

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs, EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/1401 “FIBRA UNO”, CON CLAVE DE PIZARRA “FUNO11”.

33939



En la Ciudad de México, Distrito Federal, siendo las 10:00 horas del día 27 de abril de 2017, en el domicilio ubicado en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Distrito Federal, se reunieron los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con Clave de Pizarra “FUNO11” (los “Tenedores” y “CBFIs”) emitidos por Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el “Fiduciario”) y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su calidad de representante común de los Tenedores (el “Representante Común”), con el objeto de celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores a las cuales fueron previamente convocados, en PRIMERA CONVOCATORIA de conformidad con lo dispuesto por el artículo 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores, en relación con el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y Cláusula octava, sección 8.1, numeral (v) del Fideicomiso F/1401 (el “Fideicomiso”).

Los términos empleados en la presente Acta de Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, con inicial mayúscula, tendrán el significado atribuido en el Fideicomiso o en la presente Acta.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, en nombre y representación del Representante Común (el “Presidente”). El Presidente designó como Secretaria de la Asamblea a la licenciada Lizbeth Moreno Martínez (la “Secretaria”).

Acto seguido, el Presidente propuso y la Asamblea autorizó la designación de la Licenciada Lizbeth Moreno Martínez como escrutador (el “Escrutador”), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea de Tenedores, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las “Tarjetas de Admisión”); (ii) los listados de Tenedores expedidos por las Casas de Bolsa (los “Listados de Tenedores”); (iii) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo 49, Fracción III de la Ley del Mercado de Valores (“Poderes” y/o “Cartas Poder”). El Escrutador hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto 2'207,577,917 (dos mil doscientos siete millones quinientos setenta y siete mil novecientos diecisiete) CBFIs, equivalentes al 67.55% (sesenta y siete punto cincuenta y cincopor ciento) del total de los CBFIs en circulación con clave de pizarra “FUNO11”.

La lista de asistencia preparada y certificada por el Escrutador y firmada por los Tenedores presentes o representados y por la Secretaria, se agrega al apéndice de esta Acta como **Anexo 1**.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, realizada por el Fiduciario en términos de la legislación aplicable y consistentes en: (a) un ejemplar de la publicación realizada por el Fiduciario en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (Emisnet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. de fecha 11 de abril de 2017; y (b) ejemplares de la publicación realizadas por el Representante Común en el Diario

Oficial de la Federación y El Economista de fecha 11 de abril de 2017; documentos que se agregan al apéndice de esta Acta como **Anexo 2**.

El Presidente mencionó que, en términos de la cláusula octava, sección 8.1., numeral (vi) del Fideicomiso, para que la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, se requiere que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes; en virtud de lo anterior y con base en el informe presentado por la Escrutadora, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran presentes 67.55% (sesenta y siete punto cincuenta y cinco) del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Presidente procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea Anual General Ordinaria de Tenedores incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: *(i)* informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; *(ii)* informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; *(iii)* informe del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; *(iv)* informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.**
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.**
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.**
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.**
- V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.**
- VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.**

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Asamblea General Anual Ordinaria, así como la anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

DELIBERACIONES Y RESOLUCIONES

- I. **Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.**

En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea concedió la palabra a la Licenciada Marcela Kuchle López, quien en uso de la misma, y en su calidad de Secretario (no miembro) designada en las sesiones respectivas, dió lectura al informe del Comité Técnico presentado ante esta Asamblea, respecto a las actividades llevadas a cabo por (i) El Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) El Comité Técnico del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) El Administrador del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores; y (iv) El Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las actividades en las que tuvieron participación durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, así como las actividades recientes efectuadas y proyectadas por el Fideicomiso y cuyo informe estuvo a disposición de los Tenedores, con anterioridad a la celebración de la presente Asamblea.

Una vez finalizada la lectura del informe anteriormente señalado, después de discutir ampliamente sobre este punto del Orden del Día, los Tenedores presentes o representados procedieron a emitir sus resoluciones, aprobando por mayoría de votos los informes antes referidos, conforme a lo siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,176,823,211	99.95%
En contra	992,215	.05%
Total de votos emitidos	2,177,815,426	100%
Abstenciones	29,762,491	
Total CBFIs presentes	2,207,577,917	

Cabe destacar que el Fideicomiso de Control, por lo que se refiere al informe del Administrador del Fideicomiso, emitió su voto en el mismo sentido en el que lo hizo la mayoría de los Tenedores presentes o representados.

