



Presentación para Asamblea de Tenedores

Junio, 2014



I. Orden del día

Orden del día



- I. **Instalación de la Asamblea.**

- II. **Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de (i) la emisión de Certificados que se utilizarán para el pago por la aportación y/o adquisición de ciertos bienes inmuebles o proyectos inmobiliarios de terceras partes no relacionadas, previamente aprobados por el Comité Técnico, en los términos dispuestos por el propio Fideicomiso Fibra Danhos y la legislación aplicable; y (ii) cualquier otro acto o documento necesario para la emisión de Certificados antes descrita.**

- III. **Propuesta, discusión y, en su caso, modificación al Fideicomiso Fibra Danhos.**

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



II. Vía Vallejo

Vía Vallejo

I. Introducción

- Vía Vallejo es un Proyecto de usos mixtos con importancia estratégica para Fibra Danhos principalmente por las siguientes razones:
 - a) Ubicación en una zona céntrica de la ZMCM, con gran conectividad y densamente poblada, con una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico que actualmente está experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional. El Proyecto se ubica cerca de la zona de influencia de una propiedad de Fibra Danhos, Parque Lindavista. Vemos la cercanía con esta propiedad como una oportunidad dado el éxito probado de Parque Lindavista, y las aún limitadas opciones comerciales y de entretenimiento de la zona.
 - b) La fecha estimada de inicio de operaciones contribuirá a tener aperturas adicionales a las actualmente programadas en Torre Virreyes y el Toreo, contribuyendo a tener aperturas escalonadas en el tiempo
 - c) Es una oportunidad “off market”. Vía Vallejo no estaba en el mercado, pero la oportunidad se materializó gracias al renombre de Fibra Danhos, así como al valor que Fibra Danhos podía agregar al Proyecto.
 - d) Es la primera transacción que Fibra Danhos pagará utilizando sus propios CBFIs como moneda de cambio, cuyo precio se determinará hasta la apertura e inicio de operaciones de la Etapa I (i.e. marzo 2016).
 - e) Rentabilidad atractiva. El retorno esperado agregado sobre la inversión (“blended cap rate”) asciende a 10% asumiendo que todo el Proyecto se encuentra estabilizado. La TIR esperada apalancada es de 20.4%. Asimismo, la adquisición implica dividendos esperados por CBFi incrementales (“accretive investment”).
- En esta transacción se adquiere una etapa del Proyecto como un componente terminado (Etapa I), cuyo desarrollo y costos asociados serán responsabilidad del vendedor, y dos etapas adicionales como terrenos (Etapas IIA y IIB), que serán desarrollados por Fibra Danhos.

Vía Vallejo

I. Introducción (Cont...)

- Actualmente, el avance de comercialización de la Etapa I es de aproximadamente 64% del área rentable, incluyendo los contratos de arrendamiento firmados y los contratos en proceso de firma.
- Si bien el desarrollo y los costos asociados de la Etapa I son responsabilidad del vendedor, Fibra Danhos estará involucrada en el diseño del proyecto y dando seguimiento al avance de obra y comercialización para asegurar que Vía Vallejo cumple en todo momento con los estándares de calidad de Fibra Danhos y una óptima mezcla de inquilinos, utilizando contratos de arrendamiento consistentes con las prácticas de mercado establecidas por Fibra Danhos.
- La fórmula de pago con base en CBFIs se ha diseñado y acordado con el vendedor para:
 - a) Minimizar riesgos para Fibra Danhos
 - b) Maximizar el rendimiento esperado dado que condiciona la entrega de CBFIs al vendedor, mientras que los derechos económicos se liberan conforme la propiedad genera flujos.

Vía Vallejo



I. Antecedentes

- El 13 de marzo de 2014 Fibra Danhos y Grupo IPB (propietario actual de Vía Vallejo o el “Proyecto”) firmaron una **carta de intención no-vinculante** para la adquisición del Proyecto por parte de Fibra Danhos **a cambio de CBFIs**.
- A la fecha, Grupo IPB ha adquirido los terrenos, obtenido licencias y permisos, arrancado la obra, así como conceptualizado, desarrollado y comercializado parcialmente el Proyecto.
- El 12 de abril de 2014, Fibra Danhos y Grupo IPB firmaron una **carta vinculante** para someter la transacción a la aprobación del Comité Técnico y para someter la emisión de CBFIs, en su caso, a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos. El Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó la transacción el 28 de abril de 2014.
- El 6 de junio de 2014, Fibra Danhos dio por **terminado satisfactoriamente el proceso de *due diligence***.

Se somete a consideración de la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos la autorización para la emisión de los CBFIs correspondientes para el pago por la adquisición del Proyecto, incluyendo hasta un 15% de variación adicional.

Vía Vallejo

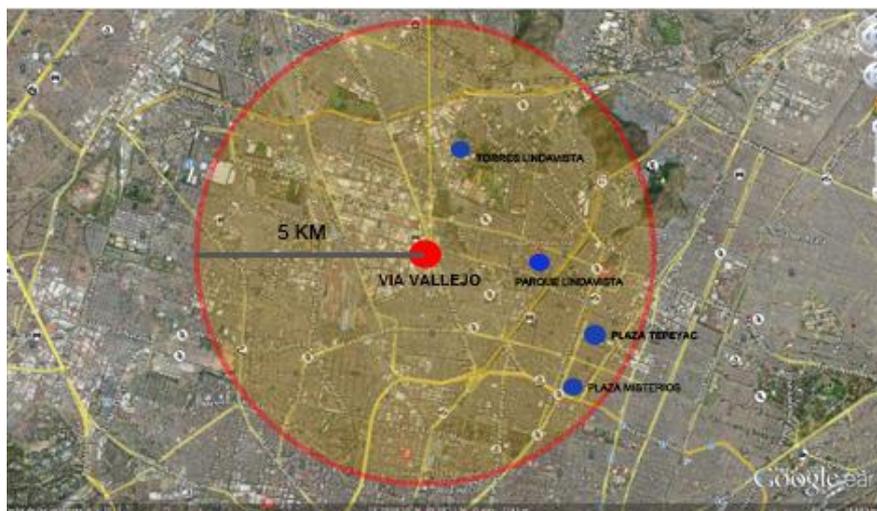
II. Importancia estratégica y de negocios del Proyecto para Fibra Danhos

