

**DOCUMENTO DE INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN**

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

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



**FIDEICOMITENTE**



**EMISOR**

**Primera Emisión al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios**

Documento que contiene la información clave para la inversión en certificados bursátiles, en términos del Artículo 85, fracción II, último párrafo de la Ley del Mercado de Valores ("**DICI**"). Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en el presente, tendrán el significado que se les atribuye a cada uno de ellos en el prospecto del programa de certificados bursátiles fiduciarios a largo plazo con carácter de revolvente que se describen a continuación (el "**Prospecto**"), y/o en el suplemento base de la presente emisión (el "**Suplemento**"), según corresponda, mismos que podrán ser consultados en las páginas de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "**BMV**") [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "**CNBV**") [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y de la Emisora [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx), y adicionalmente se encuentran disponibles con los Intermediarios Colocadores.

**A. DATOS GENERALES Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE LA PRIMERA EMISIÓN**

Denominación de la Emisora:	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (la " <b>Emisora</b> "), como fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 17416-3.
Fideicomiso:	Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, e identificado bajo el número 17416-3, de fecha 10 de junio de 2013, según el mismo haya sido y sea modificado de tiempo en tiempo (el " <b>Fideicomiso</b> ").
Fideicomitente:	Concentradora Fibra Danhos, S.A. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los CBFs.
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 (según dichos términos se definen en el Fideicomiso).
Fideicomisario en Tercer Lugar:	El Fideicomitente, única y exclusivamente respecto a la Aportación Inicial (según dicho término se define en el Fideicomiso).
Administrador:	Administradora Fibra Danhos, S.C.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo (" <b>CBFs</b> " o " <b>Certificados Bursátiles</b> ").
Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:	Hasta \$8,000,000,000.00 (Ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs.
Tipo de Oferta:	Primaria Nacional.
Plazo de vigencia del Programa:	5 años contados a partir del de la autorización del Programa por la CNBV.
Clave de Pizarra:	"DANHOS 16"
Número de Emisión:	Primera emisión al amparo del Programa.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos.
Derechos que Confieren a los Tenedores:	Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho al cobro del principal, intereses y demás accesorios en los términos descritos en el Título.
Monto Total de la Emisión de los CBFs:	[●]
Número de CBFs de la Emisión:	[●] ([●]) de CBFs
Valor Nominal:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Precio de Colocación de los CBFs:	\$100.00 M.N. (Cien Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Mecanismo de Colocación:	Construcción de libro con asignación discrecional a tasa única.
Monto mínimo de cada orden:	No existen montos mínimos ni máximos para cada orden.
Tipo de Emisión:	A rendimiento.
Fecha de Emisión de los CBFs:	[11] de julio de 2016.
Fecha de Cierre de	[7] de julio de 2016.