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se resolvió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 99.95% (noventa y nueve punto noventa y cinco por ciento), es decir 2,176,823,211 (dos mil ciento setenta y seis millones ochocientos veintitrés mil doscientos once) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

S E R E S U E L V E

PRIMERA RESOLUCIÓN.- Aprobar en todos sus términos los informes presentados por el Comité Técnico del Fideicomiso, consistentes en: (i) informe del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; (iii) informe del

Administrador del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable sobre el citado informe; y (iv) informe del Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente a las actividades y operaciones en las que dicho Comité tuvo intervención durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, ordenándose agregar un ejemplar de dichos informes al acta que de esta Asamblea se levante como **Anexo 3**.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

En relación con este punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea invitó a los Tenedores a formular sus observaciones acerca de los Estados Financieros por el ejercicio social del 1º de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016, en los que constan aquellas distribuciones de efectivo en favor de los Tenedores realizadas durante el ejercicio 2016, información que había estado a su disposición con anterioridad a la celebración de esta Asamblea.

Al respecto, los Tenedores manifestaron su conformidad con dicha información, haciendo notar que no existe observación alguna, respecto de los documentos financieros presentados ante esta Asamblea y procedieron a emitir sus resoluciones, haciendo constar las votaciones del segundo punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,060,657,673	96.68%
En contra	70,662,727	3.32%
Total de votos emitidos	2,131,320,400	100%
Abstenciones	76,257,517	
Total CBFIs presentes	2,207,577,917	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 96.68% (noventa y seis punto sesenta y ocho por ciento), es decir 2,060,657,673 (dos mil sesenta millones seiscientos cincuenta y siete mil seiscientos setenta y tres) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

SEGUNDA RESOLUCIÓN.- Aprobar en su totalidad los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social del 1º de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 en los términos indicados en los documentos que se agregan al apéndice de esta asamblea como **Anexo 4**.

TERCERA RESOLUCIÓN.- Aprobar en su totalidad las distribuciones de efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2016.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

En relación con este punto del Orden del Día, el Presidente informó a los Tenedores, que era necesario discutir la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, y en su caso, sobre la conveniencia de ratificar en su cargo a los miembros del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones y Compensaciones incluyendo los miembros independientes de dichos Comités.

Continuando con el uso de la palabra, la Presidenta de la asamblea informó a los Tenedores que con anterioridad a esta fecha el Comité de Nominaciones y Compensaciones recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso y a esta Asamblea de Tenedores, su recomendación favorable para: (i) la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, (ii) la designación del Señor Alberto Felipe Mulás Alonso para ocupar el cargo como miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso; (iii) la designación del Señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias, en sustitución del Señor Ignacio Trigueros Legarreta; y, (iv) la designación del Señor Ignacio Trigueros Legarreta como miembro independiente del Comité de Nominaciones y Compensaciones, en sustitución del Señor Rubén Goldberg Javkin, lo anterior, considerando que pueden desempeñar dichas funciones, libre de conflicto de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que pudieran entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso y tomando en consideración los requisitos de independencia, experiencia, capacidad y prestigio del señor Alberto Felipe Mulás Alonso.

En el mismo sentido, se informó a los Tenedores presentes que, conforme a lo señalado en el informe anual del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, se tuvieron por aceptadas las renuncias de los señores Amin Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani a sus cargos como miembro propietario y miembro suplente respectivamente en el Comité Técnico del Fideicomiso.

Expuesto lo anterior, los Tenedores manifestaron su conformidad con dicha información, haciendo notar que no existe observación alguna, respecto de la información presentada ante esta Asamblea y procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del cuarto punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	1,058,166,386	50.84%
En contra	1,023,021,804	49.16%
Total de votos emitidos	2,081,188,190	100%
Abstenciones	126,389,727	
Total CBFIs presentes	2,207,577,917	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 50.84% (cincuenta punto ochenta y cuatro por ciento), es decir 1,058,166,386 (un mil cincuenta y ocho millones ciento sesenta y seis mil trescientos ochenta y seis) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

CUARTA RESOLUCIÓN.- Calificar de manera positiva la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, y la idoneidad para permanecer en dichos cargos.

QUINTA RESOLUCIÓN.- Aprobar y ratificar el nombramiento del señor Alberto Felipe Mulás Alonso para ocupar el cargo de: (i) miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, (ii) miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso, en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta; en consideración a la recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.

SEXTA RESOLUCIÓN.- Aprobar y ratificar el nombramiento del señor Ignacio Trigueros Legarreta como miembro independiente del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, tomando en consideración a la recomendación del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.

SÉPTIMA RESOLUCIÓN.- Aprobar y ratificar la renuncia del señor Rubén Goldberg Javkin a su cargo como miembro independiente en el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.