Ubicación estratégica dentro de la ZMCM

- Se refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, el mercado más grande del país. Ubicación en una zona céntrica, con gran conectividad y densamente poblada, con una perspectiva favorable de crecimiento económico y demográfico que actualmente está experimentando una renovación y transición de vocación industrial a una comercial y habitacional. En un radio de 5 km actualmente viven aproximadamente un millón de habitantes, de los cuales 63% tienen entre 15 a 59 años de edad, pertenecientes a los grupos socioeconómicos C y C+, principalmente.

Cercanía con una propiedad de Fibra Danhos con éxito probado

- El Proyecto se ubica cerca de la zona de influencia de Parque Lindavista (una propiedad de nuestro portafolio con 42,175 m² de área rentable). Vemos la cercanía con esta propiedad como una oportunidad dado el éxito probado de Parque Lindavista, y las aún limitadas opciones comerciales y de entretenimiento de la zona.



Vía Vallejo

II. Importancia estratégica y de negocios del Proyecto para Fibra Danhos (Cont)

Aperturas “escalonadas” en el tiempo

- Se estima que el Proyecto estará abierto al público a más tardar el 1T16, de manera que se tendrá una apertura adicional posterior a las aperturas en 4T14 de Torre Virreyes y el componente comercial del Toreo, y de los componentes de oficina y hotel en el 3T15.

Oportunidad “off-market”

- Vía Vallejo no estaba en el mercado, pero la oportunidad se materializó gracias al renombre de Fibra Danhos, así como al valor que Fibra Danhos podía agregar al Proyecto.

Pago con CBFIs

- Es la primera transacción que Fibra Danhos pagará utilizando sus propios CBFIs como moneda de cambio, cuyo precio se determinará hasta la apertura e inicio de operaciones de la Etapa I (i.e. marzo 2016).

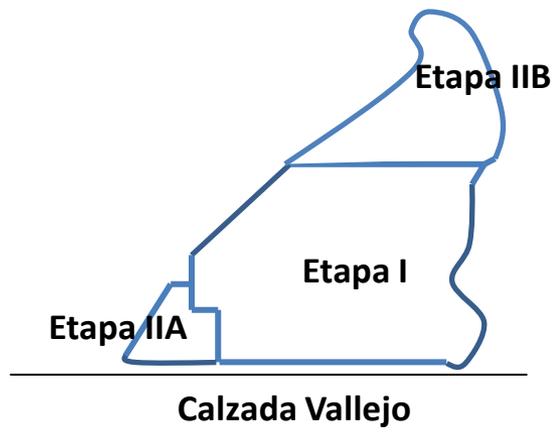
Rentabilidad

- Un retorno atractivo ajustado por riesgo para Fibra Danhos.

Vía Vallejo

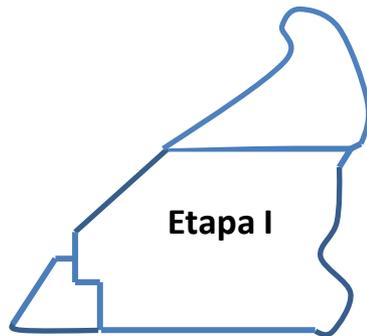
III. Descripción del Proyecto

- El Proyecto se encuentra sobre Calzada Vallejo en la Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, y consiste en usos mixtos que contempla el desarrollo de un componente comercial tipo “lifestyle” con posibilidad de desarrollar componentes adicionales comerciales, de oficinas o de vivienda para renta o venta.
- El Proyecto se desplantará sobre un terreno con una superficie de aproximadamente 100,000m² y se divide en tres etapas:



Vía Vallejo

Etapa I



El desarrollo y construcción de la Etapa I, así como los costos asociados, estarán a cargo de Grupo IPB

- **Área comercial:** 83,176m² de área rentable comercial más 30,741m² de espacio comercial que será propiedad de terceros (FibraHotel, Soriana y City Club), para sumar un total de 113,917m² de espacio comercial rentable/útil, mismo que se desplantará sobre una superficie total de 65,735m².
- **Estacionamiento:** 4,725 cajones más 409 cajones adicionales que temporalmente darán servicio a la Etapa I, que se ubicarán en el terreno destinado a la Etapa IIB, pero que dejarán de existir cuando se inicie la construcción de la Etapa IIB.
- **Avance en la comercialización:** Aproximadamente 64% del área rentable considerando los contratos de arrendamiento firmados (58%) y los contratos en proceso de firma (6%)
- **Avance en la construcción:** 8.3%
- **Fecha de apertura estimada:** Marzo 2016
- **Etapa a completarse por parte de Grupo IPB**

