

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

**31 DE MARZO DEL 2014.**

En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 11:00 horas del día 31 de marzo del año 2014, se reunieron en Monte Pelvoux 220, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal, los tenedores de los certificados bursátiles identificados con la clave de pizarra "DANHOS13" (los "**Certificados**") del Fideicomiso Número 17416-3 de fecha 10 de junio de 2013, modificado en su totalidad mediante convenio modificatorio de fecha 4 de octubre de 2013 (el "**Fideicomiso**"), cuyos nombres aparecen en la Lista de Asistencia (en adelante, los "**Tenedores**") que, firmada por los asistentes, se agrega al expediente de esta Asamblea para formar parte integrante de la misma como **Anexo 1**, con el objeto de celebrar una Asamblea General de Tenedores (la "**Asamblea**") a la cual fueron debidamente convocados, conforme a las convocatorias publicadas en el periódico Reforma el 13 de marzo de 2014 y en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2014, conforme a lo dispuesto en el título que documenta los Certificados.

Presidió la Asamblea la licenciada Cristina Reus Medina en representación de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de representante común de los Tenedores (el "**Representante Común**"), y actuó como Secretario, por voto unánime de los presentes, el señor Michell Nader Schekaibán, el cual fue invitado a la Asamblea.

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

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea, realizada por el Representante Común en términos del Fideicomiso y la legislación aplicable, y consistentes en: (a) un ejemplar del Diario Oficial de la Federación de fecha 14 de marzo de 2014, y (b) un ejemplar del periódico Reforma de fecha 13 de marzo de 2014.

Acto seguido, el Presidente solicitó al Secretario diera lectura al siguiente Orden del Día:

**ORDEN DEL DÍA**

**I. Instalación de la Asamblea.**

- II. **Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2013, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**
- III. **Nombramiento y ratificación de miembros del Comité Técnico.**
- IV. **Asuntos Generales.**
- V. **Designación de delegados para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.**

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

**I. Instalación de la Asamblea.**

En desahogo del Primer punto del Orden del Día, a solicitud del Presidente, el Escrutador procedió a efectuar el escrutinio correspondiente, certificando que se encontraban debidamente representados 826,023,931 (ochocientos veintiséis millones veintitrés mil novecientos treinta y uno) Certificados, de un total de 1,131,918,934 (mil ciento treinta y un millones novecientos dieciocho mil novecientos treinta y cuatro) que se encuentran actualmente en circulación, es decir, el 72.98% (setenta y dos punto noventa y ocho por ciento) de los referidos Certificados.

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

**II. Discusión y, en su caso, aprobación, de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal de 2013, previa aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso.**

En desahogo del Segundo punto del Orden del Día, el Presidente procedió a distribuir entre los presentes un ejemplar de los estados financieros auditados del Fideicomiso relativos al ejercicio fiscal 2013, copia de los cuales se adjunta al expediente de esta Asamblea como **Anexo 2**. Adicionalmente, el Presidente mencionó a los presentes que, mediante resoluciones adoptadas por el Comité Técnico del Fideicomiso en la Sesión llevada a cabo a las 10:00 horas del día 19 de febrero de 2014, dicho Comité Técnico aprobó los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2013, previa recomendación por el Comité de Auditoría.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el Presidente, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, los Tenedores adoptaron, por unanimidad, la siguiente:

### Resolución

**"Única.** Se toma nota de la recomendación del Comité Técnico y se aprueban los estados financieros auditados para el ejercicio fiscal 2013."

#### **III. Nombramiento y ratificación de miembros del Comité Técnico.**

En desahogo del Tercer punto del Orden del Día, el Presidente mencionó a los presentes que mediante resoluciones adoptadas en Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 25 de octubre de 2013, dicho Comité, aprobó el nombramiento de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampedro, Adolfo Kalach Romano, Elvira Daniel Kabbaz Zaga, Francisco Gil Díaz, José Antonio Chedraul Obeso y Pilar Aguilar Pariente como Miembros Propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, por lo que propuso a los presentes llevar a cabo la ratificación de dichos nombramientos.

