****(En pesos)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingreso por estacionamientos	204,553,944	473,096,847	421,370,639
Ingreso por mantenimiento y publicidad	<u>77,122,949</u>	<u>159,816,907</u>	<u>143,179,716</u>
Total ingresos operación	<u>281,676,893</u>	<u>632,913,764</u>	<u>564,550,355</u>
Partes Relacionadas - Neto	(410,362,892)	(295,952,648)	(267,753,898)
Gastos de operación y mantenimiento	680,125,292	909,379,344	820,144,813
Honorarios profesionales a partes no relacionadas y otros gastos no operativos	2,304,159	4,206,087	3,441,829
Seguros	<u>2,940,730</u>	<u>1,524,743</u>	<u>1,317,817</u>
Total gastos operación	<u>296,255,700</u>	<u>619,157,526</u>	<u>557,150,562</u>
Ingresos financieros	1,728,538	4,296,208	3,148,473
Gastos financieros - Neto	250,349	281,930	218,967
Fluctuación cambiaria - Neta	(215,767)	134,679	(58,790)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,061,933	5,589,422	2,625,654
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
<b>Utilidad neta del año</b>	<b><u>\$5,870,093</u></b>	<b><u>\$12,315,764</u></b>	<b><u>\$7,644,855</u></b>

**Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:**

La presente sección de comentarios y análisis de nuestros resultados de operación deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros y sus notas adjuntos al presente Reporte Anual:

**Ingresos**

Ingresos Totales Operativos: Durante el 2020, el Ingreso Total Operativo fue de \$4,641 millones de pesos, lo que representa un decremento de 19.9% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente a los efectos de la pandemia COVID 19 que obligó a los Centros Comerciales a cerrar parcialmente por mandato del gobierno local y federal al implementar la Jornada Nacional de Sana Distancia. Del total de ingresos operativos de Fibra Danhos, la Renta Fija representó aproximadamente 68.3%, la Renta Variable representó aproximadamente 1.6%, el ingreso por Contraprestaciones Únicas representó aproximadamente 8.2%, los ingresos por estacionamiento representaron aproximadamente 4.4%, y los ingresos por mantenimiento, operación, publicidad y otros representaron aproximadamente 17.5%.

El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en el ejercicio 2020 fue por aproximadamente \$761 millones de pesos y los acuerdos de diferimiento sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

**Renta Fija:** El ingreso por Renta Fija de Fibra Danhos alcanzó \$3,168,497,521 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 15.0% con respecto al 2019. Este decremento obedece principalmente al otorgamiento de descuentos a los arrendatarios por apoyo al efecto que tuvo la pandemia global por el cierre de los Centros Comerciales.

**Renta Variable:** Los ingresos por Renta Variable alcanzaron \$73,283 millones de pesos durante 2020, lo que representa una disminución anual de 72.3%. Esta disminución obedece principalmente a la reducción de las ventas de los locatarios debido a las medidas sanitarias que contemplan restricciones en la capacidad con un aforo limitado a 30% para evitar contagios, y horarios restringidos de apertura de 11:00 a 17:00 a las actividades no esenciales.

El decremento orgánico (mismas propiedades) en Renta Fija y Renta Variable durante el año fue de 20.7% con respecto al 2019.

**Contraprestación Única:** Las Contraprestaciones Únicas (contables) sumaron \$380.5 millones de pesos durante el 2020, lo que representa una disminución anual de 8% con respecto al 2019. Las Contraprestaciones Únicas (flujo) sumaron \$76.2 millones de pesos, esta cifra es menor a los \$170.2 millones cobrados durante 2019. Esta tendencia se explica por la disminución de proyectos en desarrollo y el incremento de proyectos en operación estabilizados.

**Estacionamiento:** El ingreso por estacionamiento de Fibra Danhos alcanzó \$205.7 millones de pesos en 2020, lo que representa una reducción anual de 56.5% con respecto al 2019. Esta reducción es originada por la afectación a nuestras variables de movilidad, derivado del cierre de los negocios no esenciales en el primer semestre por Semáforo Rojo y la reducción de aforo del 30% permitido en el segundo semestre en Semáforo Naranja debido a la pandemia COVID 19.

**Mantenimiento, Operación, Publicidad y otros:** El ingreso por Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros de Fibra Danhos alcanzó \$913.7 millones de pesos en 2020, lo que representa un

decremento anual de 11.1% con respecto al 2019. Esta disminución obedece a la eliminación de cobros de publicidad derivados de la disminución de la actividad comercial y al cierre temporal de las plazas que aplicó a partir del 1T20.

## Gastos

**Gastos Totales Operativos:** El total de gastos operativos de Fibra Danhos fue de \$909.1 millones de pesos durante 2020, lo que representa una reducción de 16.8% contra 2019. Esta reducción obedece principalmente a la reducción de gastos por el cierre temporal de las plazas, por acuerdos de descuento con proveedores y reducción de consumos de servicios. Del total de gastos operativos, los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros representaron aproximadamente el 35.7%, la Comisión por Asesoría el 38.1%, la Comisión por Servicios de Representación el 5.0%, Gastos de la administración el 7.6%, el gasto de impuesto predial el 11.1% y el gasto de seguros el 2.4%.

**Gastos de Operación, Mantenimiento, Publicidad y Otros:** Los gastos de operación, mantenimiento, publicidad y otros de Fibra Danhos alcanzaron \$598.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 26.5%. Este decremento obedece principalmente al ahorro en los servicios, descuentos negociados con los proveedores por el cierre temporal de las plazas.

**Comisión por Asesoría y por Servicios de Representación:** La Comisión por Asesoría y la Comisión por Servicios de Representación de Fibra Danhos sumaron 637.8 millones de pesos y \$83.5 millones de pesos, respectivamente, lo que representa un incremento de 0.7% y un decremento de 23.2% respectivamente con respecto a 2019.

El incremento en la Comisión por Asesoría se debe principalmente al incremento marginal de las Propiedades de Inversión que sirven como base para el cálculo, en base a lo establecido en el contrato de asesoría en planeación.

El decremento en la Comisión por Servicios de Representación se debe principalmente a la reducción de ingresos cobrados y facturados que sirven como base para el cálculo de la comisión.

**Gastos de Administración:** Los Gastos de Administración de Fibra Danhos, que principalmente incluyen los honorarios pagados a nuestros asesores contables, legales y fiscales, así como a valuadores independientes, sumaron \$128 millones de pesos en el ejercicio 2020.

**Gastos de Predial y Seguros:** Los gastos de predial y seguros alcanzaron \$186.6 millones de pesos y \$40.4 millones de pesos en 2020, respectivamente. Este incremento en el impuesto predial se debió al ajuste de obras de nuestras propiedades y el incremento anual.

Adicionalmente, en el caso de los seguros el incremento se debe principalmente a la variación de tipos de cambios por las pólizas contratadas en dólares y al incremento anual.

## Otros Ingresos (Gastos)

**Ingresos financieros, gastos financieros y ganancia cambiaria (neta):** Los ingresos financieros de Fibra Danhos sumaron \$20 millones de pesos en el ejercicio 2020, derivado principalmente de la inversión del balance de efectivo en títulos de Renta Fija. En ese mismo período, los gastos financieros (contables) de Fibra Danhos sumaron \$345.9 millones de pesos, mientras que la ganancia cambiaria fue de \$31.2 millones de pesos, derivada principalmente de la apreciación del dólar con respecto al peso mexicano por la cobranza en dólares de la Fibra.

**Impuestos a la utilidad de la subsidiaria:** Los impuestos a la utilidad de la subsidiaria corresponden al Administrador, que es una entidad que declara y entera impuestos. En el ejercicio 2020, los impuestos a la utilidad de la subsidiaria sumaron \$2.06 millones de pesos.

**Ajustes al valor razonable de Propiedades de Inversión (netos):** Los ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2020 y 2019 fueron por \$36.0 millones de pesos y \$563.0 millones de pesos, respectivamente. Estos ajustes se derivan de los avalúos realizados por peritos independientes que determinan el valor de mercado con base en avalúos de nuestras Propiedades de Inversión anualmente con ajustes trimestrales. La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2020 mostró un crecimiento marginal en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

## **NOI, EBITDA, Utilidad Neta, FFO y AFFO**

**Ingreso Neto Operativo:** El Ingreso Neto Operativo de Fibra Danhos alcanzó \$3,732.6 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 20.6% con respecto a 2019. El decremento orgánico (mismas propiedades) durante el año fue de 24.8%. El margen neto operativo, excluyendo el ingreso por Contraprestaciones Únicas, fue de 78.7% para el 2020, ligeramente menor al margen reportado en 2019 de 79.7%.

**EBITDA:** El EBITDA de Fibra Danhos alcanzó \$2,966.8 millones de pesos en 2020, lo que representa un decremento anual de 24.8% con respecto a 2019. El margen EBITDA fue de 63.9%, menor al 68.1% reportado en 2019.

**Utilidad Neta, FFO y AFFO:** La Utilidad Neta, el FFO y el AFFO de Fibra Danhos para el 2020 sumaron \$2,644.0 millones de pesos, \$2,627.6 millones de pesos, y \$2,992.3 millones de pesos, respectivamente. Estas cifras representan variaciones de -35.6%, -26.2% y -23.3%, respectivamente, con respecto a los resultados obtenidos en 2019.