Libro:	
Plazo de Vigencia de la Emisión de los CBFs:	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días.
Fecha de Vencimiento:	[29] de [junio] de [2026].
Posibles Adquirentes:	Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.
Régimen Fiscal:	<p>La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, 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 Bursátiles, se fundamenta en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y la tasa de retención en el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2016, es decir, la tasa del 0.50% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) Personas exentas residentes en México: Dentro de las disposiciones fiscales se establecen, algunas exenciones para la retención del impuesto sobre la renta, por ejemplo: (a) personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles, reguladas por el Título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente; y (b) La Federación, los Estados, el Distrito Federal, o los Municipios, etc; (iii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero: Se estará a lo establecido en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses; y (iv) Fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en el extranjero: Se estará a lo establecido en el artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.</p> <p><b>Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.</b></p>
Intermediarios Colocadores:	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.
Datos de los Intermediarios Colocadores:	<p><b>Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.</b> Gonzalo Fernández, Capital Markets, Tel. +52 (55)5540 9970, Email. <a href="mailto:gfernandez@evercorecb.com">gfernandez@evercorecb.com</a> Miguel Trigueros Promoción, Tel. +52 (55) 5249 4496, Email. <a href="mailto:mtrigueros@evercorecb.com">mtrigueros@evercorecb.com</a> Arturo Villanueva, Mercado de Dinero, Tel. +01 (81) 8133 5555, Email. <a href="mailto:avillanueva@evercorecb.com">avillanueva@evercorecb.com</a></p> <p><b>Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.</b> Luis Arturo Madero Vizcaya, Ventas Institucionales, Tel. +52 (55) 5621 9135, Fax. +52 (55) 5621 9135, Email. <a href="mailto:luis.madero@bbva.com">luis.madero@bbva.com</a> Samuel Vargas Lartigue, Ventas Institucionales, Tel. +52 (55) 5621 9135, Fax. +52 (55) 5621 6666, Email. <a href="mailto:samuel.vargas@bbva.com">samuel.vargas@bbva.com</a></p>
Representante Común:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles son quirografarios, por lo que no cuentan con garantía específica alguna.
Tasa de Interés Bruto Anual:	[●]% ([●] por ciento)
Tasa de interés y procedimiento de cálculo:	<p>En términos del Calendario de Pago de Intereses, desde su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual fijo, sobre su valor nominal, para lo cual el Representante Común deberá considerar una tasa de interés bruto anual de [●]% ([●] por ciento) (la "<b>Tasa de Interés Bruto Anual</b>"), la cual se mantendrá fija durante la vigencia de la Emisión.</p> <p>El interés que devenguen los Certificados Bursátiles será computado al inicio de cada Período 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 Período de Intereses hasta la Fecha de Pago de Intereses. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.</p> <p>Para determinar el monto de intereses pagaderos en cada Fecha de Pago de Intereses correspondiente al Período de Intereses de que se trate, respecto de los Certificados Bursátiles, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:</p> $I = \frac{VN * ((TI) * PL)}{36000}$ <p>En donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I = Intereses a pagar en la Fecha de Pago de Intereses del Período de Intereses correspondiente.</li> <li>TI = Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a la Emisión.</li> <li>PL = Número de días naturales efectivamente transcurridos en el Período de Intereses correspondiente.</li> <li>VN = Valor Nominal total de los Certificados Bursátiles en circulación.</li> </ul> <p>Los Certificados Bursátiles 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.</p>

	<p>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 Bursátiles.</p> <p>El Representante Común, con al menos 2 (dos) Días Hábil de anticipación a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda o a la Fecha de Vencimiento, según sea el caso, dará a conocer a la CNBV, al Indeval por escrito (o a través de los medios que estas determinen) y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine) el monto de intereses a pagar en dicha fecha de pago, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Período de Intereses y, en su caso, el valor nominal ajustado por Certificado Bursátil y el monto principal pagadero, según corresponda.</p> <p>En los términos del artículo 282 de la LMV, el Título que ampare los Certificados Bursátiles no llevará cupones adheridos para el pago de intereses, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que Indeval expida en términos de dicho artículo.</p>
Calificación otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:	<p>“AAA(mex)” que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más baja expectativa de riesgo de incumplimiento en relación con otros emisores u obligaciones del mismo país. La calificación otorgada por no constituye una recomendación de inversión y podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la institución calificadora de valores. La Perspectiva de Calificación es Estable.</p>
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:	<p>“HR AAA” con Perspectiva Estable que significa que el emisor o la emisión con esa calificación se considera con la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. La calificación otorgada por no constituye una recomendación de inversión y podrá estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la institución calificadora de valores.</p>
Periodicidad en el pago de intereses:	<p>Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la Emisión.</p>
Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:	<p>El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán en la Fecha de Vencimiento y en cada una de las Fechas de Pago de Intereses, 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.</p> <p>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, según corresponda, el Indeval no estará obligado a entregar el título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.</p>
Casos de Vencimiento Anticipado:	<p>Los Certificados Bursátiles contienen diversas obligaciones de dar, hacer y no hacer, cuyo incumplimiento podría actualizar su vencimiento anticipado, de conformidad con lo establecido en el Suplemento y en el Título.</p>

## B. FACTORES DE RIESGO RELEVANTES

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

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

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

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

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

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

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.

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.