Después de haber escuchado las explicaciones y aclaraciones expuestas por el Presidente, y de comentar en relación con este punto del Orden del Día, los Tenedores adoptaron, por mayoría de votos de los presentes, las siguientes:

#### Resoluciones

**"Primera.** Se toma nota de la designación hecha por el Comité Técnico del Fideicomiso y se resuelve ratificar el nombramiento de los señores David Daniel Kabbaz Chiver, José Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Luis Moussali Mizrahi, Isaac Becherano Chiprut, Alberto Zaga Hop, Lino de Prado Sampedro, Adolfo Kalach Romano, Elvira Daniel Kabbaz Zaga, Francisco Gil Díaz, José Antonio Chedraul Obeso y Pilar Aguilar Pariente como Miembros Propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, de conformidad con el voto de los Tenedores en el sentido descrito a continuación:

Porcentaje de votos presentes a favor: 99.961%  
 Porcentaje de votos presentes en contra: 0.035%  
 Porcentaje de votos presentes con abstención: 0.004%

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

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>
David Daniel Kabbaz Chiver	Presidente
José Daniel Kabbaz Chiver	Miembro Propietario
Salvador Daniel Kabbaz Zaga	Miembro Propietario

Luis Moussali Mizrahi	Miembro Propietario
Isaac Becherano Chiprut	Miembro Propietario
Alberto Zaga Hop	Miembro Propietario
Lino de Prado Sampedro	Miembro Propietario
Adolfo Kalach Romano	Miembro Propietario
Elvira Daniel Kabbaz Zaga	Miembro Propietario
Francisco Gil Díaz	Miembro Propietario Independiente
José Antonio Chedraui Obeso	Miembro Propietario Independiente
Pilar Aguilar Pariente	Miembro Propietario Independiente

#### **IV. Asuntos Generales.**

El presidente de la Asamblea pregunto a los presentes si existía algún asunto general que tratar, no habiéndolo se pasó al desahogo del Quinto Punto del Orden del Día.

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

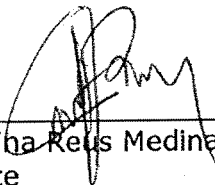
El Presidente de la Asamblea sometió el asunto a la consideración de los Tenedores quienes tomaron por unanimidad, la siguiente:

#### **Resolución**

**Única.** Se resuelve la aprobación y firma de la presente Acta y se instruye al Fiduciario la realización de los actos aquí referidos, tomando la presente Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales. Asimismo, se resuelve nombrar como delegados especiales a los señores David Daniel Kabbaz Chiver, Salvador Daniel Kabbaz Zaga, Elvira Daniel Kabbaz Zaga, Blanca Canela, Molsés Shehoah Chiver, Michell Nader Schekaibán, Diego Sánchez Villarreal, Jimena Saldivar Mariscal y Marcela Fresnedo Albin para que, en su caso, cualesquiera de ellos, conjunta o separadamente, comparezcan ante el Notario Público de su elección con el fin de protocolizar todo o parte del presente documento y lleven a cabo todos los actos en relación con lo anterior, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de


Valores, S.A.B. de C.V., la S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.”

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



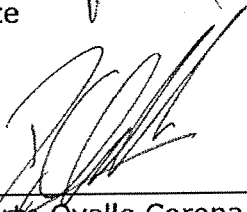
---

Lic. Cristina Reus Medina  
Presidente



---

Lic. Michell Nader S.  
Secretario



---

Lic. Roberto Ovalle Corona  
Escrutador

**Lista de Asistencia**

*[Se adjunta]*

[Confidencial]

**Estados Financieros Auditados para el Ejercicio Fiscal 2013**

*[Se adjunta]*



**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante  
del Grupo Financiero Banamex, División  
Fiduciaria) y Subsidiaria**

Estados financieros consolidados por el  
período comprendido del 10 de junio (fecha  
de constitución) al 31 de diciembre de  
2013, e Informe de los auditores  
independientes del 26 de febrero de 2014

---

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria**

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado consolidado de posición financiera	3
Estado consolidado de utilidad integral	4
Estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7



Galaz, Yamazaki,  
Ruz Urquiza, S.C.  
Paseo de la Reforma 489  
Piso 6  
Colonia Cuauhtémoc  
06500 México, D.F.  
México

Tel + 52 (55) 5080 0000  
Fax + 52 (55) 5080 6001  
www.deloitte.com/mx

**Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y  
Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3  
(Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo  
Financiero Banamex, División Fiduciaria)**