Pesos	2020	2019
Utilidad neta	2,644,003,685	4,104,766,090
Ganancia cambiaria neta	-19,672,853	-19,863,641
Ajuste al valor razonable de las propiedades - Neto	36,033,690	563,065,748

<b>FFO</b>	<b>\$ 2,627,642,848</b>	<b>\$3,561,563,983</b>
Gastos de capital	—	—
Contraprestación Única neta	( 304,369,801)	(243,344,475)
Rentas anticipadas neto	55,016,020	(6,705,348)
Renta lineal neto	24,410,990	(4,836,983)
Predial y seguros por devengar neto	483,135	(5,163,475)
Comisión por asesoría y representación neto	590,089,814	599,050,722
<b>AFFO</b>	<b>\$ 2,992,306,736</b>	<b>\$3,900,564,424</b>

## Distribuciones en efectivo

**Distribuciones en efectivo:** Debido a la sólida generación de flujo proveniente de nuestro Portafolio en Operación durante el 2020, Fibra Danhos alcanzó un AFFO de \$2,992.3 millones de pesos, que representan un AFFO por CBFi con derechos económicos de \$2.071 pesos. En este sentido, nuestro Comité Técnico determinó una distribución a nuestros tenedores de CBFIs correspondiente a 2020 de \$1.00 pesos por CBFi, que representa un decremento de 59.5% con respecto a la distribución de \$2.47 pesos por CBFi efectuada en 2019, manteniendo en caja para usos corporativos diversos el equivalente a \$107 pesos por CBFi.

---

## Resultados de la operación de la administración interna:

---

A la fecha del Reporte Anual el Administrador no ha tenido créditos que se tengan que revelar en esta sección.

## Ingresos

El ingreso operativo total del Administrador fue de \$281.7 millones de pesos durante 2020, lo que representa un decremento anual del 55.50%. El decremento se debe principalmente disminución del flujo vehicular de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos debido al regreso de semáforo rojo en la CDMX y Edo. De México, las actividades se limitaron a giros esenciales.

## Gastos

El gasto operativo total del Administrador fue de \$296.2 millones de pesos, lo que representa un decremento anual del 52.15%. El decremento se debe principalmente al ahorro de energía, seguridad y limpieza en la entidad relacionadas a la administración de los inmuebles del Fideicomiso Fibra Danhos.

## Pérdida Operativa

La pérdida operativa del Administrador fue de \$14.6 millones de pesos durante 2020, lo que representa una variación de -205.98% con respecto a 2019.

### **Activo total**

El activo total del Administrador fue de \$184.4 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un decremento anual del 17.13% con respecto a 2019.

### **Pasivo total**

El pasivo total del Administrador fue de \$33.6 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un decremento del 88.45% con respecto a 2019, principalmente por las cuentas por pagar partes relacionadas, gastos acumulados y la reserva de beneficios a empleados.

### **Capital contable**

El capital contable total del Administrador, fue de \$33.0 millones de pesos al 31 de diciembre de 2020, lo cual representa un incremento de 24.95% con respecto a 2019.

---

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:**

---

### **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

---

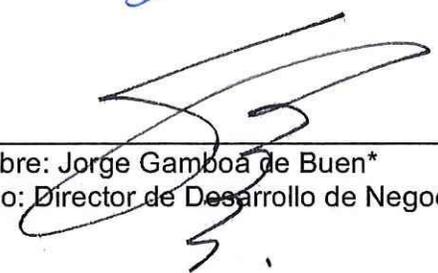
## El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2020, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

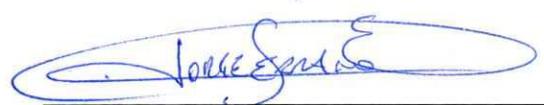
## Administradora Fibra Danhos, S.C.



Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



Nombre: Susana Cann Llamasa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario  
en el Fideicomiso 17416-3,  
al 31 de diciembre de 2020.**



---

**Fabiola Alejandra Cinta Narvárez  
Delegado Fiduciario**



---

**Juan Carlos Montero López  
Delegado Fiduciario**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario  
en el Fideicomiso 17416-3,  
al 31 de diciembre de 2020.**



---

**Fabiola Alejandra Cinta Narvárez  
Delegado Fiduciario**



---

**Juan Carlos Montero López  
Delegado Fiduciario**

## Representante Común

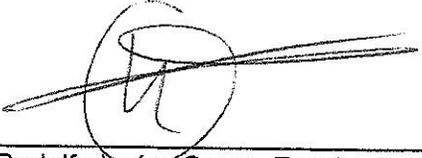
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2020, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

Nombre: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegada Fiduciaria



---

Nombre: Rodolfo Isaías Osuna Escobedo  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Manifestación conforme al Artículo  
33 de la Circular Única de  
Emisoras por el año que terminó  
el 31 de diciembre de 2020



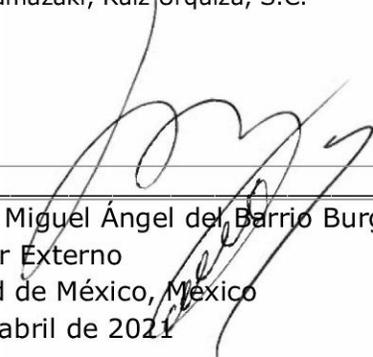
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 25 de Marzo de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

 C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos Auditor Externo Ciudad de México, México 27 de abril de 2021	 C.P.C. Erik Padilla Curiel Apoderado legal y Auditor Externo Ciudad de México, México 27 de abril de 2021
--	--

\* \* \* \* \*



## [432000-NBIS3] Anexos

**Estados Financieros (Dictaminados):**



---

**Información adicional:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

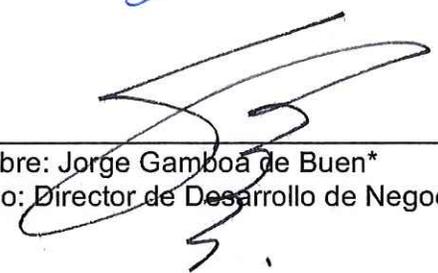
## El Administrador

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2020, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

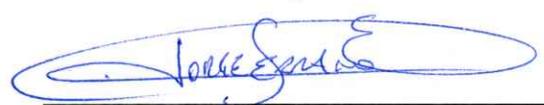
## Administradora Fibra Danhos, S.C.



Nombre: Blanca Estela Canela Talancón\*  
Cargo: Directora Ejecutiva del Administrador



Nombre: Jorge Gamboa de Buen\*  
Cargo: Director de Desarrollo de Negocios del Administrador



Nombre: Jorge Serrano Esponda  
Cargo: Director de Finanzas del Administrador



Nombre: Susana Cann Llamasa  
Cargo: Director Jurídico del Administrador

\* Blanca Estela Canela Talancón y Jorge Gamboa de Buen en conjunto realizan la función de la Dirección General.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en estos estados financieros que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario  
en el Fideicomiso 17416-3,  
al 31 de diciembre de 2020.**



---

**Fabiola Alejandra Cinta Narvárez  
Delegado Fiduciario**



---

**Juan Carlos Montero López  
Delegado Fiduciario**

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Banco Nacional de México, S.A.,  
integrante del Grupo Financiero Banamex,  
División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario  
en el Fideicomiso 17416-3,  
al 31 de diciembre de 2020.**



---

**Fabiola Alejandra Cinta Narvárez  
Delegado Fiduciario**



---

**Juan Carlos Montero López  
Delegado Fiduciario**

## Representante Común

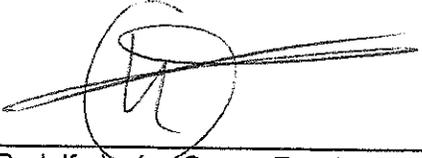
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2020, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**



---

Nombre: Cristina Reus Medina  
Cargo: Delegada Fiduciaria



---

Nombre: Rodolfo Isaías Osuna Escobedo  
Cargo: Delegado Fiduciario

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

Manifestación conforme al Artículo  
33 de la Circular Única de  
Emisoras por el año que terminó  
el 31 de diciembre de 2020



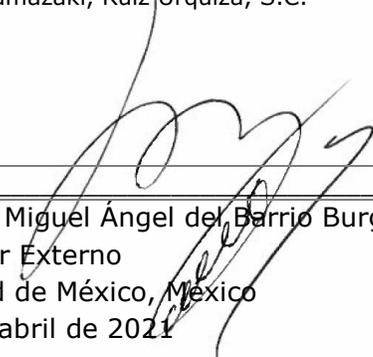
Estimados Señores:

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. /17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas contenidos el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 25 de Marzo de 2021, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,  
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

 C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos Auditor Externo Ciudad de México, México 27 de abril de 2021	 C.P.C. Erik Padilla Curiel Apoderado legal y Auditor Externo Ciudad de México, México 27 de abril de 2021
--	--

\* \* \* \* \*



---

Estados Financieros (Dictaminados)

---

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

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2020, 2019 y  
2018, e Informe de los auditores  
independientes del 25 de marzo de  
2021



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

**Informe de los auditores independientes y**  
**estados financieros consolidados 2020, 2019**  
**y 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	10



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y subsidiarias**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

En la Nota 1.a de los estados financieros consolidados adjuntos, la Administración ha incluido un análisis relacionado con los impactos en la situación financiera y resultados de operación a causa de la pandemia generada por el virus COVID-19. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



## ***Cuestiones clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## ***Valuación de las propiedades de inversión***

Como se explica en la Nota 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, se selecciona la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen entre otros, la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolo contra lo registrado por el Fideicomiso. A su vez, dicha información fue probada y corroborada contra los contratos de arrendamiento que estos estuvieran debidamente firmados y aprobados y revisando la documentación soporte según corresponda. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, realizamos selecciones aleatorias, revisamos los costos registrados a la fecha en contabilidad y verificamos que los costos incurridos sean similares a otros proyectos completamente terminados.

Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de la muestra de propiedades seleccionada. Observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Adicionalmente, involucramos a nuestros especialistas internos de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente, para esto utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde el crecimiento de valores de capital fuera más alto o más bajo en comparación a los índices de mercado.

Cuestionamos la metodología y el razonamiento de la administración del Fideicomiso para la valuación de las propiedades de inversión considerando los supuestos anteriores y concluimos que los valores son razonables.

## ***Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes***

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que la entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.



## **Responsabilidad de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros consolidados**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar al fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Miguel A. del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
25 de marzo de 2021

(Concluye)



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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos mexicanos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Activo circulante:</i>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 864,292,307	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828
Rentas por cobrar y otras	5	598,639,259	428,140,691	402,240,593
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13	-	153,246	793,288
Impuestos por recuperar, (al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, incluye \$199,548,850, \$79,763,281 y \$37,122,358 de IVA por recuperar.		206,127,579	84,514,506	37,599,750
Pagos anticipados, principalmente seguros por amortizar y depósitos en garantía		31,419,927	26,467,213	27,156,963
Total de activo circulante		1,700,479,072	1,029,631,404	2,276,398,422
<i>Activo no circulante:</i>				
Propiedades de inversión	6	65,335,059,747	64,364,614,588	62,716,149,554
Adquisición de plataforma tecnológica		1,465,666	7,527,702	13,287,101
Activos por derechos de uso	12	39,162,601	-	-
Otros activos		4,198,543	6,329,927	10,000,000
Maquinaria y equipo		25,218,500	27,663,200	22,911,806
Impuesto sobre la renta diferido de subsidiaria		12,579,656	12,030,350	10,208,988
Total de activo no circulante		65,417,684,713	64,418,165,767	62,772,557,449
Total de activo		\$ 67,118,163,785	\$ 65,447,797,171	\$ 65,048,955,871
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<i>Pasivo circulante:</i>				
Pasivo financiero a corto plazo	11	\$ -	\$ -	\$ 1,000,000,000
Intereses por pagar del pasivo financiero		221,920,196	220,206,566	217,875,405
Contraprestación única		265,541,347	347,541,836	360,136,899
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	88,416,431	67,556,735	56,230,830
Rentas cobradas por anticipado		26,933,061	35,050,189	39,174,502
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	196,448,554	204,593,443	190,416,516
Impuestos por pagar		36,903,186	50,231,969	69,533,984
Pasivo por arrendamiento a corto plazo	12	6,723,117	-	-
Total de pasivo circulante		842,885,892	925,180,738	1,933,368,136
<i>Pasivo no circulante:</i>				
Pasivo financiero a largo plazo	11	5,601,838,767	5,617,169,802	5,462,500,832
Contraprestación única		573,845,006	781,168,056	1,034,433,630
Depósitos en garantía de los arrendatarios		407,843,970	408,431,794	397,290,015
Obligaciones laborales	8	18,774,050	17,272,106	13,259,369
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	12	33,703,919	-	-
Total de pasivo no circulante		6,636,005,712	6,824,041,758	6,907,483,846
Total de pasivo		7,478,891,604	7,749,222,496	8,840,851,982
<i>Patrimonio de los fideicomitentes:</i>				
Aportaciones de los fideicomitentes	14	42,167,547,323	41,871,466,618	42,383,005,320
Utilidades retenidas		16,496,702,995	15,040,867,303	13,072,255,847
Recompra de certificados		(168,090,485)	-	-
Otras partidas integrales		(2,780,161)	(3,500,059)	(2,154,136)
Participación controladora		58,493,379,672	56,908,833,862	55,453,107,031
Participación no controladora		1,145,892,509	789,740,813	754,996,858
Total de patrimonio		59,639,272,181	57,698,574,675	56,208,103,889
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 67,118,163,785	\$ 65,447,797,171	\$ 65,048,955,871

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de utilidades integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
 (En pesos mexicanos)

	Notas	2020	2019	2018
Ingreso por renta fija		\$ 3,168,497,521	\$ 3,728,308,048	\$ 3,346,441,358
Ingreso por renta variable		73,283,010	264,342,408	228,967,634
Ingreso por contraprestación única		380,527,324	413,521,331	365,925,798
Ingreso por estacionamientos		205,677,523	473,167,193	421,461,742
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>813,726,429</u>	<u>915,116,691</u>	<u>790,175,281</u>
		<u>4,641,711,807</u>	<u>5,794,455,671</u>	<u>5,152,971,813</u>
Comisión por asesoría	13	637,807,701	633,639,389	609,094,198
Comisión por servicios de representación	13	83,512,004	108,707,379	100,285,549
Gastos administrativos		127,993,912	121,013,582	117,174,886
Gastos de operación y mantenimiento		598,579,941	814,747,034	739,690,898
Impuesto predial		186,601,411	133,673,275	127,108,282
Seguros		40,398,310	35,916,564	33,586,136
Ingresos financieros		(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros		345,893,049	448,158,512	332,969,621
Fluctuación cambiaria - Neta		31,183,685	22,370,393	6,560,786
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	6	<u>(36,033,690)</u>	<u>(563,065,748)</u>	<u>(727,748,087)</u>
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>2,061,933</u>	<u>5,589,422</u>	<u>2,625,654</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>\$ 2,644,003,686</u>	<u>\$ 4,104,766,090</u>	<u>\$ 3,891,797,290</u>
Utilidad atribuible a:				
Participación controladora		\$ 2,644,138,765	\$ 4,091,268,558	\$ 3,889,865,680
Participación no controladora		<u>(135,079)</u>	<u>13,497,532</u>	<u>1,931,610</u>
Utilidad neta del año consolidada		<u>2,644,003,686</u>	<u>4,104,766,090</u>	<u>3,891,797,290</u>
Ganancia (pérdidas) actuariales por obligaciones laborales, neto de impuestos diferidos		<u>719,898</u>	<u>(1,345,923)</u>	<u>(1,078,925)</u>
Utilidad integral consolidada		<u>\$ 2,644,723,584</u>	<u>\$ 4,103,420,167</u>	<u>\$ 3,890,718,365</u>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 1,7846</u>	<u>\$ 2,8219</u>	<u>\$ 2,7221</u>
Utilidad integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 1,6961</u>	<u>\$ 2,7647</u>	<u>\$ 2,5854</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3****(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiarias****Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos mexicanos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Recompra CBFIS	Otras partidas de (pérdida) utilidad integral	Total de la participación controladora	Participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 43,610,750,525	\$ 10,878,899,354	\$ -	\$ (1,075,211)	\$ 54,488,574,668	\$ 461,693,269	\$ 54,950,267,937
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	580,061,236	-	-	-	580,061,236	-	580,061,236
Reembolso de patrimonio	(1,567,037,927)	-	-	-	(1,567,037,927)	-	(1,567,037,927)
Distribución de dividendos	-	(1,696,509,187)	-	-	(1,696,509,187)	-	(1,696,509,187)
Cancelación de CBFIS Vía Vallejo	(240,768,514)	-	-	-	(240,768,514)	-	(240,768,514)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	291,371,979	291,371,979
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	3,889,865,680	-	-	3,889,865,680	1,931,610	3,891,797,290
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,078,925)	(1,078,925)	-	(1,078,925)
	-	3,889,865,680	-	(1,078,925)	3,888,786,755	1,931,610	3,890,718,365
Saldos al 31 de diciembre de 2018	42,383,005,320	13,072,255,847	-	(2,154,136)	55,453,107,031	754,996,858	56,208,103,889
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	578,108,176	-	-	-	578,108,176	-	578,108,176
Reembolso de patrimonio	(1,327,367,790)	-	-	-	(1,327,367,790)	-	(1,327,367,790)
Distribución de dividendos	-	(2,122,657,102)	-	-	(2,122,657,102)	-	(2,122,657,102)
Emisión de CBFIS Torre Virreyes	426,737,116	-	-	-	426,737,116	-	426,737,116
Cancelación de CBFIS Toreo (Comercial)	(189,016,204)	-	-	-	(189,016,204)	-	(189,016,204)
Disminución de participación no controladora	-	-	-	-	-	(72,922,956)	(72,922,956)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	94,169,379	94,169,379
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	4,091,268,558	-	-	4,091,268,558	13,497,532	4,104,766,090
Pérdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	(1,345,923)	(1,345,923)	-	(1,345,923)
	-	4,091,268,558	-	(1,345,923)	4,089,922,635	13,497,532	4,103,420,167
Saldos al 31 de diciembre de 2019	41,871,466,618	15,040,867,303	-	(3,500,059)	56,908,833,862	789,740,813	57,698,574,675
Incremento al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría	586,886,696	-	-	-	586,886,696	-	586,886,696
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	-	-	-	(290,805,991)	-	(290,805,991)
Distribución de dividendos	-	(1,188,303,073)	-	-	(1,188,303,073)	-	(1,188,303,073)
Recompra de certificados	-	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)	-	(168,090,485)
Aportación de participación no controladora	-	-	-	-	-	356,286,775	356,286,775
Utilidad integral:							
Utilidad neta del año consolidada	-	2,644,138,765	-	-	2,644,138,765	(135,079)	2,644,003,686
Utilidades actuariales por obligaciones laborales	-	-	-	719,898	719,898	-	719,898
	-	2,644,138,765	-	719,898	2,644,858,663	(135,079)	2,644,723,584
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 42,167,547,323	\$ 16,496,702,995	\$ (168,090,485)	\$ (2,780,161)	\$ 58,493,379,672	\$ 1,145,892,509	\$ 59,639,272,181