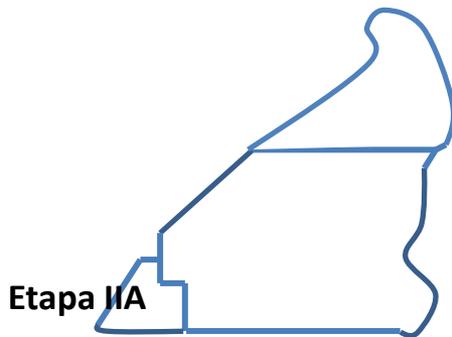
Vía Vallejo

Renders Prospectivos de la Etapa I



Vía Vallejo

Etapa IIA

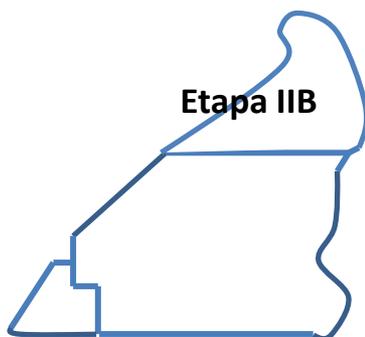


- **Área comercial:** Caja para un “big box” y locales comerciales adicionales con un área rentable agregada de aproximadamente 23,000m² que se desplantarán sobre una superficie total de aproximadamente 6,000 m².
- **Estacionamiento:** Cajones compartidos con Etapa I.
- **Avance en la comercialización:** 0%
- **Avance en la construcción:** 0%
- **Fecha de apertura estimada:** por ser determinada
- **Etapa a desarrollarse por parte de Fibra Danhos.**

El desarrollo y construcción de la Etapa IIA, así como los costos asociados, estarán a cargo de Fibra Danhos

Vía Vallejo

Etapa IIB



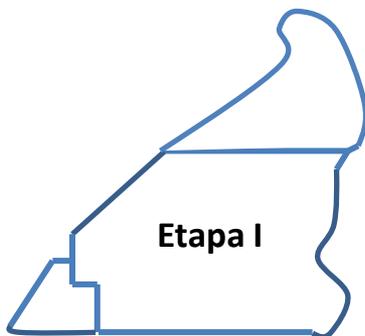
- Terreno de aproximadamente **18,891m²**
- **Estacionamiento:** por ser determinado
- **Avance en la comercialización:** 0%
- **Avance en la construcción:** 0%
- **Fecha de apertura estimada:** por ser determinada
- **Etapa a desarrollarse por parte de Fibra Danhos**

El desarrollo y construcción de la Etapa IIB, así como los costos asociados, estarán a cargo de Fibra Danhos

Vía Vallejo

IV. Consideraciones relativas al precio, la forma de pago y a los derechos económicos y corporativos

Etapa I



- **NOI de Referencia:** Se establece en la carta vinculante en \$236,922,955 pesos, y se estimó con base en el rent-roll proyectado, rentas variables, ingresos por estacionamiento y por gastos reembolsables, deduciendo gastos operativos y el 2% de Comisión por Servicios de Representación.
- **Precio de Referencia (de los CBFIs):** \$30.00 por CBFI.
- **CBFIs Preliminares de la Etapa I:** Se emitirán de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$CBFIs \text{ Preliminares de la Etapa I} = \frac{NOI \text{ de Referencia}}{7.5\%} / \text{Precio de Referencia} = 105,299,091$$

Vía Vallejo



Ajuste en CBFIs Preliminares de la Etapa I para determinar CBFIs Definitivos de la Etapa I

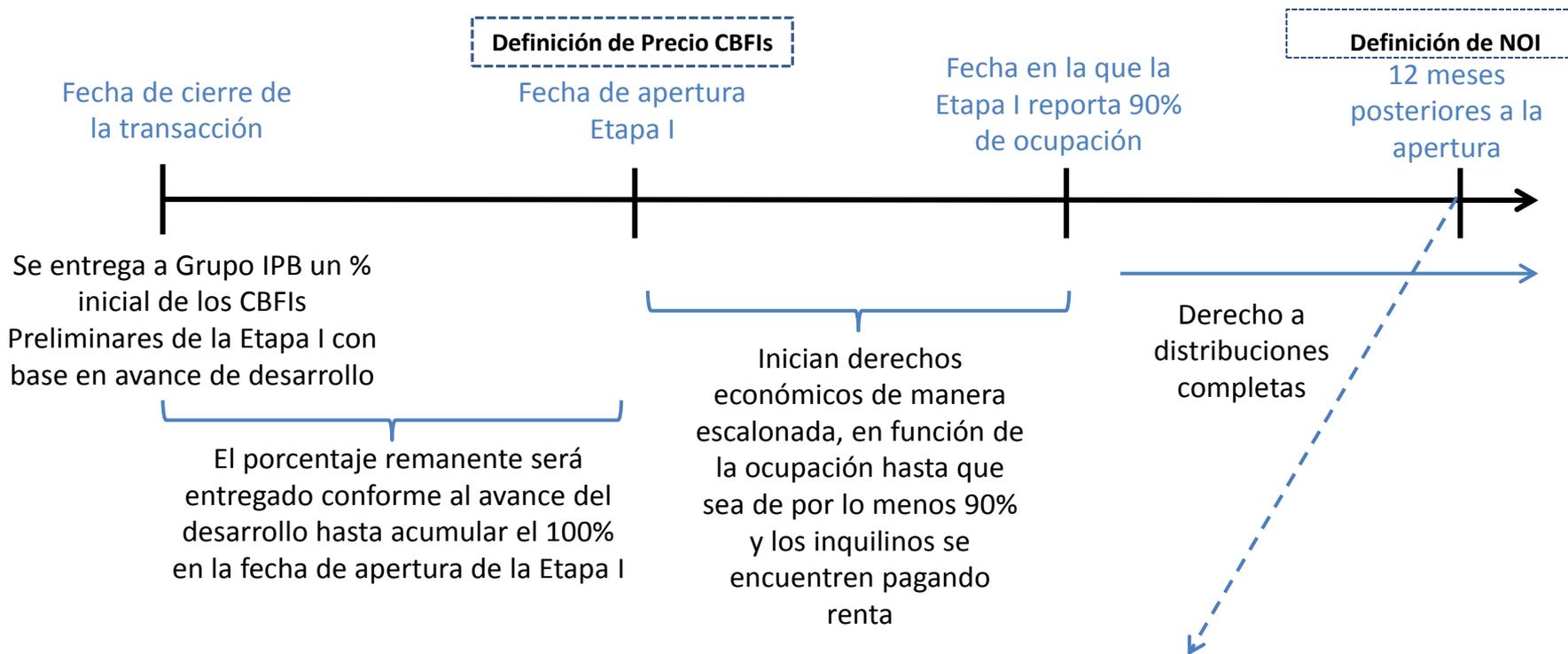
- **NOI Observado:** NOI observado durante **los 12 meses posteriores a la apertura de la Etapa I**.
- **Precio Definitivo (de los CBFIs):** Precio promedio ponderado por volumen de los 30 días previos a la fecha de apertura de la Etapa I (previsiblemente el promedio de la cotización durante marzo de 2016).
- **CBFIs Definitivos de la Etapa I:** Se determinarán de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$CBFIs\ Definitivos\ de\ la\ Etapa\ I = \frac{NOI\ Observado}{7.5\%} / Precio\ Definitivo$$