ACTUALMENTE CONTAMOS CON UNA LÍNEA DE CRÉDITO POR \$1,500,000,000.00 (MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100), MISMA QUE NO HA SIDO DISPUESTA A LA FECHA PERO QUE PODRÍA SER DISPUESTA EN UN FUTURO. EN EL FUTURO TAMBIÉN PODRÍAN EXISTIR, FINANCIAMIENTOS ADICIONALES (VER SECCIÓN “3.C INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES” DEL PRESENTE PROSPECTO) LOS CUALES PODRÍAN CONTAR CON GARANTÍAS SOBRE ALGUNOS DE NUESTROS INMUEBLES Y LOS FLUJOS DERIVADOS DE SU OPERACIÓN. CONSECUENTEMENTE, NUESTROS FINANCIAMIENTOS PODRÍAN TENER POR CUANTO HACE A DICHAS GARANTÍAS, PRELACIÓN EN EL PAGO RESPECTO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, LO CUAL EN UN MOMENTO DETERMINADO PODRÍA LIMITAR NUESTRA CAPACIDAD DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES BAJO LOS CBFS. LOS FACTORES DE RIESGO QUE SE MENCIONAN EN EL PROSPECTO Y EN EL SUPLEMENTO CORRESPONDIENTE NO SON LOS ÚNICOS INHERENTES A LOS CBFS. AQUELLOS QUE A LA FECHA DE ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, DEL PROSPECTO Y EL SUPLEMENTO CORRESPONDIENTE SE DESCONOCEN, O AQUELLOS QUE NO SE CONSIDERAN ACTUALMENTE COMO RELEVANTES, DE CONCRETARSE EN EL FUTURO PODRÍAN TENER UN EFECTO ADVERSO SIGNIFICATIVO SOBRE LA LIQUIDEZ, LAS OPERACIONES O SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA DANHOS Y, POR LO TANTO, SOBRE LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS CBFS.

DEPENDEMOS DE NUESTROS ARRENDATARIOS DE MANERA SUSTANCIAL POR LO QUE LA TOTALIDAD DE NUESTROS INGRESOS Y NUESTRO NEGOCIO SE VERÍA ADVERSAMENTE AFECTADO SI UN NÚMERO SIGNIFICATIVO DE NUESTROS ARRENDATARIOS O CUALQUIERA DE NUESTROS ARRENDATARIOS PRINCIPALES FUERA INCAPAZ DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES BAJO LOS ARRENDAMIENTOS.

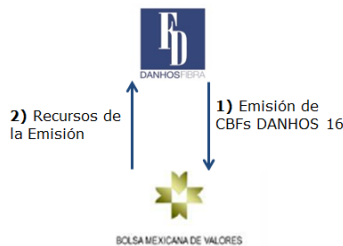
NUESTROS INMUEBLES SE ENCUENTRAN CONCENTRADOS EN LOS SEGMENTOS COMERCIALES Y DE OFICINAS EN MÉXICO Y NUESTRO NEGOCIO PODRÍA VERSE ADVERSAMENTE AFECTADO POR UNA DESACELERACIÓN ECONÓMICA EN CUALQUIERA DE ESOS SECTORES O EN CUALQUIER SEGMENTO EN EL CUAL PARTICIPEMOS.

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

### C. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

Con base en el Programa de CBFs con carácter revolvente establecido por la Emisora descrito en el Prospecto de dicho Programa, por un monto de hasta \$8,000'000,000.00 (ocho mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión, se lleva a cabo la presente oferta pública de hasta [40,000,000] ([Cuarenta millones]) de CBFs, con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.

Diagrama de las Emisiones



### D. LA EMISORA

- Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietarios de, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales, de oficinas y de usos mixtos icónicos y de calidad premier en México.
- Nuestro Portafolio Actual está compuesto por catorce inmuebles que incluyen centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos.
- Fibra Danhos es 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.

#### **Breve descripción del comportamiento histórico y composición de los activos fideicomitidos.**

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

Fideicomiso, incluyendo enunciativa más no limitativamente los derechos que deriven de cualquier fideicomiso; (xiv) los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho que corresponda al Fideicomiso; (xv) cualesquier productos o rendimientos derivados de los bienes y derechos del Fideicomiso; y (xvi) las demás cantidades y derechos de que sea titular el Fideicomiso, por cualquier causa válida.