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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos mexicanos)

	2020	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada	\$ 2,644,003,686	\$ 4,104,766,090	\$ 3,891,797,290
Ajustes a la utilidad:			
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	2,061,933	5,589,422	2,625,654
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(36,033,690)	(563,065,748)	(727,748,087)
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Obligaciones laborales	2,642,966	2,099,033	1,758,347
Depreciación de maquinaria y equipo	8,359,371	5,704,747	2,909,347
Depreciación arrendamiento derecho de uso	6,025,016	-	-
Amortización plataforma tecnológica	6,062,035	6,062,036	5,986,376
Comisiones por apertura de deuda	2,131,386	3,670,073	-
Ingresos financieros	(20,290,135)	(71,060,221)	(80,173,400)
Gastos financieros – Neto	345,893,049	448,158,512	332,969,621
Utilidad por baja de activo fijo	-	(4,516,448)	-
Total	<u>3,547,742,313</u>	<u>4,515,515,672</u>	<u>4,010,186,384</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(175,451,282)	(2,203,680)	43,187,791
Cuentas por cobrar partes relacionadas	153,246	640,042	4,596,270
Impuestos por recuperar	(121,613,073)	(46,914,756)	(35,294,843)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12,400,886	(15,381,542)	(135,956,300)
Rentas cobradas por anticipado	(8,117,128)	(4,124,313)	66,070
Contraprestación única	(289,323,539)	(265,860,637)	(118,537,516)
Depósitos de los arrendatarios	(587,824)	11,141,779	31,055,723
Impuestos a la utilidad pagados	(15,940,022)	(26,712,798)	5,355,945
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(8,144,889)</u>	<u>14,176,927</u>	<u>5,474,293</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	<u>2,941,118,688</u>	<u>4,180,276,694</u>	<u>3,810,133,817</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(804,176,468)	(820,505,715)	(1,641,815,898)
Adquisición de plataforma tecnológica	-	(302,637)	(5,257,387)
Adquisición de maquinaria y equipo	(5,914,672)	(10,456,141)	(11,355,349)
Ingreso por venta de terrenos	-	11,293,333	-
Intereses recibidos	<u>20,290,135</u>	<u>71,060,221</u>	<u>80,173,400</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(789,801,005)</u>	<u>(748,910,939)</u>	<u>(1,578,255,234)</u>



	2020	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos por terceros	130,000,000	150,000,000	-
Pago de deuda	(150,000,000)	(1,000,000,000)	-
Reembolso de patrimonio	(290,805,991)	(1,327,367,790)	(1,567,037,927)
Recompra de CBFIs	(168,090,485)	-	-
Pagos de arrendamiento	(4,368,444)	-	-
Intereses pagados por arrendamiento financiero	(429,999)	-	-
Distribución de dividendos	(1,188,303,073)	(2,122,657,102)	(1,696,509,187)
Aportaciones de la participación no controladora en Fideicomiso Invex 3382 (Parque Tepeyac)	356,286,775	94,169,379	291,371,976
Intereses pagados del pasivo financiero e intereses capitalizados	<u>(461,669,907)</u>	<u>(543,762,322)</u>	<u>(539,420,277)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>\$ (1,777,381,124)</u>	<u>\$ (4,749,617,835)</u>	<u>\$ (3,511,595,415)</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:			
Aumento (disminución) neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	373,936,559	(1,318,252,080)	(1,279,716,832)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>490,355,748</u>	<u>1,808,607,828</u>	<u>3,088,324,660</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 864,292,307</u>	<u>\$ 490,355,748</u>	<u>\$ 1,808,607,828</u>
Partidas que no requirieron flujo:			
Comisión por asesoría liquidada mediante instrumentos de patrimonio (ver Nota 13)	586,886,696	578,108,176	580,061,236
Cancelación de CBFIs Vía Vallejo (ver Nota 1 “Eventos relevantes”)	-	-	(240,768,514)
Cancelación de CBFIs Toreo (Comercial) (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	-	(189,016,204)	-
Emisión de CBFIs Torre Virreyes (ver Nota 1 y 7 “Eventos relevantes” y “Propiedades de inversión, respectivamente”)	<u>-</u>	<u>426,737,116</u>	<u>-</u>
Total de partidas que no requieren flujo	<u>\$ 586,886,696</u>	<u>\$ 815,829,088</u>	<u>\$ 339,292,722</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En pesos mexicanos)

### **1. Información general, actividades y evento relevante**

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) (la “Entidad”, “Fibra Danhos” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013, principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. El Fideicomiso fue celebrado entre los propietarios (los “Propietarios”) de ciertas propiedades, quienes en el mes de octubre de 2013 las contribuyeron a cambio de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), y de manera simultánea llevaron a cabo una oferta pública, como se detalla más adelante.

El Fideicomiso, como un Fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus CBFIs y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con DSD 1, S.C. para prestar servicios de asesoría en planeación estratégica al Fideicomiso.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con Administradora Fibra Danhos, S. C. (entidad subsidiaria) para administrar día a día la operación del Fideicomiso, incluyendo personal. El Administrador también será responsable de celebrar convenios y contratos con terceros necesarios para la operación de nuestros inmuebles, incluyendo la publicidad y comercialización. Adicionalmente, el Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de estacionamientos y el espacio publicitario en inmuebles.
- iii. Un contrato de prestación de servicios con DSD 2, S.C. para efectuar servicios de representación que sean necesarios y convenientes para el desarrollo de las operaciones del Fideicomiso.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Monte Pelvoux 220 Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, C.P. 11000.

### **Eventos relevantes –**

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Fibra Danhos implementó estrategias que le permitieron adaptarse y atender la emergencia sanitaria, incluyendo la estructuración de esquemas de trabajo remoto sin demeritar la productividad, la implementación de altos estándares de seguridad en sus inmuebles y el apoyo permanente a su base de arrendatarios. Los cierres temporales ordenados por las autoridades federales y estatales para contener la propagación del virus afectaron la operación de los inmuebles durante 2020, por lo que se diseñaron programas de descuento temporal y diferimiento en el pago de rentas fijas en función de la situación específica de cada inquilino. A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021.



El importe de los descuentos otorgados a los inquilinos en el ejercicio 2020 fue por aproximadamente \$761 millones de pesos y los acuerdos de diferimiento sumaron aproximadamente \$73 millones de pesos, los cuales en su mayoría establecieron fechas de pago durante el segundo semestre del 2020 y primer semestre del 2021; dichos acuerdos de diferimiento se encuentran en constante revisión a la fecha de estos estados financieros.

La Pandemia Covid 19 creó una situación atípica en el mercado inmobiliario que no genera condiciones para actualizar el valor de las propiedades. Derivado de esto el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2020 mostró un crecimiento marginal en comparación con los valores al 31 de diciembre del 2019, que se explica principalmente por la inversión en el nuevo desarrollo de Parque Tepeyac.

Fibra Danhos mantiene un acercamiento y diálogo constante con sus socios comerciales a efecto de optimizar sus niveles de ocupación y un monitoreo constante de sus operaciones. Cabe resaltar que se mantuvieron íntegramente las fuentes de empleo sin afectar salarios y prestaciones, se adoptaron medidas y protocolos sanitarios que generan confianza a los inquilinos y visitantes, y se implementaron políticas de reducción de gastos y preservación de liquidez.

En las resoluciones adoptadas en la asamblea general de tenedores de Fibra Danhos celebrada el 27 de marzo de 2020, se aprobó llevar a cabo la compra del número de Certificados equivalente a hasta el 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los Certificados emitidos por Fibra Danhos por un total de \$168,090,485.

El 13 de febrero de 2020 se celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sanborns y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios

El 23 de diciembre de 2019, se realizó el pago total del bono DANHOS16-2 que correspondía a los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CEBURES) emitidos el 11 de julio de 2016, el monto liquidado es de 1,000 millones de pesos.

El 13 de diciembre de 2019 se inauguró de forma exitosa el Acuario Michin en Parque Puebla, que complementa la oferta de entretenimiento de la plaza y genera un importante flujo adicional de visitantes.

La construcción de Parque Tepeyac se encuentra en proceso y avanza en función del programa de obra. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se registró un avance global del 58% y 21.6% respectivamente. El proyecto está anclado con tiendas departamentales, cadenas comerciales, de entretenimiento y de autoservicio y ha iniciado exitosamente el plan de comercialización, teniendo como fecha de apertura estimada el último trimestre de 2021.

El 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs. El proceso para determinar el valor de aportación de dichos activos, que en su momento se encontraban en desarrollo, se planteó en los documentos de la Oferta Pública Inicial con la idea de evaluarlos en función del flujo estabilizado que generarán. Concluido el proceso, el ajuste fue aprobado por nuestro Comité Técnico, apegado a las mejores prácticas de mercado, resultando en una cancelación parcial de títulos en Toreo y logrando negociar una emisión sustancialmente menor de lo que correspondía a Torre Virreyes, consiguiendo así alinear los intereses entre los aportantes y los inversionistas minoritarios.

El 26 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el canje del Macro título de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios “DANHOS13” donde se ampara la cancelación de los 7,269,854 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Toreo Parque Central y la emisión de 101,462,966 CBFIs que incluyen 16,412,966 CBFIs por el ajuste a la contraprestación de Torre Virreyes y 85,050,000 CBFIs para futuras Contraprestaciones de Asesoría.



El 15 de abril de 2019, se llevó a cabo exitosamente la apertura al público de Hotel en Parque Puebla, generando ingresos a principios del segundo trimestre de 2019, por lo que se incorporaron aproximadamente 9,596 m<sup>2</sup> de área rentable bruta al Portafolio en Operación para alcanzar aproximadamente 892,000 m<sup>2</sup> de ARB.