OCTAVA RESOLUCIÓN.- Aprobar y ratificar la renuncia del señor Ignacio Trigueros Legarreta a su cargo como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso.

NOVENA RESOLUCIÓN.- Aprobar y ratificar la renuncia de los señores Amin Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani a sus cargos como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, en su calidad de propietario y suplente, respectivamente.

DÉCIMA RESOLUCIÓN.- Ratificar en sus cargos a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, en la inteligencia de que permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores.

DÉCIMA PRIMERA RESOLUCIÓN. Que derivado de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso quedará integrado de la siguiente manera:

Comité Técnico del Fideicomiso F/1401

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasja	----
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif	----
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Cherem Harari	----
Elías Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	----
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	----
Abude Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	----
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	----
----	----	Ignacio Trigueros Legarreta
----	----	Antonio Hugo Frack Cabrera
----	----	Rubén Goldberg Javkin
----	----	Herminio Blanco Mendoza
----	----	Alberto Felipe Mulás Alonso
Alejandro Chico Pizarro Secretario (no miembro)		

Comité de Auditoría del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Herminio Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Comité de Prácticas del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente
Alberto Felipe Mulás Alonso	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Herminio Blanco Mendoza	Presidente
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal
Ignacio Trigeros Legarreta	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

En uso de la palabra, el señor Gonzalo Pedro Robina Ibarra hizo notar a los asistentes que en la Asamblea General Anual Ordinaria celebrada el 28 de abril de 2016, esta asamblea acordó pagar a los miembros independientes del Comité Técnico un emolumento anual de USD \$80,000.00 (Ochenta Mil 00/100) Dólares durante el año de 2016, por lo que se propuso a la Asamblea ratificar el emolumento anual aprobado en la citada asamblea, a efecto de aplicarse dicho emolumento en favor de los miembros independientes del Comité Técnico, durante el año 2017.

Expuesto lo anterior el señor Gonzalo Pedro Robina Ibarra mencionó a la Asamblea la conveniencia de ratificar dichos emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico, por lo que respecta al año 2017.

Los Tenedores asistentes a esta Asamblea discutieron ampliamente la propuesta de emolumentos a pagar a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del cuarto punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	1,786,807,187	88.77%
En contra	226,050,801	11.23%
Total de votos emitidos	2,012,857,988	100%
Abstenciones	194,719,929	
Total CBFIs presentes	2,207,577,917	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 88.77% (ochenta y ocho punto setenta y siete), es decir 1,786,807,187 (un mil setecientos ochenta y seis millones ochocientos siete mil ciento ochenta y siete) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

DÉCIMA SEGUNDA RESOLUCIÓN.- Se ratifica y se aprueba se pague a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, por el desempeño de su cargo en el Comité Técnico y en los Comités del Fideicomiso durante el año de 2017, la cantidad anual de USD \$80,000.00 (Ochenta mil dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica).

DÉCIMA TERCERA RESOLUCIÓN.- En el supuesto de que alguno de los Miembros Independientes no acepte la remuneración acordada en la resolución que antecede y renuncie al cargo conferido, conforme a lo dispuesto en la sección 9.1.2 de la cláusula Novena del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control,

designarán a los Miembros Independientes del Comité, dentro de los candidatos que para el efecto proponga el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

DÉCIMA CUARTA RESOLUCIÓN.- Se designa al Administrador, F1 Management, S.C., para que nuevamente presente la propuesta de honorarios a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los parámetros autorizados por esta Asamblea de Tenedores.

V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

En desahogo del quinto punto del Orden del Día, el Presidente sometió el asunto a la consideración de los Tenedores, señalando la conveniencia de designar de manera conjunta o separada a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro como Delegados Especiales de la presente Asamblea, autorizándoles para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea.

Los Tenedores asistentes a esta Asamblea discutieron ampliamente la propuesta de designación de Delegados Especiales, y procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del quinto punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,196,459,444	100%
En contra	0	0%
Total de votos emitidos	2,196,459,444	100%
Abstenciones	1,888,073	
Total CBFIs presentes	2,207,577,917	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 100% (cien por ciento), es decir 2,196,459,444 (dos mil ciento noventa y seis millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

DÉCIMA QUINTA RESOLUCIÓN.- Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se autoriza a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro, para que conjunta o separadamente, en caso de ser necesario o de considerarlo conveniente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar parcial o totalmente el Acta que de esta Asamblea se levante, y en caso de ser necesario, comparezcan personalmente o a través de las personas que designen, ante cualquier registro público para inscribir cualquiera de las resoluciones aquí adoptadas.

VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

Para constancia de todo lo anterior, se levantó el Acta de esta Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, concluyéndose a las 11:50 horas del día de su fecha, misma que fue leída y aprobada por unanimidad por la presente Asamblea, a la que se agregan cada uno de los anexos mencionados en el cuerpo de la presente acta.

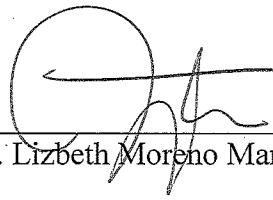
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la cláusula octava sección 8.1, numeral (xi) del Fideicomiso, el Presidente y el Secretario suscriben esta Acta el día 27 de abril de 2017.

Presidente



Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Representante Común de los Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios con clave de Pizarra
“FUNO11”
Emitidos por Deutsche Bank México, S.A.
Institución de Banca Múltiple

Secretario



Lic. Lizbeth Moreno Martínez

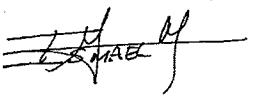
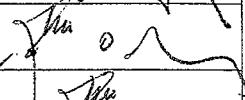
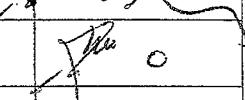
Escrutador



Lic. Lizbeth Moreno Martínez

OLYMPIA

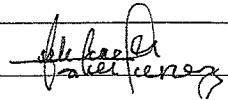
LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	10,033,462	0.3070%	10,033,462 Omar Yadid Taboada González Y/O Ricardo López Sánchez Y/O Pardirio Ernesto Rosales Carbalal Y/O Erika Elizabeth Hernández Maya Y/O Alba Lucero García Pérez Y/O Ma. Carolina Amezcua Franco Y/O Octavio Alejandro García Cobán Y/O Ramiro Fernando González Moya Y/O Gerardo Lozoya Arzate Y/O Humberto Real Vázquez Y/O Patricia Díaz Hernández Y/O Edgar Guzmán García Y/O Lmael Gutiérrez Medina Y/O Lizabeth Cruz Vera Y/O Juan Manuel Lozada Hernández Y/O Adriana María del Socorro Neriga Cruz Y/O Norma Angélica Torres Flores	
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	15,450	0.0005%	0.0000%	
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	27,121	0.0008%	0.0000%	
ACCIONES Y VALORES BANAMEX SA DE CV CASA DE BOLSA	3,014,128	0.0922%	0.0000%	
J.P. MORGAN CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., J.P. MORGAN GRUPO FINANCIERO	50,224	0.0015%	0.0000%	
ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A DE C.V	41,405,219	1.2669%	41,405,219 Joaquín Gallastegui Armella Y/O Pabel Estudio Herrera Y/O Jose Alberto Barrera Badillo Y/O Antonio Pau Salto Baz Y/O María Elizabeth Espinosa Victoria Y/O Alicia Mercedes Gallina Amaya	
ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A DE C.V	95,633	0.0029%	95,633 Oscar Mejía Reyes Y/O Fernando Javier Lepine Camarena Y/O Gabriela Alejandra Beltran Espindola Y/O Karla Ivette Ruiz Barreto Y/O José Jorge Carrillo Villasana Y/O Maribel García Sifuentes Y/O Diana Trejo Romero Y/O Daniel Abel Juarez Vilchis	
ACTINVER CASA DE BOLSA, S.A DE C.V	3,477,634	0.1064%	3,477,634 Oscar Mejía Reyes Y/O Fernando Javier Lepine Camarena Y/O Gabriela Alejandra Beltran Espindola Y/O Karla Ivette Ruiz Barreto Y/O José Jorge Carrillo Villasana Y/O Maribel García Sifuentes Y/O Diana Trejo Romero Y/O Daniel Abel Juarez Vilchis	
IXE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., IXE GRUPO FINANCIERO	6,693,385	0.2048%	0.0000%	
IXE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., IXE GRUPO FINANCIERO	700,200	0.0214%	0.0000%	
IXE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., IXE GRUPO FINANCIERO	445,311	0.0136%	0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	5,039,180	0.1542%	0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	3,564,077	0.1091%	0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	37,625	0.0012%	0.0000%	
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	23,650	0.0007%	0.0000%	