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) ó (el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros***

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

***Responsabilidad de los Auditores Independientes***

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos la auditoría de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, bien sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

26 de febrero de 2014

**Fideicomiso Irrevocable No. F/17416-3**  
**(Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División**  
**Fiduciaria) y Subsidiaria**

**Estado consolidado de posición financiera**

Al 31 de diciembre de 2013  
(En pesos)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	
<b>Activo circulante:</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 1,559,798,719
Rentas por cobrar y otras	5	58,979,977
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:	11	23,393,597
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		<u>3,201,355,395</u>
Total del activo circulante		4,843,527,688
<b>Activo no circulante:</b>		
Propiedades de inversión	6	<u>34,409,816,336</u>
Total del activo no circulante		<u>34,409,816,336</u>
<b>Total</b>		<u><b>\$ 39,253,344,024</b></u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>		
<b>Pasivo circulante:</b>		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10	\$ 24,038,561
Rentas cobradas por anticipado		643,838
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	71,229,537
Impuestos por pagar		<u>27,428,593</u>
Total del pasivo circulante		<u>123,340,529</u>
Contraprestación única		30,581,970
Depósitos de los arrendatarios		2,133,524
Obligaciones laborales	8	<u>4,271,018</u>
Total del pasivo		<u>160,327,041</u>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		
Aportaciones de los fideicomitentes	12	38,690,276,213
Otras partidas de utilidad integral		(78,036)
Utilidades retenidas		<u>402,818,806</u>
Total del patrimonio		<u>39,015,056,983</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<u><b>\$ 39,253,344,024</b></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 Subsidiaria

### Estado consolidado de utilidad integral

Por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013  
(En pesos)

	Notas	2013
Ingreso por renta fija		\$ 205,673,632
Ingreso por renta variable		21,202,669
Ingreso por contraprestación única		627,165
Ingreso por estacionamientos		51,420,185
Ingreso por mantenimiento y publicidad		<u>66,060,396</u>
		<u>344,984,047</u>
Comisión por asesoría		37,240,997
Comisión por servicios de representación		6,378,250
Honorarios profesionales		1,443,008
Gastos de operación		34,418,589
Gastos de mantenimiento		41,210,093
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión- Netos	6	(179,004,000)
Ingresos financieros		(11,054,449)
Gastos financieros		49,081
Ganancia cambiaria - Neta		(180,356)
Impuestos a la utilidad de subsidiaria		<u>11,664,028</u>
<b>Utilidad neta del período consolidada</b>		<b><u>\$ 402,818,806</u></b>
Otras partidas de utilidad integral no reciclables a resultados:		
Perdidas actuariales por obligaciones laborales		<u>(78,036)</u>
<b>Utilidad integral consolidada</b>		<b><u>\$ 402,740,770</u></b>
Utilidad integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 0.4947</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 Subsidiaria

**Estado consolidado de variaciones en el patrimonio de  
los fideicomitentes**

Por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013  
(En pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Otras partidas de utilidad integral	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 10 de junio de 2013)	\$ 18,000	\$ -	\$ -	\$ 18,000
Patrimonio contribuido	37,394,980,645	-	-	37,394,980,645
Incremento al patrimonio por aportaciones en especie	1,295,277,568	-	-	1,295,277,568
Utilidad integral				
Utilidad neta del período consolidada	-	402,818,806	-	402,818,806
Perdidas actuariales por obligaciones laborales	-	-	(78,036)	(78,036)
	<u>-</u>	<u>402,818,806</u>	<u>(78,036)</u>	<u>402,740,770</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$38,690,276,213</u>	<u>\$ 402,818,806</u>	<u>\$ (78,036)</u>	<u>\$39,093,016,983</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 Subsidiaria

### Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

	2013
Actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada	\$ 402,818,806
Ajustes a la utilidad:	
Impuestos a la utilidad de subsidiaria	11,664,028
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión en operación	(179,004,000)
Obligaciones laborales	4,192,982
Intereses a favor	(11,054,449)
Intereses a cargo	49,081
Total	<u>228,666,448</u>
Aumento en:	
Rentas por cobrar y otras	(58,979,977)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(23,393,597)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(3,201,355,395)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	39,803,126
Rentas cobradas por anticipado	643,838
Contraprestación única	30,581,970
Depósitos de los arrendatarios	2,133,524
Cuentas por pagar a partes relacionadas	71,229,537
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(2,910,670,526)</u>
Actividades de inversión:	
Intereses recibidos	11,054,449
Efectivo neto obtenido en actividades de inversión	<u>11,054,449</u>
Actividades de financiamiento:	
Aportación inicial (constitución del Fideicomiso)	18,000
Pago de deuda financiera	(686,335,682)
Recursos obtenidos por oferta pública	5,145,781,559
Intereses pagados	(49,081)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>4,459,414,796</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	1,559,798,719
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	-
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,559,798,719</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 Subsidiaria

# **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por el período del 10 de junio de 2013 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2013

(En pesos)

### **1. Información general**

El Fideicomiso Irrevocable No. 17416-3 (Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Banamex División Fiduciaria) ("El Fideicomiso" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso en la Ciudad de México el día 10 de junio de 2013 mediante una aportación inicial de \$18,000, principalmente para adquirir, ser el propietario, desarrollar, arrendar y operar una amplia variedad de centros comerciales, locales comerciales, oficinas, hoteles, departamentos para vivienda, bodegas y naves industriales 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 la Ley 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, nuestro Administrador celebró contratos de arrendamiento con el Fideicomiso en relación con la operación de nuestros estacionamientos y el espacio publicitario en nuestros inmuebles.
- iii. Un contrato de asesoría 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 3, Col. Lomas de Chapultepec, México D.F. C.P. 11000.

### **2. 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 la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b. **Bases de medición.**- 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.

c. **Bases de consolidación de estados financieros.**- Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria Administradora FIBRA Danhos, S.C., en la 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 transferió al Fideicomiso que fue en su fecha de constitución.

Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación.

d. **Ingresos por arrendamiento y contraprestación única.**- Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos 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. Más del 80% de los contratos de arrendamiento están denominados en pesos, y el resto en dólares americanos. 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 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. Los importes de dichas contraprestaciones varían dependiendo del local arrendado, así como el plazo, entre otros factores.

- e. **Moneda extranjera.**- Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su 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. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- f. **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 utilidad integral.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la subsidiaria mostrados en los financieros consolidados pertenecen a los aspectos fiscales de Administradora Fibra Danhos, S.A. de C.V. (subsidiaria del Fideicomiso).

- g. **Beneficios al retiro, beneficios por terminación y Participación de los Trabajadores en las Utilidades ("PTU")**

En el caso de prima de antigüedad, 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 no se puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando el Fideicomiso reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Cabe señalar que los efectos por PTU y planes de beneficios de empleados son aplicables a Administradora Fibra Danhos, S.C. (subsidiaria del Fideicomiso), misma que tiene toda la plantilla laboral que administra la operación del Fideicomiso.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultado integral.

Con motivo de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 a 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.

- 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.

- i. **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 significativos por amortizar.
- j. **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 período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.
- k. **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 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Principalmente por operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

#### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso y su uso está restringido por el Fiduciario. En dicha cuenta se depositan los ingresos por rentas y, una vez depositados, el Fiduciario autoriza el fondeo a la cuenta concentradora y a las subcuentas, para uso regular para la operación del Fideicomiso.

#### Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado

El impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el estado consolidado de posición financiera se origina en su mayoría como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2013, dicho saldo a favor se encuentra en trámite de recuperación con las autoridades fiscales.

#### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

### Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 6.

### 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

1. *Estado de flujos de efectivo.*- El Fideicomiso presenta sus estados 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 que se muestran en el estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes, y que forma parte de los ajustes de valuación descritos en la Nota 6. Asimismo, en el estado se muestran los recursos que se utilizaron para el pago de las deudas asociadas a las propiedades que fueron contribuidas al Fideicomiso, utilizando recursos generados por la oferta pública mencionada en la Nota 1.