El 5 de noviembre del 2018 la entidad informa que la inauguración de la feria Kataplum en Parque Las Antenas que estaba programada para el día 6 de noviembre de 2018 se recorrió al día 13 de noviembre de 2018 debido a que las ventanillas de la alcaldía de Iztapalapa se encontraban cerradas y re-abrieron el día 5 de noviembre, lo cual recorrió los tiempos para la conclusión de trámites para su apertura.

El 24 de septiembre de 2018 de conformidad con (i) los acuerdos adoptados en la Asamblea General de Tenedores celebrada el 18 de junio de 2014; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo que no fueron usados a dicho efecto. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs

El 7 de junio de 2018, se llevó a cabo la apertura al público de su nuevo centro comercial y de entretenimiento Parque Las Antenas. El proyecto refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, que es el mercado más grande del país. El proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad. Parque Las Antenas ofrecerá una amplia variedad de opciones comerciales y de entretenimiento y contará con un parque de diversiones de más de 23,000 m<sup>2</sup> en su azotea, para complementar y enriquecer la experiencia de sus visitantes. Con aproximadamente 300,000 m<sup>2</sup> de construcción desplantados en un terreno de más de 100,000 m<sup>2</sup>, Parque Las Antenas contará con aproximadamente 230 locales comerciales y más de 140,000 m<sup>2</sup> de área comercial, incluyendo la participación de Liverpool, Sanborns, Wal-Mart, Cinépolis, tiendas del Grupo Inditex, H&M, restaurantes de Grupo Alsea, gimnasio y otros servicios. Con una inversión total aproximada de \$5,000 millones de pesos (3,600 millones de Fibra Danhos, 700 millones de la feria y el resto considerando la inversión de los arrendatarios), Parque Las Antenas añade al Portafolio de Operación de Fibra Danhos aproximadamente 100,000 m<sup>2</sup> de área rentable y más de 4,500 cajones de estacionamiento. Con su puesta en marcha, el 95% del Portafolio de Fibra Danhos se encuentra en operación y únicamente Parque Tepeyac se encuentra en desarrollo.

## 2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

### a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

#### ***Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).***

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones no son relevantes para la Entidad dado que no aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia.



***Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020***

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

<p><i>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</i></p>	<p>La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en <i>Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS</i> por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo <i>Marco Conceptual</i>. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del <i>Marco Conceptual</i> que se refieren al <i>Marco Conceptual</i> revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del <i>Marco Conceptual</i> hacen referencia (el <i>Marco Conceptual</i> del IASC adoptado por el IASB en 2001, el <i>Marco Conceptual</i> del IASB de 2010, o el nuevo y revisado <i>Marco Conceptual</i> de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el <i>Marco Conceptual revisado</i>.</p> <p>Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.</p>
<p><i>Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio</i></p>	<p>La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.</p> <p>La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.</p> <p>Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.</p> <p>Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.</p>
<p><i>Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad</i></p>	<p>La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.</p>



El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

### ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### ***Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora sólo en la medida en que la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de capital) al valor razonable, se reconocen en el beneficio o pérdida de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

### ***Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante***

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.



Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

### ***Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual***

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

### ***Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.***

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.



Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

#### ***Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato***

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

#### ***Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020***

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

##### ***IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera***

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que sería lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

##### ***IFRS 9 Instrumentos Financieros***

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

##### ***IFRS 16 Arrendamientos***

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos. Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.



### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.
- b. **Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

- ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad considera características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IFRS 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS 2 o el valor en uso de la IAS 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables

Todas las propiedades de inversión son de categoría Nivel 3.

Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.



Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias tanto por las autoridades mexicanas como por los distintos gobiernos donde opera la Entidad para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó la aplicabilidad del supuesto de negocio en marcha, concluyendo favorablemente. Dicho análisis se describe en la Nota 1.1

- c. **Bases de consolidación de estados financieros consolidados** - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de sus subsidiarias; Administradora FIBRA Danhos, S.C, y Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”, en los que tiene control.

El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La subsidiaria se consolidó desde la fecha en que su control se transfirió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

El Fideicomiso Invex 3382, se consolidó en el ejercicio 2018 fecha en la que se determinó que el Fideicomiso 17416-3 tenía control sobre el mismo

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso, y sus subsidiarias se han eliminado en la consolidación.

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.



Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los Estados financieros consolidados de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos, operaciones y flujos de efectivo intercompañía se han eliminado en la consolidación.

#### Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital.

El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, o en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

- d. ***Instrumentos financieros*** - Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 10 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación:



e. ***Activos financieros***

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

*Clasificación de activos financieros*

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.



Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

La Entidad reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de Condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### ***Pasivos financieros y capital***

##### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

##### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.



### Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

### Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

### Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

- f. ***Ingresos por arrendamiento y contraprestación única*** - el ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento. Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los Ingresos operativos son reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como las variables), las cuales se reconocen cuando se presentan. Por importe, aproximadamente el 96% (no auditado) de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares estadounidenses. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

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

***Contraprestación única*** - El Fideicomiso recibe de sus arrendatarios, al comienzo y firma de nuevos contratos de arrendamiento, una contraprestación única no reembolsable misma que se amortiza de acuerdo con la vigencia del contrato de arrendamiento firmado. El importe no devengado se presenta como ingreso diferido en el estado consolidado de posición financiera. El pasivo no implica desembolso de efectivo para el Fideicomiso. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.



g. **Arrendamientos**

- *La Entidad como arrendatario*

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se reevalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se reevalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.



Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.



Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

- h. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión - netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición.

Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja, en su caso.

- i. **Activos intangibles** - Los activos intangibles y que corresponden a adquisición de plataforma tecnológica, tienen vida útil finita, son adquiridos de forma separada y se reconocen al costo de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y el método de amortización se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la amortización de dicha plataforma corresponde a \$6,062,035, \$6,062,036 y \$5,986,376, respectivamente
- j. **Maquinaria y equipo** - Son para uso en el suministro de bienes y servicios de arrendamiento a terceros o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la depreciación de maquinaria y equipo corresponde a \$8,359,371, \$5,704,747 y \$2,909,347, respectivamente



El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Maquinaria	10% anual
Mobiliario y equipo	10% anual
Display Navideño	25% anual

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

- k. **Moneda extranjera** - Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- l. **Impuestos a la utilidad** - Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los estados financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso). El (ingreso) gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos:

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

2. Impuesto a la utilidad diferido

El impuesto a la utilidad diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles.

m. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”) -**

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa.



Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento en que no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso).

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta

- n. ***Depósitos de los arrendatarios*** - El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia material entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos por amortizar.
- o. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- p. ***Estados consolidados de flujos de efectivo*** - El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 7

#### **4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 2, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideren pertinentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

##### a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la gerencia durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.



### Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3f los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

### Control de Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac”

La nota 8 menciona que Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” es una subsidiaria de la Entidad debido a que posee un porcentaje de participación de 50 % de los derechos de voto en Fideicomiso Invex 3382 “Parque Tepeyac” y ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

Como se describe en la Nota 3c, Fibra Danhos consolida a Parque Tepeyac debido a que tienen control y está expuesta o tiene derecho a rendimientos variables y tiene capacidad de afectar tales rendimientos. En ese sentido, la administración de Fibra Danhos revisa continuamente si continúa teniendo control sobre Parque Tepeyac.

#### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

Los siguientes son los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación final del periodo de reporte, que tiene un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la administración del Fideicomiso contrata los servicios de un perito independiente que elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.



## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo y bancos e inversiones temporales en instrumentos en el mercado de dinero y fondos de inversión. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de posición financiera consolidado como sigue:

	2020	2019	2018
Efectivo en bancos (1)	\$ 329,904,944	\$ 208,159,222	\$ 842,736,671
Inversiones temporales (2)	534,181,363	281,990,526	965,665,157
Efectivo restringido	<u>206,000</u>	<u>206,000</u>	<u>206,000</u>
	<u>\$ 864,292,307</u>	<u>\$ 490,355,748</u>	<u>\$ 1,808,607,828</u>

- (1) Incluye al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 \$90,729,643, \$108,695,350 y \$2,681,043, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.
- (2) Incluye al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 \$11,100,672, \$207,325,753 y 473,101,839, respectivamente del Fideicomiso Invex 3382.

## 6. Rentas por cobrar y otras

	2020	2019	2018
Clientes comerciales	\$ 540,380,000	\$ 345,523,925	\$ 324,383,781
Clientes por renta lineal	53,382,001	77,696,306	72,904,843
Otras cuentas por cobrar	<u>4,877,258</u>	<u>4,920,460</u>	<u>4,951,969</u>
	<u>\$ 598,639,259</u>	<u>\$ 428,140,691</u>	<u>\$ 402,240,593</u>

### a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de depósitos en garantía en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

En una base combinada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los ingresos de las propiedades “Toreo” (Centro Comercial) “Parque Delta”, “Parque Tezontle” y “Parque Las Antenas” representaron el 37%, 42%, y 39%, respectivamente, de los ingresos por arrendamiento.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

### b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 60 días.



## 7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, la integración de las propiedades de inversión a valor razonable es como sigue:

	2020	2019	2018
<i>Valor razonable</i>			
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 62,702,583,000	\$ 62,580,452,000	\$ 61,210,084,000
Propiedades de inversión en proceso de construcción y costos por préstamos capitalizables. <sup>(2)</sup>	<u>2,632,476,747</u>	<u>1,784,162,588</u>	<u>1,506,065,554</u>
Valor razonable de las propiedades de inversión	<u>\$ 65,335,059,747</u>	<u>\$ 64,364,614,588</u>	<u>\$ 62,716,149,554</u>

(1) Se integra por el Portafolio en Operación de Fibra Danhos y al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

(2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo de Fibra Danhos. Al 31 de diciembre de 2020, incluye principalmente el desarrollo de Parque Tepeyac, Toreo Business Center, al 31 de diciembre de 2019, Toreo Business Center y Parque Tepeyac y al 31 de diciembre de 2018, Toreo Business Center y el Hotel en Parque Puebla.