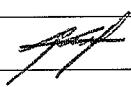
LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	35	0.0000%	0.0000%		
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	2,675,820	0.0819%	0.0000%		
SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A DE C.V. GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	4,352,627	0.1332%	0.0000%		
VALORES MEXICANOS, CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	424,841	0.0130%	0.0000%		
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO	1,002,383	0.0307%	0.0000%		
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO	17,400	0.0005%	0.0000%		
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO, S.A DE C.V., CASA DE BOLSA	1,193,529	0.0365%	1,193,529	0.0365%	<i>AS</i>
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO, S.A DE C.V., CASA DE BOLSA	1	0.0000%	1	0.0000%	
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO, S.A DE C.V., CASA DE BOLSA	151,479	0.0046%	151,479	0.0046%	<i>AS</i>
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO, S.A DE C.V., CASA DE BOLSA	9,364	0.0003%	9,364	0.0003%	<i>AS</i>
GBM GRUPO BURSATIL MEXICANO, S.A DE C.V., CASA DE BOLSA	40,645	0.0012%	40,645	0.0012%	<i>AS</i>
VALUE, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, VALUE GRUPO FINANCIERO	174,467	0.0053%	0.0000%		
INTERACCIONES CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES	299,503	0.0092%	0.0000%		
CASA DE BOLSA VER POR MAS, S.A. DE C.V.	1,710,608	0.0523%	0.0000%		
CASA DE BOLSA VER POR MAS, S.A. DE C.V.	22,456	0.0007%	0.0000%		
INVERSORA BURSATIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA	1,733,377	0.0530%	0.0000%		

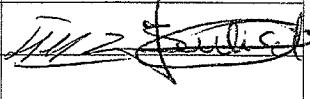
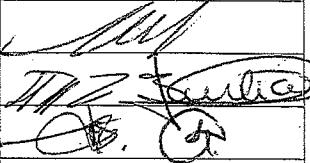
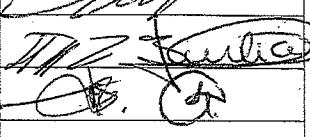
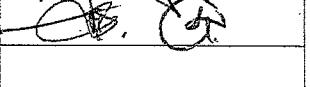
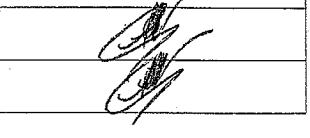
LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
INVERSORA BURSATIL, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA, GRUPO FINANCIERO INBURSA	2,094	0.0001%	0.0000%		
CASA DE BOLSA MULTIVA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO MULTIVA	8,987,358	0.2750%	0.0000%		
CASA DE BOLSA MULTIVA, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO MULTIVA	1,150	0.0000%	0.0000%		
CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	426	0.0000%	0.0000%		
CASA DE BOLSA BBVA BANCOMER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER	811,441	0.0248%	0.0000%		
VECTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	186,188	0.0057%	0.0000%		
VECTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	7,746,377	0.2970%	0.0000%		
VECTOR CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	60,443	0.0018%	0.0000%		
CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V.	13,093,715	0.4006%	13,093,715	Antonio Manuel Dávila Barberena Y/O Claudia Porras Castro Y/O Francisco Javier Avila Morales Y/O José Armando Osorio Campuzano	
CASA DE BOLSA FINAMEX, S.A.B. DE C.V.	560,644	0.0172%	560,644	Antonio Manuel Dávila Barberena Y/O Claudia Porras Castro Y/O Francisco Javier Avila Morales Y/O José Armando Osorio Campuzano	
CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SANTANDER	962,399	0.0294%	0.0000%		
CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SANTANDER	4,500	0.0001%	0.0000%		
CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,809,908	0.0554%	0.0000%		
CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V. GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,967	0.0001%	0.0000%		
MERRILL LYNCH MEXICO, S.A. DE C.V.	37,728,609	1.1544%	0.0000%		
CASA DE BOLSA CREDIT SUISSE (MÉXICO), S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO CREDIT SUISSE (MÉXICO)	939,870	0.0101%	0.0000%		
EVERCORE CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	2,183,247	0.0668%	2,183,247	Lilia Marcella Silva Juarez Y/O Armando Avila Martínez Y/O José Eduardo Domínguez Navarrete	

LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	X	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
INTERCAM CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. INTERCAM GRUPO FINANCIERO	861,991	0.0264%	0.0000%		
INTERCAM CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V. INTERCAM GRUPO FINANCIERO	16,000	0.0005%	0.0000%		
CI CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	261,699	0.0080%	0.0000%		
PUNTO CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.	6,190	0.0002%	0.0000%		
VIFARU, S.A. DE C.V. CASA DE BOLSA	370,645	0.0113%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	82,537,215	2.5286%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	87,199,898	2.6682%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	54,950,536	1.6614%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	1,926,596	0.0406%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	12,072	0.0004%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	9,000	0.0003%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	14,901,436	0.4560%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	12,021,921	0.3679%	12,021,921 0.3679%	Ezequiel Gómez Vergara y/o Lillian G Manrique Garrido y/o Hugo Díaz Marín y/o Ricardo Javier Vallejo Vega y/o Ma. Del Carmen Lopez Lopez y/o Yered Alcalá Vazquez	
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	1,412,576	0.0432%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	70,797	0.0022%	0.0000%		
HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC	70,779	0.0022%	0.0000%		
BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	21,198	0.0006%	0.0000%		