Se cancelarán o se emitirán CBFIs, según sea el caso, para llegar a los CBFIs Definitivos, considerando los dividendos que en su caso se hayan o no se hayan recibido durante el periodo correspondiente.

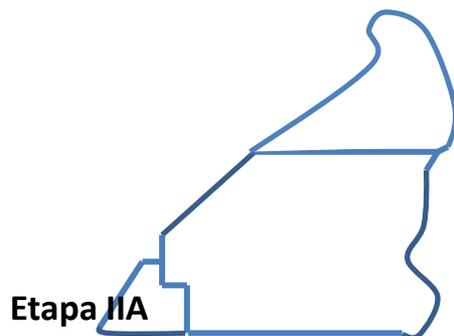
Vía Vallejo

- El siguiente diagrama resume la forma de entrega de los CBFIs Preliminares de la Etapa I, así como hitos clave que detonan sus derechos económicos:



Ajuste en CBFIs Preliminares de la Etapa I para determinar CBFIs Definitivos de la Etapa I

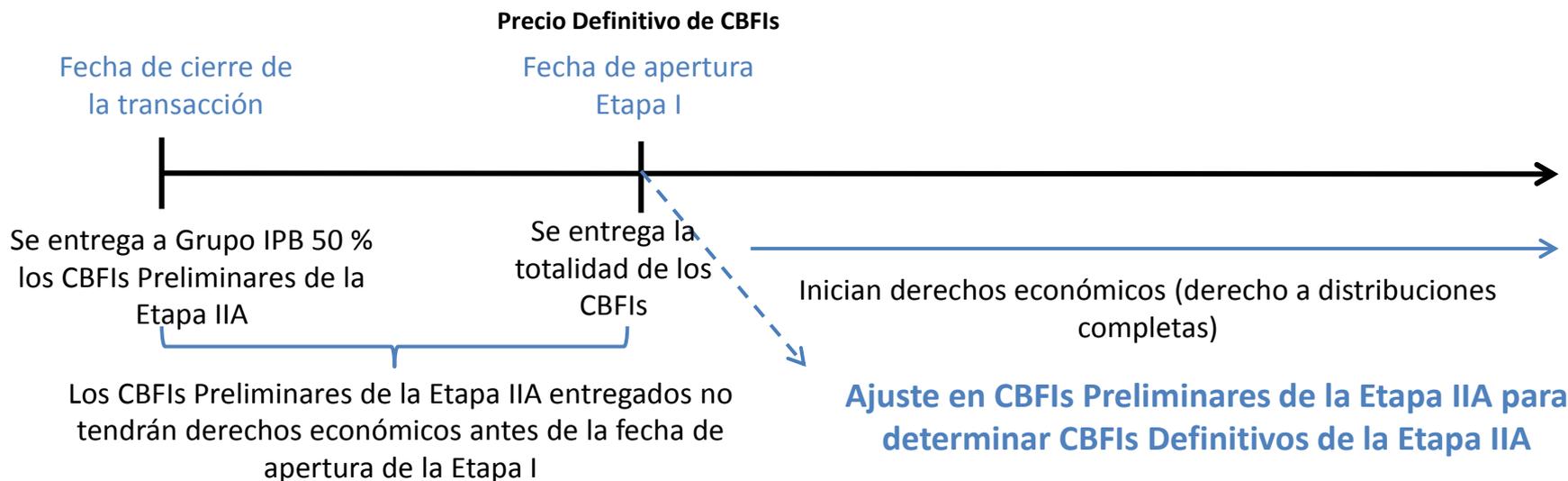
Vía Vallejo



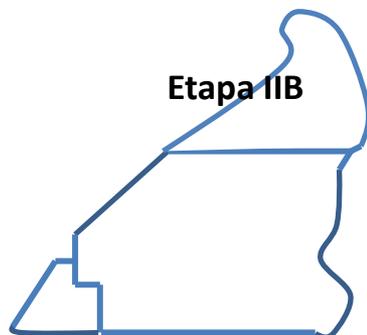
Etapa IIA

- **Precio Etapa IIA:** Se establece en la carta vinculante en \$36,157,647 pesos.
- **CBFIs Preliminares de la Etapa IIA:** Se emitirán de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$CBFIs\ Preliminares\ de\ la\ Etapa\ IIA = Precio\ Etapa\ IIA / Precio\ de\ Referencia = 1,205,255$$