Al 31 de diciembre, los movimientos en la integración de las propiedades de inversión a valor razonable son como sigue:

	2020	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$ 64,364,614,588	\$ 62,716,149,554	\$ 60,371,665,765
Inversión en Portafolio en Desarrollo <sup>(1)</sup> , <sup>(2)</sup> , <sup>(3)</sup>	995,795,351	847,678,374	1,375,967,188
Ajuste CBFIs <sup>(5)</sup>	-	237,720,912	240,768,514
Cesión de Derechos <sup>(6)</sup>	(61,383,882)	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión <sup>(4)</sup>	<u>36,033,690</u>	<u>563,065,748</u>	<u>727,748,087</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 65,335,059,747</u>	<u>\$ 64,364,614,588</u>	<u>\$ 62,716,149,554</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 las adiciones corresponden principalmente a altas por incremento en obra en construcción de Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de la misma propiedad.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, las adiciones corresponden principalmente a altas por terminación de obras de Parque Las Antenas, Parque Vía Vallejo, Parque Puebla, e incremento en obra en construcción de Toreo Business y Parque Tepeyac, más capitalización de intereses de Parque Tepeyac.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, las adiciones corresponden principalmente a las adiciones corresponden principalmente a las altas por terminación de obras de Parque Delta, Toreo (Comercial), Toreo Torre A, Parque Puebla, el incremento en obra en construcción del Hotel en Parque Puebla, Parque Tepeyac y Parque Las Antenas más capitalización de intereses de Parque Tepeyac y Parque las Antenas.

(4) Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron por \$36,033,690, \$563,065,748 y \$727,748,087, respectivamente.



Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

No hubo transferencias entre los niveles 1 y 2 durante el año.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto. Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable.

- (5) Como se menciona en la Nota 1, el 5 de julio de 2019, en la asamblea extraordinaria se aprobó realizar un ajuste a la contraprestación del componente comercial de Toreo Parque Central y Torre Virreyes, que representan la cancelación de 7,269,854 CBFIs y emisión de 16,412,966 CBFIs, respectivamente, resultando en una emisión neta de 9,143,112 CBFIs, que corresponde a \$189,016,204 de la cancelación y \$426,737,116 de la emisión, respectivamente.

El 24 de septiembre de 2018; se cancelaron 52,095,398 CBFIs emitidos para ser usados como contraprestación del proyecto Parque Vía Vallejo. Como consecuencia de lo anterior, el número de CBFIs emitidos de Fibra Danhos a esa fecha asciende a 1,466,669,374 CBFIs, corresponde a \$240,768,514 de dicha cancelación.

- (6) Como se menciona en la Nota 1, el 13 de febrero de 2020 celebró un convenio de inversión y participación en el desarrollo del centro comercial “Parque Tepeyac”, en el que establecen entre otros derechos y obligaciones de las partes que Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) lleve a cabo la construcción y operación del almacén de Sears y/o Sanborns, dicho contrato fue celebrado entre Grupo Inmobiliario Sanborns (GIS) y los inversionistas de Tepeyac, por lo tanto los inversionistas dieron la cesión de sus derechos fideicomisarios por un monto de (61,383,880)



## 8. Inversión en subsidiarias

El detalle de las subsidiarias del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre de la subsidiaria	Actividad principal	Lugar de constitución y operación	Proporción de participación accionaria y poder de voto		
			2020	2019	2018
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	Ciudad de México	100%	100%	100%
Fideicomiso Invex 3382 "Parque Tepeyac" <sup>(1)</sup>	Gestión, construcción, operación y administración de centro comercial	Ciudad de México	50%	50%	50%
Fideicomiso CIB / 2391 <sup>(2)</sup>	Gestión, construcción, operación y administración del proyecto	Ciudad de México	-	-	29%

(1) La Entidad ejerce control con base en su derecho contractual de estar a cargo de la gestión, construcción, operación y administración del proyecto.

(2) En 2019, la Entidad dejó de participar en el Fideicomiso CIB/2391.

## 9. Beneficios a empleados

### a. Planes de beneficios definidos

El Fideicomiso maneja un plan que cubre también primas de antigüedad, que consisten en un pago único de 12 días por cada año trabajado con base al último sueldo, limitado al doble del salario mínimo establecido por ley. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

No hay otros beneficios post-retiro que se proporcionen a estos empleados.

Las valuaciones actuariales más recientes del valor presente de la obligación por beneficios definidos fueron realizadas al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 por actuarios independientes, Miembros del Instituto de Actuarios de México. El valor presente de la obligación por beneficios definidos y el costo laboral del servicio actual fueron calculados utilizando el método de crédito unitario proyectado.

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales son las siguientes:

	2020	2019	2018
	%	%	%
Tasa de descuento	6.25	7.40	8.75
Tasa esperada de incremento salarial	4.85	4.85	4.85



Los montos reconocidos para integrar el pasivo neto por beneficios definidos y los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

	2020	2019	2018
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 17,272,106	\$ 13,259,369	\$ 9,959,699
Costo laboral del servicio actual	2,642,966	2,099,033	1,758,347
Pagos durante el ejercicio	(112,596)	(9,040)	-
(Ganancia) pérdidas actuariales	<u>(1,028,426)</u>	<u>1,922,744</u>	<u>1,541,323</u>
Total	<u>\$ 18,774,050</u>	<u>\$ 17,272,106</u>	<u>\$ 13,259,369</u>

El costo del servicio actual del año se incluye en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se incluyeron \$2,642,966, \$2,099,033 y \$1,758,347, respectivamente en el estado de resultados como gastos de operación y \$(1,028,426), \$1,922,744 y \$1,541,323 en otras partidas de utilidad integral, respectivamente.

Las (ganancias) y pérdidas actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluyen en los otros resultados integrales.

El importe incluido en los estados de posición financiera que surge de la obligación del Fideicomiso respecto a sus planes de beneficios definidos es el siguiente:

Las hipótesis actuariales significativas para la determinación de la obligación definida son la tasa de descuento, el incremento salarial esperado y la mortalidad. Cabe señalar que no se realizaron análisis de sensibilidad debido a que es poco material el importe del pasivo por obligaciones laborales.

## 10. Instrumentos financieros

### Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019	2018
<b><i>Activos financieros:</i></b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 864,292,307	\$ 490,355,748	\$ 1,808,607,828
Rentas por cobrar y otros activos financieros	598,639,259	428,140,691	402,240,593
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	153,246	793,288
<b><i>Pasivos financieros:</i></b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 88,416,431	\$ 67,556,735	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	204,593,443	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	221,920,196	220,206,566	217,875,405
Pasivo por arrendamiento	40,427,036		
Pasivo financiero	5,601,838,767	5,617,169,802	6,462,500,832



a. ***Administración del riesgo del capital***

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de capital. La estrategia general del Fideicomiso no ha sido modificada en comparación con 2019.

La estructura de capital del Fideicomiso consiste en patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración del capital es administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

b. ***Objetivos de la administración del riesgo relacionado con los instrumentos financieros***

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

c. ***Administración del riesgo de mercado***

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en moneda extranjera, sin embargo, estos efectos no son materiales y no se consideran revelaciones adicionales en este sentido

d. ***Administración del riesgo de tasa de interés***

El siguiente análisis de sensibilidad se basa en el supuesto de un movimiento desfavorable de puntos base en las tasas de interés, en las cantidades indicadas, aplicables a la categoría de pasivos financieros que maneja tasa variable. Este análisis de sensibilidad cubre todo el adeudo del Fideicomiso. El Fideicomiso determina su sensibilidad aplicando la tasa de interés hipotética a su deuda pendiente de pago.

Al 31 de diciembre de 2020, un cambio hipotético, instantáneo y desfavorable de 100, 50 y 25 puntos base en la tasa de interés aplicable al pasivo financiero a tasa variable, habría dado como resultado un gasto de financiamiento anual adicional de aproximadamente \$1,299,998, \$650,000 y \$325,000 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, este cambio hipotético fue calculado por la deuda dispuesta en esas fechas por un monto de \$130,000,000.

e. ***Administración del riesgo de moneda extranjera***

El Fideicomiso realiza transacciones donde el ingreso por arrendamiento y algunos servicios de mantenimiento y honorarios están denominados en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.



1. La posición financiera en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020	2019	2018
Dólares estadounidenses:			
Activos financieros	13,150,686	5,276,189	48,488,702
Pasivos financieros <sup>(1)</sup>	<u>(6,138,474)</u>	<u>(5,896,388)</u>	<u>(5,922,333)</u>
Posición larga (corta)	<u>7,012,212</u>	<u>(620,199)</u>	<u>42,566,369</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 139,789,857</u>	<u>\$ (11,704,830)</u>	<u>\$ 836,710,095</u>

(1) Principalmente corresponde a depósitos en garantía y rentas cobradas por anticipado.