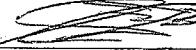
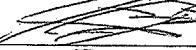
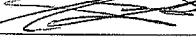
LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA		NOMBRE	FIRMA
BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	20,028,513	0.6128%		0.0000%		
BBVA SANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	100,461,564	3.0740%	100,461,564	3.0740%	Eduardo Bervera León Y/O Ignacio Trujillo Zuñiga	
BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	1,624,039	0.0497%		0.0000%		
BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	147,569	0.0045%	147,569	0.0045%	Gonzalo Benavides Soriano Y/O Rodrigo Gilberto Gacitua Hernández Y/O Josefina Campos Tepox Y/O Miguel Ángel Pérez Carreón Y/O Guadalupe Jacqueline Romero Ortiz Y/O Raúl Zapién Aguilar Y/O Aldo Raúl Trillo Sánchez Y/O María Trinidad López Y/O José Luis Otero Martínez Y/O Iván Jaimes Díaz Y/O Quiahuitl Azcarye Marín Galván Y/O Inés Leticia Olivera Meléndez Y/O Mirna Martínez Medina Y/O Marcia Herrera Hernández	
BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOMER	55,431	0.0017%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	9,290,735	0.2843%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	847	0.0000%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	77,712,516	2.3779%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	985,320	0.0301%	985,320	0.0301%	Roberto Martínez Morales	
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	175,355,987	5.3656%	175,355,987	5.3656%	Ignacio Trujillo y Zuñiga Y/O Eduardo Bervera Leon	
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	29,160,500	0.8923%	29,160,500	0.8923%	Tania Lizabeth Martínez Zuñiga Y/O Melanya Jacqueline Flores Gordillo	
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	117,524	0.0036%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	288,470	0.0088%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	31,332	0.0010%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	4,200	0.0001%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,500,000	0.0459%	1,500,000	0.0459%	Norma Menéndez Sánchez Y/O Joel Cortina Díaz Y/O Carolina Alvarado Morales Y/O Rosalinda Salinas Trejo	
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	2,709,884	0.0829%	2,709,884	0.0829%	Norma Menéndez Sánchez Y/O Joel Cortina Díaz Y/O Carolina Alvarado Morales Y/O Rosalinda Salinas Trejo	

LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	%	NOMBRE	FIRMA
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,599,060	0.0489%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	270,014	0.0083%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	75,665	0.0023%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	16,691,078	0.5107%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	326,000	0.0100%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,025,531	0.0314%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	478,712	0.0145%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	1,269,333	0.0383%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	18,617	0.0005%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	105,000	0.0032%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	411,110	0.0126%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	94,700	0.0029%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	285,360	0.0087%		0.0000%		
BANCO SANTANDER (MÉXICO), S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER	16,132	0.0005%		0.0000%		
NACIONAL FINANCIERA, S.N.C. INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO	938,607	0.0287%		0.0000%		
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	74,520	0.0023%		0.0000%		
SCOTIABANK INVERLAT, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT	316,595	0.0097%		0.0000%		

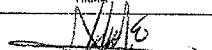
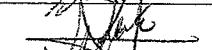
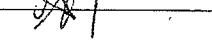
LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO	676,132	0.0207%		
BANCO INVEX, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE INVEX GRUPO FINANCIERO	1,200	0.0000%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	14,317,931	0.4381%	14,317,931 Pablo Arizpe Y/O Aurora Herrera	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	973,410	0.0298%	973,410 Pablo Arizpe Y/O Aurora Herrera	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	11,472,646	0.3510%	11,472,646 Pablo Arizpe Y/O Aurora Herrera	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	8,201,934	0.2510%	8,201,934 Pablo Arizpe Y/O Aurora Herrera	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	257,890	0.0079%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	6,194,944	0.1896%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	42,437	0.0015%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	5,073,792	0.1553%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	3,527,942	0.1079%		
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	32,418,760	0.9920%	32,418,760 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	18,184,861	0.5564%	18,184,861 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	23,861,373	0.7301%	23,861,373 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	296,918	0.0091%	296,918 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	657,066	0.0201%	657,066 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	143,674	0.0044%	143,674 Rafael Trejo Rivrea Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quillínea Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	

LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	NOMBRE	FIRMA
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	2,303,964	0.0705%	2,303,964	Rafael Trejo Rivera Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quíñones Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	1,175,038	0.0360%	1,175,038	Rafael Trejo Rivera Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quíñones Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	312,903	0.0096%	312,903	Rafael Trejo Rivera Y/O María del Carmen Roque Serrano Y/O Fabiola Pedraza Ochoa Y/O Carlos Pacheco Alvarado Y/O Valeria Nieto Quíñones Y/O Carlos Christian Ugalde Salgado Y/O Sergio Méndez Centeno Y/O Francisco Alberto Vera Enríquez	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	3,627,223	0.1171%		0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	9,920	0.0003%		0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	33,654	0.0010%		0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	351,512	0.0108%		0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	1,414,457,745	43.2802%	1,414,457,745	Ana Elena Flores Jiménez y/o Ana Cecilia Avelino Mendoza y/o Alejandro Heriberto Ontiveros Montoya y/o Alejandro Posadas Pérez y/o Ana Paola Ibarra Calderón y/o Arturo Gutiérrez Serrano y/o Astrid Ariana Granados Ramírez y/o Beatriz Noriega Serratos y/o Bogar Rafael Macías Hernández y/o Brianda Santiago Preciado y/o Carlos Alberto Elías Galaviz y/o Carlos Santiago Fernández Costío y/o César Iván Mendoza Palmeiro y/o César Molina Gutiérrez y/o Cindy Tamara Ortega Elizalde y/o Diana Itzel Santana Galindo y/o Edmundo Gudiadrama Salazar y/o Eduardo Alfonso Alvarez y/o Elizabeth Campos Villegas y/o Erick López Ortega y/o Ivonne Berenice Gómez Gómez y/o Gerardo Hernández Hernández y/o Gerardo Hernández Pineda y/o Francisco Juan Carlos Fernández Gómez y/o Gerardo Hernández Armenta y/o Gustavo Adolfo Hernández Hernández y/o Ivette Adrián Sánchez Estrada y/o Juan Fernando Dorantes Acosta y/o Kaitlin Hernández Zendejas y/o Luis Bernardo Miranda Jiménez y/o María Adriana Ylles Vázquez y/o María del Pilar Hernández Hernández y/o Mario Armando Sánchez Pérez y/o Marisela Montero González y/o Martha Eva Jiménez Becerra y/o Montserrat Zamorano Ramírez y/o Omar Diaz Camacho y/o Paulina Peché Gómez y/o Ricardo Israel Sánchez Drádo Medina y/o Ricardo Velázquez López y/o Ricardo Zazueta Chávez y/o Roberto Bravo Ramírez y/o Rocío Ruiz Ruiz y/o Rodrigo Ramírez Vázquez y/o Víctor Hugo Sánchez Armenta y/o Virginia Ortega Robledo y/o Yurtil Kenia Cuevas Estrada	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	290,789,223	8.8977%	290,789,223	8.8977%	Ignacio Trujillo y Zuñiga Y/O Eduardo Bervera Leon
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	499,977,208	15.2985%		0.0000%	
BANCO NACIONAL DE MÉXICO, S.A. INTEGRANTE DEL GRUPO FINANCIERO BANAMEX	80,000	0.0024%		0.0000%	
BANCO CREDIT SUISSE (MÉXICO), S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, G.F. CREDIT SUISSE (MÉXICO)	2,638,303	0.0807%		0.0000%	
BANCO CREDIT SUISSE (MÉXICO), S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, G.F. CREDIT SUISSE (MÉXICO)	10,000,000	0.3060%	10,000,000	0.3060%	Ignacio Trujillo y Zuñiga Y/O Eduardo Bervera Leon
EUROCLEAR BANK, S.A. / N.V.	253,293	0.0078%		0.0000%	

LISTA DE ASISTENCIA
Asamblea General de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
FUNO 11
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2017

TENEDOR	TENENCIA Total	%	ASISTENCIA TENENCIA	%	NOMBRE	FIRMA
PROFUTURO GNP, S.A. DE C.V., AFOR	12,471,394	0.3816%	12,471,394	0.3816%	Miguel Martínez Alanís Y/O Javier Pano Navarrete Y/O Roberto Antonio Terán Alcántara Y/O Vianney Alemán Enríquez	
PROFUTURO GNP, S.A. DE C.V., AFOR	12,732,577	0.3896%	12,732,577	0.3896%	Miguel Martínez Alanís Y/O Javier Pano Navarrete Y/O Roberto Antonio Terán Alcántara Y/O Vianney Alemán Enríquez	
PROFUTURO GNP, S.A. DE C.V., AFOR	6,839,363	0.2093%	6,839,363	0.2093%	Miguel Martínez Alanís Y/O Javier Pano Navarrete Y/O Roberto Antonio Terán Alcántara Y/O Vianney Alemán Enríquez	
AFOR INVERCAP, S.A. DE C.V.	6,589,355	0.2015%		0.0000%		
AFOR INVERCAP, S.A. DE C.V.	8,116,798	0.2484%		0.0000%		
AFOR INVERCAP, S.A. DE C.V.	6,357,208	0.1945%		0.0000%		
	3,268,142,986	100.0000%	2,207,577,917 (67.53%)			