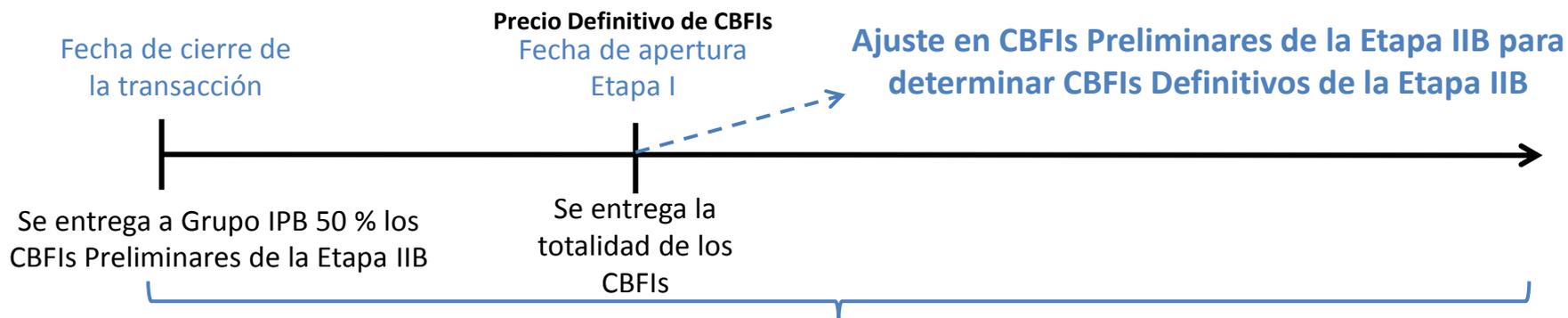
Vía Vallejo



Etapa IIB

- **Precio Etapa IIB:** Se establece en la carta vinculante en \$113,842,353 pesos.
- **CBFIs Preliminares de la Etapa IIB:** Se emitirán de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$CBFIs\ Preliminares\ de\ la\ Etapa\ IIB = Precio\ Etapa\ IIB / Precio\ de\ Referencia = 3,794,745$$



Los CBFIs no tendrán derechos económicos hasta lo que suceda primero entre:

- a) Si Grupo IPB no acumula 10% de los CBFIs en circulación al término de su participación en el Comité Técnico por invitación de Danhos (no antes de un año de la apertura de la Etapa I)
- b) Se inicia la obra de la Etapa IIB
- c) Fibra Danhos vende el terreno de la Etapa IIB

Vía Vallejo



Ajuste en CBFIs Preliminares de la Etapa IIA y de la Etapa IIB para determinar CBFIs Definitivos de la Etapa IIA y de la Etapa IIB

- **Precio Definitivo (de los CBFIs):** Precio promedio ponderado por volumen de los 30 días previos a la fecha de apertura de la Etapa I (previsiblemente el promedio de la cotización durante marzo de 2016).
- **CBFIs Definitivos de las Etapas IIA y IIB:** Se determinarán de acuerdo con la fórmula siguiente, y usando el 50% de los CBFIs Preliminares de la Etapa IIA y de la Etapa IIB, según corresponda, que no fueron entregados a la fecha de cierre de la transacción:

CBFIs Definitivos de la Etapa IIA = Precio Etapa IIA/Precio Definitivo

CBFIs Definitivos de la Etapa IIB = Precio Etapa IIB/Precio Definitivo

Se cancelarán o se emitirán CBFIs, según sea el caso, para llegar a los CBFIs Definitivos, considerando los dividendos que en su caso se hayan o no se hayan recibido durante el periodo correspondiente.

Vía Vallejo



V. Rentabilidad del Proyecto

- El “cap rate blended” implícito de esta transacción es de **10.0%** y la TIR apalancada esperada es de **20.4%**

	Año de inicio de operaciones	NOI estabilizado	Inversión	Deuda	Equity	Cap rate	GLA	Cap rate ponderado
Etapa I	2016	\$ 236,922,955	\$ 3,158,972,729	0%	100%	7.5%	83,176	4.1%
Etapa IIA	2017	\$ 94,133,878	\$ 724,106,753	93.1%	6.9%	13.0%	23,000	2.0%
Etapa IIB	2019	\$ 221,188,986	\$ 1,701,453,740	94.1%	5.9%	13.0%	47,000	4.0%
		\$ 552,245,819	\$ 5,584,533,222	41%	59%		153,176	10.0%

VI. Impacto de la incorporación del Proyecto al Portafolio de Fibra Danhos

	FDANHOS estabilizado	Vía Vallejo Etapa I	Vía Vallejo Etapa IIA	Vía Vallejo Etapa IIB	FDANHOS + Vía Vallejo completo	△%
Num. De propiedades	11				12	
Entidades Federativas	ZMCM				ZMCM	
GLA	633,325	83,176	23,000	47,000	786,501	24.2%
Ingresos	\$4,210,953,038	\$305,022,541	\$128,950,517	\$302,998,611	\$4,947,924,707	17.5%
NOI	\$3,300,049,996	\$236,922,955	\$94,133,878	\$221,188,986	\$3,852,295,815	16.7%