### 3. 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 que no

son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. 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 en la aplicación de políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 2d, 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.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como un negocio continuo.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio del Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

#### 4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Efectivo en bancos	\$ 93,425,654
Inversiones temporales	1,466,059,730
Efectivo restringido	<u>313,335</u>
	<u>\$ 1,559,798,719</u>

#### 5. Rentas por cobrar y otras

Clientes comerciales	\$ 58,890,705
Clientes por renta lineal	68,464
Otras cuentas por cobrar	<u>20,808</u>
	<u>\$ 58,979,977</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 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 únicamente las cifras del mes de diciembre de 2013, los ingresos de la propiedad "Parque Delta" representa el 30% de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito. Finalmente, todas las propiedades de inversión están ubicadas en zonas exclusivas de la Ciudad de México.

No existe provisión para cuentas de cobro dudoso en el Fideicomiso, debido a que sus cuentas por cobrar no tienen antigüedad importante.

#### 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 90 días.



## 6. Propiedades de inversión

### Valor razonable

Inversión terminada	\$ 21,978,612,000
Inversión en proceso de construcción	<u>12,431,204,336</u>
	<u>\$ 34,409,816,336</u>
Aportación inicial-	
Propiedades en operación:	
Parque Alameda	775,502,000
Parque Delta	3,941,757,000
Parque Duraznos	1,373,867,000
Parque Esmeralda	1,542,084,000
Parque Tezontle	4,689,340,000
Parque Lindavista	4,921,229,000
Reforma 222	3,401,853,000
Urbitec 47/55/187	688,800,000
Parque Virreyes	465,176,000
Propiedades en construcción:	
Parque Toreo	7,044,088,793
Torre Pedregal	<u>4,091,837,975</u>
Total aportación inicial	<u>32,935,534,768</u>
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>1,474,281,568</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 34,409,816,336</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y se determinó con base en la evidencia de mercado de precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable se obtuvo con base en el enfoque comparable de mercado que refleje los últimos precios de las transacciones de propiedades similares. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

Los detalles de las propiedades de inversión del Fideicomiso y la información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre de 2013 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable total
Centros comerciales ubicados en:				
Parque Lindavista	\$ -	\$ -	\$ 4,931,564,000	\$ 4,931,564,000
Parque Tezontle	\$ -	\$ -	\$ 4,750,301,000	\$ 4,750,301,000
Parque Delta	\$ -	\$ -	\$ 3,981,963,000	\$ 3,981,963,000
Reforma 222	\$ -	\$ -	\$ 3,423,104,000	\$ 3,423,104,000
Parque Esmeralda	\$ -	\$ -	\$ 1,553,804,000	\$ 1,553,804,000
Parque Duraznos	\$ -	\$ -	\$ 1,388,155,000	\$ 1,388,155,000
Parque Alameda	\$ -	\$ -	\$ 781,551,000	\$ 781,551,000
Urbitec 47/55/187	\$ -	\$ -	\$ 697,272,000	\$ 697,272,000
Parque Virreyes	\$ -	\$ -	\$ 470,898,000	\$ 470,898,000

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

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

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

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 9 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión fueron por \$1,474,281,568, los cuales se reflejan en el estado consolidado de utilidad integral por \$179,004,000 (por las propiedades en operación) y parte en el estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes por \$1,295,277,568 (por las propiedades en construcción).

**7. Inversión en subsidiaria**

Los detalles de la subsidiaria 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
			2013
Administradora Fibra Danhos, S.C.	Prestadora de servicios de administración	México, D.F.	100%

**8. Obligaciones laborales**

**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 2013 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:

	%
Tasa de descuento	7.50
Tasa esperada de incremento salarial	4.64

Los importes reconocidos en los resultados de estos planes de beneficios definidos, son:

Costo del servicio:	
Costo laboral del servicio actual	\$ 194,205
Partidas del costo por beneficios definidos en resultados	3,998,777
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes pasados	78,036
Total	\$ 4,271,018

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados. Del importe del gasto del año, se incluyeron \$4,192,982 en el estado de resultados como gastos de operación y \$78,036 en otras partidas de utilidad integral.

Las pérdidas actuariales del pasivo por beneficios definidos neto se incluye 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:

Valor presente de la obligación por beneficios definidos	\$ 4,271,018
Pasivo neto generado por la obligación por beneficios definidos	\$ 4,271,018

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.

## 9. Instrumentos financieros

### a. Administración 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.

El capital del Fideicomiso consiste en deuda y 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 fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas al patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital.