**Portafolio:** Nuestro portafolio actual está compuesto por (1) seis centros comerciales: (i) Parque Delta; (ii) Parque Duraznos; (iii) Parque Lindavista; (iv) Parque Tezontle; (v) Parque Las Antenas; y (vi) Parque Puebla, éstos dos últimos, se encuentran en desarrollo; (2) cuatro propiedades de oficinas: (i) Parque Esmeralda; (ii) Urbitec; (iii) Parque Virreyes; y (iv) Torre Virreyes; y (3) cuatro proyectos de usos mixtos: (i) Parque Alameda; (ii) Reforma 222; (iii) Toreo Parque Central; y (iv) Parque Vía Vallejo, éste último, así como el hotel y la torre de oficinas A de Toreo Parque Central, se encuentran en desarrollo. Todas nuestras propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, salvo por Parque Puebla que se encuentra ubicado en Zona Metropolitana de Puebla ("ZMP"), dentro de áreas con un alto producto interno bruto, o PIB, per cápita, o bien, con una creciente actividad económica, en áreas altamente pobladas y en algunos de los corredores de oficinas más prominentes de la ZMCM.

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

## E. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 1. Información Financiera Seleccionada (Estados de Resultados)

### (Balance General)

(Cifras en Millones de pesos)

Año terminado el 31 de diciembre de:	Año terminado el 31 de diciembre de:			Año terminado el 31 de diciembre de:	Año terminado el 31 de diciembre de:		
	2013*	2014	2015		2013*	2014	2015
Total de ingresos	345.0	1,679.1	2,278.6	Efectivo y Equivalentes	1,559.8	3,486.2	2,254.2
NOI	263.0	1,245.5	1,737.9	Propiedades de Inversión	34,409.9	40,641.4	46,521.7
EBITDA	224.3	1,058.3	1,369.0	<b>Total de activos</b>	<b>39,253.3</b>	<b>44,464.6</b>	<b>49,190.2</b>
Utilidad Neta	402.8	1,607.8	2,700.0	Pasivos Bursátiles	0	0	0
<b>AFFO</b>	<b>291.6</b>	<b>1,630.1</b>	<b>2,223.2</b>	Pasivos Bancarios	0	0	0
<b>AFFO por CBFi</b>	<b>0.36</b>	<b>2.00</b>	<b>2.16</b>	<b>Total pasivo</b>	<b>160.3</b>	<b>547.7</b>	<b>1,186.3</b>
				<b>Total patrimonio</b>	<b>39,093.0</b>	<b>43,916.9</b>	<b>48,003.9</b>

\*El periodo 2013 comprende del 8 de octubre al 31 de diciembre de 2013.

Para conocer la situación financiera detallada de la Emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el Prospecto y estados financieros respectivos.

### 2. Comentarios y Análisis de la información Financiera

Desde nuestra Oferta Pública Inicial en octubre de 2013 a diciembre de 2015, hemos incorporado más de 216,000 (doscientos dieciséis mil) m<sup>2</sup> de área rentable de calidad premier desde nuestra Oferta Pública Inicial en octubre de 2013, es decir, un incremento de 80% con respecto al Portafolio en Operación Inicial. Incorporamos a nuestro Portafolio en Operación a Torre Virreyes, al centro comercial y a las torres de oficinas B y C en Toreo Parque Central y a la expansión en Parque Tezontle. Estos proyectos ya son generadores importantes de ingresos y junto con el crecimiento orgánico del Portafolio en Operación Inicial, durante 2015, alcanzamos incrementos de 35.7% en Ingresos Totales, 39.5% en NOI, 29.4% en EBITDA, 67.9% en Utilidad Neta, 36.4% en AFFO y 8.1% en AFFO por CBFi con derechos económicos. El 12 de mayo de 2016 iniciamos operaciones en Parque Vía Vallejo y seguimos trabajando en la construcción de la expansión en Parque Delta, la torre de oficinas A y el hotel de Toreo Parque Central, Parque Puebla y Parque Las Antenas. Terminados estos proyectos alcanzaremos más de 830,000 (ochocientos treinta mil) m<sup>2</sup> de área rentable en proyectos de calidad premier.