Vía Vallejo



VII. Otras consideraciones

- 1. Escenario en el que el Precio Definitivo se ubique por debajo de \$26.00 por CBFi.** Únicamente en caso de que en la fecha de conclusión y apertura al público de la Etapa I el precio promedio ponderado (por volumen) de los 30 días de cotización de los CBFIs de Danhos anteriores a dicha fecha, inclusive (el “Precio Real de Mercado”), se ubique por debajo de \$26.00 Pesos por CBFi el Precio Definitivo se fijará en ese momento a \$26.00 Pesos. La diferencia en valor derivada de la diferencia entre el Precio Definitivo de \$26.00 Pesos por CBFi y el Precio Real de Mercado la pagará Danhos, a su elección, ya sea en efectivo o en CBFIs al precio promedio ponderado (por volumen) de los 30 días de cotización de los CBFIs de Fibra Danhos anteriores al momento de pago de la siguiente manera: (i) en un máximo de 6 meses en el caso de los CBFIs Definitivos de las Etapas IIA y IIB y; (ii) en el caso de los CBFIs Definitivos de la Etapa I a los 12 meses posteriores de la apertura de la Etapa I, cuando se haga el ajuste en los CBFIs Preliminares de la Etapa I.
- 2. Acuerdo Marco de Sinergias.** Con respecto a la Etapa I, las partes han celebrado un Acuerdo Marco de Sinergias de acuerdo con el cual Fibra Danhos asesorará a Grupo IPB de manera gratuita con respecto al Proyecto, sobre la inversión necesaria y no contemplada, así como sobre los cambios y mejoras que se deberán realizar al Proyecto para llevar la Etapa I a los estándares de calidad comparables con la obra del Toreo. Las inversiones adicionales necesarias acordadas entre las partes serán por cuenta y cargo de Grupo IPB. Grupo IPB se obliga a realizar, e implementar las observaciones y sugerencias que para los efectos de mantener los estándares de costo y calidad le formule Fibra Danhos, siempre y cuando éstos se mantengan dentro de márgenes razonables para proyectos de esta magnitud y complejidad. Asimismo, Fibra Danhos asesorará a Grupo IPB y coadyuvará para la comercialización del Proyecto de manera gratuita, teniendo Grupo IPB la decisión final en temas relacionados con la comercialización.
- 3. Comité Arquitectónico.** Con la finalidad de dar seguimiento al cumplimiento de los acuerdos técnicos, de construcción y de diseño, y las respectivas fechas de entrega disponibles, así como cualquier otra característica o especificación del proyecto estructural y arquitectónico del Proyecto y las fechas de terminación de las mismas, Grupo IPB y Fibra Danhos han establecido un Comité Arquitectónico que estará en funciones hasta la fecha de apertura e inicio de operaciones de la Etapa I.

Vía Vallejo



- 4. Posibilidad de disponer de los CBFIs Preliminares de la Etapa I por atrasos en la construcción o entrega de la Etapa I.** Si 6 meses después del 31 de marzo 2016 no se ha concluido la construcción de la Etapa I por causas imputables a Grupo IPB, Fibra Danhos podrá disponer de los “CBFIs Preliminares de la Etapa I” aún no entregados a Grupo IPB para concluir la obra, perdiendo Grupo IPB el derecho a recibir dichos CBFIs. Fibra Danhos podrá también disponer de aquellos “CBFIs Preliminares de la Etapa I” no entregados a Grupo IPB, en cualquier fecha, para hacer frente al pago de penas convencionales a cargo de Grupo IPB por retrasos en las entregas a arrendatarios, que Grupo IPB no cubra.
- 5. Operación del Proyecto.** Una vez entregado el Proyecto, con su Etapa I terminada, será operado y administrado completamente por Fibra Danhos, en el entendido que:
 - a) Las Contraprestaciones Únicas (o “guantes”) recibidos o por recibir por Grupo IPB hasta la fecha de conclusión y apertura al público de la Etapa I, serán propiedad de Grupo IPB.
 - b) Las rentas cobradas por anticipado y cualesquiera depósitos en garantía, deberán formar parte de la caja del Proyecto y deberán ser entregadas a Fibra Danhos a partir de la fecha de conclusión y apertura al público de la Etapa I.
- 6. Derecho de primera oferta sobre un predio.** Grupo IPB otorgará a Fibra Danhos un derecho de primera oferta (con vigencia de 3 años a partir del cierre de la transacción) sobre un predio en las Lomas de Chapultepec, en caso de que Grupo IPB pretenda vender o desarrollar dicho predio. Durante la vigencia de este derecho, Fibra Danhos podrá presentar a Grupo IPB ofertas para la compra o el desarrollo conjunto del predio, sin que medie solicitud de Grupo IPB.