#### Categorías de instrumentos financieros

##### *Activos financieros:*

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 1,559,798,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	23,393,597
Rentas por cobrar y otras	58,979,977

##### *Pasivos financieros:*

Costo amortizado:	
Cuentas por pagar y gastos acumulados	24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	2,133,524

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.

d. *Administración del riesgo de tasa de interés*

El Fideicomiso no tiene ninguna exposición al riesgo de tasa de interés debido a que no está sujeto a préstamos de otras entidades financieras o partes relacionadas.

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:

	31 de diciembre de 2013
Dólares estadounidenses:	
Activos financieros	3,211,922
Pasivos financieros	(1,384,709)
Posición larga	<u>1,827,213</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ 23,872,899</u>

2. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2013	26 de febrero de 2014
Dólar estadounidense	<u>\$ 13.0652</u>	<u>\$ 13.2248</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 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$1,827,213.

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 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 37.1% del total del área para rentas generadas, y representan aproximadamente el 43.9%, de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 34,057m2 de 9 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 12.8% de la superficie rentable y aproximadamente el 10.8% de los ingresos por arrendamiento de diciembre de 2013.

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.

31 de diciembre de 2013	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar y gastos acumulados	24,038,561	-	-	24,038,561
Cuentas por pagar a partes relacionadas	28,029,980	43,199,557	-	71,229,537
Depósitos de los arrendatarios	-	2,133,524	-	2,133,524
	<u>\$ 52,068,541</u>	<u>\$ 45,333,081</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 97,401,622</u>

i. *Valor razonable de instrumentos financieros*

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo, excepto los pasivos relacionados con servicios de asesoría (lo cual no es un importe significativo) y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

*Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, las operaciones de arrendamientos financieros que están dentro del alcance de la IAS 17..

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 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.

10. **Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Proveedores	\$ 20,540,912
Gastos acumulados	<u>3,497,649</u>
	<u>\$ 24,038,561</u>

11. **Operaciones y saldos con partes relacionadas**

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Comisión por asesoría (1)	<u>\$ 37,240,997</u>
Comisión por servicios de representación (2)	<u>\$ 6,378,250</u>

- (1) El Fideicomiso paga por los servicios de asesoría administrativa, la cantidad equivalente a 0.75% del valor de aportación inicial de los inmuebles. El pago se realizará en 2015.
- (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:

**Por cobrar:**

Plaza Delta, S.A de C.V.	\$	1,770,281
Reforma 222, S.A. de C.V.		945,218
Parque Lindavista, S.A. de C.V.		1,373,296
Parque Tezontle, S.A. de C.V.		1,904,255
Grupo IDS, S.A. de C.V.		3,110,540
Danhos, S.A. de C.V.		50,240
Publideas, S.A. de C.V.		9,079,343
Plaza Insur, S.A. de C.V.		4,876,024
URBITEC, S.A. de C.V.		170,339
Eduardo Zaga y Copropietarios.		107,221
Arrendadora y Promotora, S.A. de C.V.		<u>6,840</u>
	\$	<u>23,393,597</u>

**Por pagar:**

Grupo IDS, S.A. de C.V.	\$	75,195
Danhos, S.A. de C.V.		17,622,668
Publideas, S.A. de C.V.		370,799
Danhos, Desarrollos, S.C.		385,939
DSD1, S.C.		43,199,557
URBITEC, S.A. de C.V.		2,000,000
DSD2, S.C.		7,398,769
Parque Lindavista, S.A. de C.V.		<u>176,610</u>
	\$	<u>71,229,537</u>

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de diez años, renovables.

**12. Patrimonio**

**Aportaciones y contribuciones**

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

**Patrimonio al 31 de  
diciembre de 2013**

**\$ 38,690,276,213**

- b. Con fecha 10 de junio de 2013 se constituyó el Fideicomiso con una aportación inicial de \$18,000 debidamente exhibido.
- c. En octubre de 2013, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 200,000,000 CBFIs por un importe de \$5,200,000,000 (\$26.00 por CBFI). Los gastos totales de la oferta por \$309,083,961 fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente se ejerció la opción de sobreasignación por 9,802,520 CBFIs, por un importe neto de \$254,865,520 (\$26.00 por CFBI).
- d. Asimismo en octubre de 2013 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 1,103,256,882 CBFIs, de los cuales 604,372,398 pertenecen al portafolio en operación, que consiste de nueve inmuebles y 498,884,484 CBFIs pertenecen al portafolio en desarrollo.