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de			25 de marzo de
	2020	2019	2018	2021
Dólar estadounidense	<u>\$ 19.9352</u>	<u>\$ 18.8727</u>	<u>\$ 19.6566</u>	<u>\$ 20.7882</u>

f. **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; consecuentemente está expuesto a fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Si el tipo de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por el período terminado al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$ 7,012,212, \$(620,199) y \$42,566,369, respectivamente.

g. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerraran sus negocios o se declararan en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 42.7%, 41.7% y 38.7%, respectivamente, del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 25.2%, 24.6% y 26.6%, respectivamente, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 representa aproximadamente el 7.2%, 6.9% y 6.2% respectivamente, de la superficie rentable total.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.



El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado consolidado de posición financiera.

h. **Administración de riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 88,416,431	\$ -	\$ -	\$ 88,416,431
Cuentas por pagar a partes relacionadas	196,448,554	-	-	196,448,554
Intereses por pagar del pasivo financiero	454,642,269	2,164,190,497	106,156,945	2,724,989,711
Pasivo por arrendamiento a corto plazo		33,464,201	6,962,835	40,427,036
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>130,000,000</u>	<u>5,471,838,767</u>	<u>5,601,838,767</u>
	<u>\$ 739,507,254</u>	<u>\$ 2,327,654,698</u>	<u>\$ 5,584,958,547</u>	<u>\$ 8,652,120,499</u>
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 67,556,735	\$ -	\$ -	\$ 67,556,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	204,593,443	-	-	204,593,443
Intereses por pagar del pasivo financiero	468,149,586	2,295,733,413	440,922,225	3,204,805,224
Pasivo financiero	<u>-</u>	<u>150,000,000</u>	<u>5,467,169,802</u>	<u>5,617,169,802</u>
	<u>\$ 740,299,764</u>	<u>\$ 2,445,733,413</u>	<u>\$ 5,908,092,027</u>	<u>\$ 9,094,125,204</u>
<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total</b>
Cuentas por pagar	\$ 56,230,830	\$ -	\$ -	\$ 56,230,830
Cuentas por pagar a partes relacionadas	190,416,516	-	-	190,416,516
Intereses por pagar del pasivo financiero	545,129,446	2,270,412,508	893,394,448	3,708,936,402
Pasivo financiero	<u>1,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>5,462,500,832</u>	<u>6,462,500,832</u>
	<u>\$ 1,791,776,792</u>	<u>\$ 2,270,412,508</u>	<u>\$ 6,355,895,280</u>	<u>\$10,418,084,580</u>



i. **Valor razonable de instrumentos financieros**

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros consolidados, se aproxima a su valor razonable.

*Valor razonable de los pasivos financieros que no se miden a valor razonable (pero se requieren revelaciones de valor razonable):*

31 de diciembre de 2020	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	\$ <u>5,047,790,804</u>	\$ <u>5,601,838,767</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
Pasivo por arrendamiento	\$ <u>19,587,207</u>	\$ <u>40,427,036</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable
31 de diciembre de 2019	Valor razonable	Valor en libros	Jerarquía y técnica de valuación
Pasivo financiero	\$ <u>5,334,841,905</u>	\$ <u>5,617,169,802</u>	Nivel 2 - Valor de mercado. El valor razonable de la deuda es medido en información poco observable

j. **Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.



**11. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

	2020	2019	2018
Proveedores	\$ 72,073,866	\$ 62,435,390	\$ 44,258,526
Gastos acumulados	<u>16,342,565</u>	<u>5,121,345</u>	<u>11,972,304</u>
	<u>\$ 88,416,431</u>	<u>\$ 67,556,735</u>	<u>\$ 56,230,830</u>

**12. Pasivo financiero****No garantizados - a costo amortizado, pagaderos en pesos mexicanos**

	2020	2019	2018
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A., modificado el 25 de septiembre del 2020, por la cantidad de \$2,000,000,000, de los cuales, el Fideicomiso dispuso \$130,000,000 con vencimiento al mes de diciembre de 2022, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIIE más 135 puntos base.	\$ 130,000,000	\$ -	\$ -
El 21 de diciembre de 2015, la Entidad firmó contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con BBVA Bancomer, S. A., modificado el 25 de septiembre del 2020, por la cantidad de \$2,000,000,000, de los cuales, el Fideicomiso dispuso \$150,000,000 con vencimiento al mes de diciembre de 2022, causando intereses sobre saldos insolutos a una tasa anual base de TIIIE más 135 puntos base. (d)	-	150,000,000	-
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa flotante con vencimiento a 3.5 años, la cual se colocó con un cupón TIIIE a 28 días más 65 puntos base. (9.03% (promedio) al 31 de diciembre de 2019) (c)	-	-	1,000,000,000
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 7.80%.	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000



**No garantizados - a costo amortizado,  
pagaderos en pesos mexicanos**

	2020	2019	2018
Disposición de una línea de crédito de Certificados Bursátiles Fiduciarios en tasa fija nominal con vencimiento a 10 años, la cual se colocó con cupón de 8.54%.	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>
	5,630,000,000	5,650,000,000	6,500,000,000
Pasivo Financiero a corto plazo	-	-	(1,000,000,000)
Gastos de emisión de pasivo financiero correspondiente a los CEBURES	<u>(28,161,233)</u>	<u>(32,830,198)</u>	<u>(37,499,168)</u>
	<u>\$ 5,601,838,767</u>	<u>\$ 5,617,169,802</u>	<u>\$ 5,462,500,832</u>

- Los créditos a largo plazo incluyen ciertas cláusulas restrictivas que limitan a la Entidad a su nivel de endeudamiento, deuda garantizada, coberturas, y activos totales no gravados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, estas restricciones fueron cumplidas.
- Al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018 la Compañía amortizó la cantidad de \$4,668,971, \$7,326,903 y \$7,122,451 respectivamente de los gastos de emisión.
- El 23 de diciembre del 2019 se llevó a cabo el pago del bono Danhos 16-2 por \$1,000,000 de pesos al vencimiento,
- El 12 de junio del 2020 se liquidó el pago de la disposición de la Línea de Crédito de BBVA Bancomer por \$ 150 Millones

**13. IFRS 16 Arrendamientos**

a) *Activos por derecho de uso*

	Saldo al 1 de enero de 2020	Adiciones directas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2020
<b>Inversión:</b>				
Edificio	\$ -	\$ 45,187,617	\$ -	\$ 45,187,617
Total inversión	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,187,617</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,187,617</u>
	Saldo al 1 de enero de 2020	Adiciones directas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre de 2020
<b>Depreciación:</b>				
Edificio	\$ -	\$ 6,025,016	\$ -	\$ 6,025,016
Total depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>6,025,016</u>	<u>-</u>	<u>6,025,016</u>
Inversión neta	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,162,601</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,162,601</u>

b) *Pasivo por arrendamiento*

Saldo del Pasivo por Arrendamiento al 1 de enero 2019	\$ -
Pasivo de Nuevos Arrendamientos	45,225,479
Intereses pagados por arrendamiento	(429,999)
Salida de efectivo por pagos de Arrendamientos	<u>\$ (4,368,444)</u>



Saldo del Pasivo por Arrendamiento al 31 de diciembre 2020	\$	40,427,036
Pasivo por Arrendamiento a corto plazo	\$	6,723,117
Pasivo por Arrendamiento a largo plazo	\$	33,703,919
Análisis de vencimientos		
1 año	\$	6,723,117
2 año		6,685,271
3 año		6,685,271
4 años en adelante		20,333,377

#### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2020	2019	2018
Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 637,807,701</u>	<u>\$ 633,639,389</u>	<u>\$ 609,094,198</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 83,512,004</u>	<u>\$ 108,707,379</u>	<u>\$ 100,285,549</u>

- (1) Con base en el contrato de servicios de asesoría celebrado el 8 de octubre 2013 y modificado en 2015, el Fideicomiso paga la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles; este porcentaje incrementó al 1% en 2020 con un incremento en una base lineal de .0625% cada año. Asimismo, el Fideicomiso paga el 1% sobre valores de propiedades adquiridas con posterioridad a la aportación inicial. El pago se realiza mediante CBFIs, o en efectivo, si es que el Asesor así lo solicitara para cubrir sus impuestos.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2.0% de las rentas facturadas y cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios de representación.

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

	2020	2019	2018
Por cobrar:			
Banco Invex, S.A. Fideicomiso 1629	\$ -	\$ 153,246	\$ -
Construcciones de Inmuebles Premier GD, S.A. de C.V.	-	-	749,404
Daniel Hermanos S.A. de C.V.	-	-	43,884
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 153,246</u>	<u>\$ 793,288</u>
Por pagar:			
DSD2, S.C.	\$ 9,149,561	\$ 10,408,431	\$ 178,141,025
DSD1, S.C.	186,592,004	192,025,948	10,847,708
Constructora El Toreo, S.A. de C.V.	706,989	1,497,203	1,415,242
Ad Space & Comm Skills, S.C.	-	661,861	12,541
	<u>\$ 196,448,554</u>	<u>\$ 204,593,443</u>	<u>\$ 190,416,516</u>



## 15. Patrimonio

### *Aportaciones y contribuciones*

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Patrimonio al 31 de diciembre de 2020	Patrimonio al 31 de diciembre de 2019	Patrimonio al 31 de diciembre de 2018
<u>\$ 42,167,547,323</u>	<u>\$ 41,871,466,618</u>	<u>\$ 42,383,005,320</u>

- b. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2020, 2019 y 2018, se decidió llevar a cabo incrementos al patrimonio por capitalización de pagos por comisión de asesoría por \$586,886,696, 578,108,176 y 580,061,236, respectivamente.
- c. En sesiones del Comité Técnico celebradas durante 2020, 2019 y 2018, se decidió llevar a cabo reembolsos de patrimonio y distribución de dividendos a los tenedores de los CFBIs. El detalle es como sigue:

2020				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
20-febrero-2020	\$ 290,805,991	\$ 608,736,074	\$ 899,542,065	0.63
27-octubre-2020	<u>-</u>	<u>579,566,999</u>	<u>579,566,999</u>	0.40
Total	<u>\$ 290,805,991</u>	<u>\$1,188,303,073</u>	<u>\$1,479,109,064</u>	
2019				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
21-febrero-2019	\$ 159,516,751	\$ 693,986,366	\$ 853,503,117	0.61
25-abril-2019	383,303,312	473,817,032	857,120,343	0.61
25-julio-2019	442,410,267	417,361,636	859,771,902	0.61
24-octubre-2019	<u>342,137,460</u>	<u>537,492,068</u>	<u>879,629,529</u>	0.62
Total	<u>\$1,327,367,790</u>	<u>\$2,122,657,102</u>	<u>\$3,450,024,891</u>	
2018				
Fecha de sesión del Comité Técnico	Reembolso de patrimonio aprobado	Distribución de dividendos aprobados	Total distribuciones a tenedores de CFBIs	Distribución por certificado económico
22-febrero-2018	\$ 249,640,359	\$ 544,880,410	\$ 794,520,769	0.58
26-abril-2018	402,553,821	394,792,814	797,346,635	0.58
26-julio-2018	417,903,405	409,637,941	827,541,346	0.60
25-octubre-2018	<u>496,940,342</u>	<u>347,198,022</u>	<u>844,138,364</u>	0.61
Total	<u>\$1,567,037,927</u>	<u>\$1,696,509,187</u>	<u>\$3,263,547,114</u>	



- d. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 existen 1,552,383,510, 1,560,862,486 y 1,466,669,374 CBFIs emitidos, respectivamente, los cuales están distribuidos de la siguiente manera:

CBFI's								
Con derecho económico			CBFI's en circulación			CBFI's emitidos		
2020	2019	2018	2020	2019	2018	2020	2019	2018
1,456,328,199	1,427,844,547	1,399,185,438	1,497,290,745	1,468,807,093	1,437,570,053	1,552,383,510	1,560,862,486	1,466,669,374

- e. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos como si los mismo hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la utilidad neta por CBFI básica asciende a \$1.7846, \$2.8219 y \$2.7221, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida asciende a \$1.6961 \$2.7647 y \$2.5854, respectivamente.

## 16. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. El detalle de las distribuciones efectuadas en 2020 fue revelado en la Nota 15c.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) el cual se registra en los resultados del año en que se causa. El efecto diferido del período se generó principalmente por el valor fiscal de plataforma tecnológica y provisiones obligaciones laborales, estos efectos no son significativos por lo tanto no se incluyen revelaciones adicionales.

## 17. Rentas futuras

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2020, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2021	\$ 2,063,047,253	\$ 1,156,306,053	\$ 3,219,353,306
2022	1,582,804,537	1,018,516,661	2,601,321,199
2023	981,660,195	727,257,758	1,708,917,953
2024	717,734,374	604,851,207	1,322,585,581
2025	571,233,772	369,643,906	940,877,679
2026 y años posteriores	<u>2,162,783,122</u>	<u>294,161,636</u>	<u>2,456,944,759</u>
	<u>\$ 8,079,263,253</u>	<u>\$ 4,170,737,221</u>	<u>\$ 12,250,000,477</u>

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

Por comentarios de la administración y gerencia de las Propiedades, de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de los mismos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo a la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 86.50% (no auditado).



## **18. Eventos subsecuentes**

En seguimiento al tema COVID-19, una vez superada la fase de semáforo epidemiológico color rojo, a partir de enero y febrero del 2021 las autoridades federales y estatales de la Ciudad de México, Estado de México y Puebla levantaron el cierre de actividades esenciales y en consecuencia los centros comerciales reiniciaron sus operaciones, siguiendo los lineamientos de seguridad restricción de aforos. A la fecha de estos estados financieros, Fibra Danhos se encuentra en negociaciones con los inquilinos para determinar posibles apoyos adicionales por el cierre de operaciones que se tuvo desde principios de año con objeto de optimizar sus niveles de ocupación; a la fecha de estos estados financieros se han acordado descuentos en la cantidad de \$61 millones de pesos. Con el gradual regreso a la normalidad, se espera un futuro alentador, principalmente por el despliegue del plan de vacunación y considerando los fundamentales del portafolio que incluyen inmuebles de calidad premier en las mejores ubicaciones y una base de arrendatarios que ha probado ser resiliente ante la crisis. A la fecha de los estados financieros, Fibra Danhos ha renovado contratos de arrendamiento con sus socios comerciales y ha logrado comercializar y firmar nuevos contratos de espacios comerciales y de oficinas que fueron desocupados recientemente. Si bien aún se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de la Entidad considera que a esta fecha no se observan indicadores que pudieran representar amenazas que comprometan la continuación del negocio. La Entidad cuenta con una sólida estructura de capital, con un nivel de apalancamiento conservador y con flujos de efectivo suficientes para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo, al tiempo que continúa monitoreando de cerca la evolución del mercado, las afectaciones provocadas por la pandemia del COVID-19, y el desempeño de sus arrendatarios.

## **19. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de marzo de 2021, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros consolidados.

\* \* \* \* \*



---

Información adicional

---

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-04-22
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2021 (Inglés)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-04-22
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2021 (español)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-04-20
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Movimientos inusitados en el mercado relativos al precio o volumen de operación de sus valores

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-04-13
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	FIBRA DANHOS ANUNCIA RATIFICACIÓN DE AUDITOR EXTERNO Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DISTINTOS DE AUDITORÍA
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Servicios adicionales del auditor externo

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-03-16
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 25 DE MARZO DE 2021.
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-02-18
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2020 (ingles)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2021-02-18
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2020 (español)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... \*

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-10-27
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2020 (ing/es)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... \*

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-10-27
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Tercer Trimestre 2020 (español)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-07-28
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2020 (ingles)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-07-28
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos, Información Operativa y financiera suplementaria Segundo Trimestre 2020 (español)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos eL...

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-06-19
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

**Evento relevante (Reporte)** ⓘ

<b>Clave Cotización</b> ⓘ	DANHOS
<b>Serie</b> ⓘ	13
<b>Tipo de valor</b> ⓘ	CBFIS
<b>Número fideicomiso</b> ⓘ	17416-3
<b>Clave participante</b> ⓘ	DANHOS13
<b>Fecha</b> ⓘ	2020-05-07
<b>Razón Social</b> ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>Lugar</b> ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
<b>Asunto</b> ⓘ	Fibra Danhos, Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2020 (ingles)
<b>Mercado Exterior</b> ⓘ	
<b>Documento adjunto</b> ⓘ	

**Tipos de evento relevante [Eje]** ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

**Evento relevante (Reporte)** ⓘ

<b>Clave Cotización</b> ⓘ	DANHOS
<b>Serie</b> ⓘ	13
<b>Tipo de valor</b> ⓘ	CBFIS
<b>Número fideicomiso</b> ⓘ	17416-3
<b>Clave participante</b> ⓘ	DANHOS13
<b>Fecha</b> ⓘ	2020-05-07
<b>Razón Social</b> ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
<b>Lugar</b> ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
<b>Asunto</b> ⓘ	Fibra Danhos, Información Operativa y financiera suplementaria Primer Trimestre 2020 (español)
<b>Mercado Exterior</b> ⓘ	
<b>Documento adjunto</b> ⓘ	

**Tipos de evento relevante [Eje]** ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-04-15
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX.
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos anuncia ratificación de auditor externo y contratación de servicios distintos de auditoría.
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Servicios adicionales del auditor externo ▾

## Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-25
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX.
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Movimientos suscitados el día de hoy en la operación de valores
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores ▾

Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-24
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	ANNOUNCEMENT #2 REGARDING COVID-19
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

Cantidades monetarias expresadas en Miles

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-24
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	EVENTO RELEVANTE #2 CON RESPECTO AL COVID-19
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-17
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	BORRADOR CUARTO CONVENIO MODIFICATORIO AL FIDEICOMISO (ESPAÑOL)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-13
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	EVENTO RELEVANTE CON RESPECTO AL COVID-19
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Otros eventos relevantes

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-13
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	ANNOUNCEMENT REGARDING COVID-19
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Otros eventos relevantes ▾

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CEBEFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-03-12
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	PROYECTO DE RESOLUCIONES A ADOPTARSE EN LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE FIBRA DANHOS A CELEBRARSE EL 27 DE MARZO DE 2020.
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

Actos, hechos o acontecimientos relacionados con ofertas públicas de valores ▾

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-02-20
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2019 (ingles)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▼

---

**Cantidades monetarias expresadas en Miles**


---

## [800051] Eventos relevantes de Fiduciarios

## Evento relevante (Reporte) ⓘ

Clave Cotización ⓘ	DANHOS
Serie ⓘ	13
Tipo de valor ⓘ	CBFIS
Número fideicomiso ⓘ	17416-3
Clave participante ⓘ	DANHOS13
Fecha ⓘ	2020-02-20
Razón Social ⓘ	BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A., INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX
Lugar ⓘ	CIUDAD DE MÉXICO
Asunto ⓘ	Fibra Danhos. Información Operativa y financiera suplementaria Cuarto Trimestre 2019 (español)
Mercado Exterior ⓘ	
Documento adjunto ⓘ	

## Tipos de evento relevante [Eje] ⓘ

La información divulgada por la emisora a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos el... ▼