Vía Vallejo

VIII. Alcance del due diligence y causas de no cierre

Alcance de due diligence

1. **Revisión del proyecto arquitectónico**
2. **Comercialización**
3. **Legal-corporativo** (títulos de propiedad, crédito existente y fideicomiso de garantía, permisos y licencias, contratos de arrendamiento y pasivos laborales)
4. **Legal-ambiental**
5. **Seguros**
6. **Avalúos**

Causas de no cierre

La transacción no se llevaría a cabo por las siguientes razones:

1. Causas de fuerza mayor, eventos adversos en los mercados de capital y deuda y/o en el entorno económico.
2. Falta de aprobación de la Asamblea de Fibra Danhos con respecto a la emisión de CBFIs.
3. Falta de autorizaciones de las autoridades relevantes, incluyendo la Comisión Federal de Competencia Económica y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



III. Potencial adquisición fuera de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



I. Antecedentes

- El **11 de abril de 2014** se firmó una carta de intención con un tercero no relacionado para la adquisición, por parte de Fibra Danhos, de ciertos predios adyacentes en un centro urbano fuera de la Ciudad de México.
- La contraprestación por los predios podrá ser pagada en CBFIs, efectivo o una combinación de ambos, por un monto de \$425,000,000 de pesos.
- En su sesión del 28 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra Danhos aprobó la transacción.
- El due diligence de la documentación legal ya está en proceso.
- El **uso de suelo** adecuado para el desarrollo del Proyecto **se deberá gestionar** con las autoridades locales.
- El desarrollo, la construcción y la comercialización estarán a cargo de Fibra Danhos en su totalidad.

Se somete a consideración de la Asamblea de Tenedores de Fibra Danhos la autorización para la emisión de los CBFIs correspondientes, en su caso, para el pago por la adquisición del predio.

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



II. Importancia estratégica y de negocios del Proyecto para Fibra Danhos

Primera propiedad fuera de la ZMCM

- En nuestro *roadshow* y prospecto de colocación enfatizamos nuestro enfoque en la ZMCM y otros centros urbanos de México con actividad comercial o empresarial robusta. De concretarse esta transacción, sería el primer proyecto de Fibra Danhos fuera de la ZMCM.

Comercialización pre-anclada

- Una de las razones estratégicas para desarrollar el Proyecto es el apetito que una gran tienda departamental ha mostrado en abrir operaciones en esa ubicación. Así mismo una segunda tienda departamental ha mostrado interés en el proyecto

Aperturas “escalonadas” en el tiempo

- Se estima que el Proyecto estará abierto al público en abril 2017 de manera que se tendrá una apertura adicional posterior a las aperturas en 4T14 de Torre Virreyes y el componente comercial del Toreo, y de los componentes de oficina y hotel en el 3T15

Rentabilidad

- Un retorno atractivo ajustado por riesgo para Fibra Danhos

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



III. Descripción del Proyecto

- El Proyecto se ubica en un centro urbano de gran actividad económica, dentro de una zona sin oferta comercial y de entretenimiento de calidad que es de fácil acceso a través de carreteras desde otras poblaciones que tampoco están adecuadamente atendidas en términos de opciones comerciales y de entretenimiento. El Proyecto consistirá en un **centro comercial y de entretenimiento de nivel regional** con tres tiendas ancla (departamentales), boutiques, restaurantes, cines, entretenimiento para niños, un supermercado y servicios como bancos, centros de atención telefónica y gimnasio.
- Asimismo, se prevé la posibilidad de adquirir una reserva territorial adicional donde se evaluará más adelante desarrollar un componente hotelero, un componente de oficinas y/o un componente residencial para renta.
- El Proyecto se desarrollará sobre un terreno con una superficie de aproximadamente 107,000m².

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



- **Área comercial:** 89,000m² de área rentable.
- **Estacionamiento:** Descubierta para aproximadamente 3,900 automóviles.
- **Avance en la comercialización:** 0%
- **Avance en la construcción:** 0%
- **Fecha de inicio de obra estimada:** Abril 2015
- **Fecha de apertura estimada:** Abril 2017

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



VI. Riesgos clave

Riesgo en la fusión de predios - mitigado

- La contraprestación por los predios no será pagada hasta que se concluya satisfactoriamente el due diligence, que es un paso clave para la fusión
- El equipo de Fibra Danhos tiene amplia experiencia en la fusión de predios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de este tipo

Riesgo en la obtención del uso de suelo - mitigado

- Ya se ha hecho un acercamiento con autoridades del Estado y existe buena disposición por parte de ellos con respecto al Proyecto

Riesgo de comercialización - mitigado

- Apetito de una gran tienda departamental en iniciar operaciones en el Proyecto
- El equipo de Fibra Danhos tiene amplia experiencia en la comercialización de este tipo de proyectos y cuenta con una amplia red de arrendatarios en sus otras propiedades

Riesgo de dilución - Mitigado

- En caso de que la contraprestación sea pagada en CBFIs, la rentabilidad esperada de un proyecto en desarrollo es superior a la de un proyecto ya estabilizado, lo cual mitiga el riesgo de dilución

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



VII. Dónde estamos y siguientes pasos

Hitos clave

- 1. Due diligence de los títulos de propiedad y relacionados**
 - a) En proceso. Debe concluirse a más tardar el [19] de junio de 2014.
- 2. Firma de documentos definitivos:**
 - a) Sujeto a aprobación para la emisión de CBFIs por parte de la Asamblea de Tenedores, en caso de que la contraprestación sea parcial o totalmente en CBFIs.
 - b) Deberán ser celebrados inmediatamente después de la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- 3. Proyecto ejecutivo:** Iniciado
- 4. Contacto con autoridades:** En proceso
- 5. Proceso de comercialización:** Inicio inmediatamente después de la Asamblea de Tenedores
- 6. Fecha estimada de inicio de obra:** Abril 2015

Potencial adquisición fuera de la ZMCM



IV. Rentabilidad del Proyecto

- El *cap rate* implícito de esta transacción es de **11.7%** y la TIR apalancada esperada es de **48.5%**

	Año de inicio de operaciones	NOI estabilizado	Inversión	Deuda	Equity	Cap rate
Proyecto	2017	\$305,017,669	\$2,605,467,000	83.7%	16.3%	11.7%