- e. Al 31 de diciembre de 2013 existen 1,313,059,402 CBFIs en circulación, de los cuales 814,174,918 CBFIs con derechos económicos y 498,884,484 CBFIs sin derechos económicos.
- f. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de \$ 37,394,998 más el efecto por valuación de propiedades en construcción por \$1,295,277,568.

**Distribuciones**

No hubo distribuciones llevadas a cabo durante el ejercicio 2013.

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 0.4947 por CBFIs

**13. 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. Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso no realizó distribuciones.

Por otra parte, Administradora Fibra Danhos, S.C., la subsidiaria, es contribuyente del impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) (hasta el 2013), los cuales se registran en los resultados del año en que se causan. El efecto diferido del período no es significativo.

**14. Pagos mínimos de arrendamiento futuros**

El Fideicomiso no tiene obligación futura relacionada con pagos de arrendamiento.

**15. Rentas futuras**

El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2013, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y seis años, es como sigue:

Año	Comercial	Oficinas	Total
2014	\$ 638,280,803	\$ 245,826,550	\$ 884,107,353
2015	461,736,097	229,728,394	691,464,492
2016	295,792,837	179,482,597	475,275,434
2017	215,686,269	175,998,533	391,684,802
2018	147,067,424	78,149,573	225,216,998
2019 y años posteriores	<u>488,895,647</u>	<u>34,236,994</u>	<u>523,132,642</u>
	<u>\$ 2,247,459,078</u>	<u>\$ 943,422,642</u>	<u>\$ 3,190,881,720</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 estos 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 99% (no auditado).



**16. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

En relación con la Sesión del Comité Técnico del Fideicomiso celebrada el 19 de febrero de 2014, aprobó la distribución a tenedores proveniente de: el resultado fiscal del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2013 por la cantidad de \$195,409,298 y el reembolso de aportaciones de los fideicomisarios por \$105,835,421, y que en conjunto ascienden a \$301,244,719, equivalente a \$0.37 centavos por cada uno 814,174,918 títulos emitidos y con derechos económicos. Este importe será liquidado en el mes de marzo de 2013.

Las principales diferencias entre el resultado contable y fiscal con el ajuste inflacionario, la depreciación fiscal, el ajuste por valuación de propiedades de inversión y las provisiones.

**17. Bases de presentación**

a. *IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes*

*IFRS 9, Instrumentos Financieros*<sup>2</sup>

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*<sup>3</sup>

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*<sup>1</sup>

Modificaciones a la IAS 32, – *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014, se permite su aplicación anticipada

<sup>2</sup> Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, se permite su aplicación anticipada

<sup>3</sup> Entrada en vigor para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, se permite su aplicación anticipada

*IFRS 9, Instrumentos Financieros*

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

La Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

**Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, Entidades de inversión**

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que la Entidad cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

La administración del Fideicomiso no anticipa que las modificaciones a las entidades de inversión tendrán un efecto en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

**Modificaciones a la IAS 32, Compensación de Activos y Pasivos Financieros**

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

La administración del Fideicomiso se encuentra evaluando los efectos que tendrá la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

**18. Aprobación de los estados financieros**

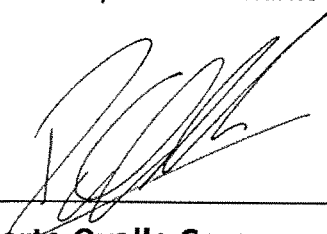
Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de febrero de 2014, por la C.P. Blanca Canela, Director Ejecutivo del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles de México.

\* \* \* \* \*

**Certificación del Escrutador****ESCRUTINIO**

El Escrutador de la Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Identificados con la clave de pizarra "**DANHOS13**", certifica y hace constar que desde el inicio y hasta la conclusión de la referida Asamblea, se encontraron presentes el 72.98% (setenta y dos punto noventa y ocho por ciento) de los Tenedores, de conformidad con las identificaciones y/o cartas poder que le fueron presentadas.

México, Distrito Federal, a 31 de marzo del 2014.



---

**Roberto Ovalle Corona**

**Escrutador**