Al 31 de marzo de 2016 teníamos \$1,780,453,191 (mil setecientos ochenta millones cuatrocientos cincuenta y tres mil ciento noventa y un) Pesos en efectivo y equivalentes e IVA por recuperar por \$166,416,070 (ciento sesenta y seis millones cuatrocientos dieciséis mil setenta) Pesos. Dichos recursos provienen de la Oferta Pública Inicial que llevamos a cabo el 8 de octubre de 2013 y los recursos disponibles se utilizarán para financiar los proyectos del Portafolio en Desarrollo actual. De igual manera contamos con una línea de crédito revolvente, comprometida por hasta cuatro años y sin garantías por \$1,500,000,000.00 (mil quinientos millones) de Pesos que servirán, en caso de utilizarse, para complementar los recursos existentes y financiar el desarrollo de los proyectos en proceso. Es importante mencionar que a la fecha del presente documento no hemos realizado disposiciones de la línea anteriormente mencionada, ni contamos con pasivos bursátiles o bancarios.

Al 31 de marzo de 2016 el valor razonable de nuestras Propiedades de Inversión ascendió a \$48,807.9 millones de pesos e incluye propiedades en operación, construcciones en proceso y terrenos.

El importe obtenido de la presente Emisión de Deuda será destinado para complementar los recursos existentes y la línea de crédito comprometida para diversos usos corporativos incluyendo, pero no limitado a, sustitución de pasivos, fondeo de proyectos inmobiliarios en desarrollo, adquisición de proyectos inmobiliarios y/o terrenos para desarrollo futuro, gastos de capital para nuestros inmuebles existentes y los gastos relacionados con la Emisión. Estimamos que una vez terminada la construcción y el desarrollo de las propiedades del Portafolio en Desarrollo Actual alcanzaremos un índice de endeudamiento (LTV) inferior al 10%, manteniéndonos por debajo del límite de endeudamiento interno de 20% establecido por nuestro Comité.

**F. LEYENDAS Y MEDIOS DE ACCESO A LA INFORMACIÓN**

Dirección Fibra Danhos:

Monte Pelvoux No. 220, 3er Piso,  
Colonia Lomas de Chapultepec,  
C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Datos de la persona a cargo de relaciones con inversionistas:

Contacto: Elias Mizrahi Daniel  
Teléfono: (52 55) 52840030  
Email: [investor@fibradanhos.com.mx](mailto:investor@fibradanhos.com.mx)

**EL PRESENTE DOCUMENTO FORMA PARTE INTEGRAL DEL SUPLEMENTO.**

**LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO ES RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR ASÍ COMO DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.**

**[DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR.**

**LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN PRELIMINAR SE ENCUENTRA SUJETA A CAMBIO, REFORMAS, ADICIONES, ACLARACIONES O SUSTITUCIONES.]**

**EL DOCUMENTO DEFINITIVO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA LA INVERSIÓN , ASÍ COMO EL TÍTULO Y EL AVISO DE OFERTA PÚBLICA Y DE COLOCACIÓN, Y DEMÁS DOCUMENTOS PRESENTADOS EN RELACIÓN CON ESTA EMISIÓN, PODRÁN SER CONSULTADOS EN LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA BMV, LA CNBV Y DE LA EMISORA EN LAS DIRECCIONES: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), [www.fibradanhos.com.mx](http://www.fibradanhos.com.mx).**

**DOCUMENTO CON INFORMACIÓN CLAVE PARA INVERSIÓN A DISPOSICIÓN CON EL INTERMEDIARIO COLOCADOR.**

**LA VERSIÓN DEFINITIVA DEL DICI QUE INCLUYA LOS CAMBIOS, REFORMAS, ADICIONES, ACLARACIONES O SUSTITUCIONES QUE SE REALICEN ENTRE LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA VERSIÓN PRELIMINAR Y LA FECHA EN QUE SE LLEVE A CABO LA OFERTA, PODRÁ CONSULTARSE EN LA PÁGINA DE INTERNET DE LA BMV Y DE LA CNBV EN LAS SIGUIENTES DIRECCIONES: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) Y [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).**

Ciudad de México a [6] de julio de 2016.