V. Impacto de la incorporación del Proyecto al Portafolio de Fibra Danhos

	FDANHOS estabilizado	Adquisición	FDANHOS + Adquisición	△%
Num. De propiedades	11	1	12	
Entidades Federativas	ZMCM	Otro	2	
GLA	633,325	89,000	722,325	14.1%
Ingresos	\$4,210,953,038	\$381,272,086	\$4,592,225,124	9.1%
NOI	\$3,300,049,996	\$305,017,669	\$3,605,067,665	9.2%



V. Nota informativa sobre la adquisición del terreno las “Antenas”

Las Antenas



I. Antecedentes

- En la sesión del Comité Técnico del 19 de febrero de 2014 se aprobó que Fibra Danhos negociara la adquisición de dos predios a un precio tope de US\$ 600 por metro cuadrado.
- El **28 de mayo de 2014** se escrituró la adquisición ante notario público.
- La contraprestación es en efectivo por **\$592,000,000 de pesos**. (\$5,638 Pesos por metro cuadrado, inferior en 28% al precio tope), más gastos de escrituración. Este monto incluye \$300,000,000 de pesos que corresponden al pago de los predios y \$292,000,000 de pesos corresponden a obras y gastos necesarios para dejar los terrenos a punto para su desarrollo.
- Desde hace varios años hemos trabajado en la adquisición de este terreno y muchos de nuestros actuales inquilinos han mostrado interés por participar en el Proyecto, inclusive con cartas de intención
- Los dos predios cuentan con el uso de suelo adecuado para el desarrollo del Proyecto, y su fusión será gestionada por Fibra Danhos.
- Ya se concluyó satisfactoriamente el due diligence de los títulos de propiedad y de la documentación relacionada.
- Los predios y la conceptualización del Proyecto ya fueron presentadas a las autoridades del GDF, y tenemos un acuerdo en principio con ellos para la gestión de la fusión de los predios, así como para la obtención de los permisos y licencias necesarias.

Las Antenas

II. Importancia estratégica y de negocios del Proyecto para Fibra Danhos

Ubicación en la ZMCM

- Se refuerza el enfoque estratégico de Fibra Danhos en la ZMCM, el mercado más grande del país

Ubicación en una zona desatendida con alta densidad poblacional

- El Proyecto está ubicado en los límites de las delegaciones Iztapalapa y Xochimilco donde existe una alta densidad poblacional, así como una falta de opciones comerciales y de entretenimiento de calidad, abriendo una gran oportunidad para capturar la demanda de la zona



Las Antenas

II. Importancia estratégica y de negocios del Proyecto para Fibra Danhos

Alcance geográfico regional por gran conectividad

- La conectividad de la zona mejorará significativamente con la obra para continuar el 2do piso del Periférico hasta los límites de la Delegación Iztapalapa con el municipio de Nezahualcóyotl en el Estado de México, y con la reapertura de la línea 12 del metro, que permitirá la afluencia de familias de otras delegaciones y municipios

Aperturas “escalonadas” en el tiempo

- Se estima que el Proyecto estará abierto al público en abril 2017 de manera que se tendrá una apertura adicional posterior a las aperturas en 4T14 de Torre Virreyes y el componente comercial del Toreo, y de los componentes de oficina y hotel en el 3T15

Rentabilidad

- Un retorno atractivo ajustado por riesgo para Fibra Danhos

Las Antenas



III. Descripción del Proyecto

- El Proyecto se ubica en Av. Canal de Garay (Anillo Periférico oriente) a unos cuantos metros del cruce con Av. Tláhuac, en la Delegación Iztapalapa en el límite con la Delegación Xochimilco, y consiste en un **centro comercial y de entretenimiento** con dos tiendas anclas, cines, restaurantes, tiendas, supermercado y servicios como bancos o centros de atención telefónicos.
- Además, por las características de la zona se evalúa la posibilidad de incorporar un componente de entretenimiento como una feria o algo similar.
- Dado el tamaño del Proyecto, se realizará en 2 etapas subsecuentes.
- El Proyecto se desarrollará sobre un terreno con una superficie de aproximadamente 105,000m².

Las Antenas



- **Área comercial:** 106,500m² de área rentable con 305 puertas. Aprovechando la configuración del terreno se plantea realizar el proyecto en dos etapas.
- **Estacionamiento:** Para aproximadamente 3,766 automóviles.
- **Avance en la comercialización:** 0%
- **Avance en la construcción:** 0%
- **Fecha de inicio de obra estimada:** Abril 2015
- **Fecha de apertura estimada:** Abril 2017



Las Antenas



IV. Rentabilidad del Proyecto

- El *cap rate* implícito de esta transacción es de **12.7%** y la TIR apalancada esperada es de **34.4%**

	Año de inicio de operaciones	NOI estabilizado	Inversión	Deuda	Equity	Cap rate
Antenas	2017	\$434,532,681	\$3,410,476,356	82.6%	17.4%	12.7%

V. Impacto de la incorporación del Proyecto al Portafolio de Fibra Danhos

	FDANHOS estabilizado	Antenas estabilizado	FDANHOS + Antenas	△%
Num. De propiedades	11	1	12	
Entidades Federativas	ZMCM	ZMCM	ZMCM	
GLA	633,325	106,500	739,825	16.8%
Ingresos	\$4,210,953,038	\$543,165,851	\$4,754,118,889	12.9%
NOI	\$3,300,049,996	\$434,532,681	\$3,734,582,677	13.2%