Los suscritos Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea General de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFI's FUNO 11 emitidos por Deutsche Banck México, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso F/1401, certifican que en la misma se encontraban presentes y debidamente representados 2,207,577,917 títulos de los 3,268,142,986 que conforman dicha emisión, los cuales representan el 67.53% de la misma.



ESCRUTADOR



Convocatoria de Asamblea de Tenedores de Títulos de Deuda



FECHA: 11/04/2017

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FUNO
SERIE	11
TIPO DE ASAMBLEA	TENEDORES
FECHA DE CELEBRACIÓN	27/04/2017
HORA	10:00
LUGAR	Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe de los Administradores del Fideicomiso, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.
- VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

REQUISITOS DE ASISTENCIA

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Anual Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia (mjimenezlabora@cibanco.com) y/o Lizbeth Moreno Martínez (lomoreno@cibanco.com), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Anual Ordinaria. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la

Convocatoria de Asamblea de Tenedores de Títulos de Deuda



FECHA: 11/04/2017

Asamblea General Anual Ordinaria.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Anual Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día, se pondrá a disposición de los Tenedores y del público en general, al día hábil siguiente a la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso, ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, D.F., y también podrá ser consultado en la página de internet del Fideicomiso: www.fibra-uno.com

FUNO

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11" A CELEBRARSE EL 27 DE ABRIL DE 2017.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores; 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones del Crédito; y en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso F/1401, se convoca a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), con clave de pizarra "FUNO11", emitidos por el Fideicomiso F/1401 (los "**Tenedores**"), a la **ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES** a celebrarse a las 10:00 horas, del día 27 de abril de 2017, en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe de los Administradores del Fideicomiso, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C., conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Anual Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia (mjimenezlabora@cibanco.com) y/o Lizbeth Moreno Martínez (limoreno@cibanco.com), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Anual Ordinaria. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea General Anual Ordinaria.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Anual Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día, se pondrá a disposición de los Tenedores y del público en general, al día hábil siguiente a la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso, ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, D.F., y también podrá ser consultado en la página de internet del Fideicomiso: www.fibra-uno.com.

Ciudad de México, México, a 11 de abril de 2017.

Representante Común de los Tenedores

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

Delegada Fiduciaria
Mónica Jiménez Labora Sarabia
Rúbrica.

Delegada Fiduciaria
Norma Serrano Ruiz
Rúbrica.

(R.- 447747)

Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción II y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría durante el período comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 (el "*Período de Revisión*"), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNC11" ("*CBFIs*") a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Respecto del Período de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C. ("*Administrador(es) del Fideicomiso*"). Lo anterior tomado en consideración el dictamen del Auditor Externo del Fideicomiso que se adjunta al presente informe como Anexo A (el "*Dictamen del Auditor Externo*"), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Período de Revisión.
- b) Dentro de las actividades significativas que mantienen el control interno del Fideicomiso, destacan los servicios de KPMG como Auditor Interno del Fideicomiso para llevar a cabo un diagnóstico y revisión sobre los sistemas de control interno, auditoría interna y registro contable del Fideicomiso de acuerdo a un programa de auditoría anual aprobado por este Comité.

Durante el Período de Revisión, KPMG ha presentado ante este Comité, Informes Trimestrales de Auditoría Interna, mediante los cuales ha informado a este Comité de Auditoría: (i) los resultados obtenidos de sus revisiones, (ii) los avances en dicho programa de auditoría interna y cumplimiento de acciones pendientes por parte de la Administración del Fideicomiso, y (iii) las áreas de oportunidad, así como los planes de acción para llevar a cabo la implementación de mejoras en los procesos de control interno, contable y administrativo, así como de control de riesgos del Fideicomiso.

En los informes de KPMG, el Auditor Interno del Fideicomiso ha destacado que los resultados de dichas auditorías han sido favorables y óptimos, sin presentarse observaciones críticas a los procesos internos del Fideicomiso, y que, conforme a las revisiones trimestrales realizadas durante el Período de Revisión, se continua con la implementación de mejoras en los procedimientos de control interno, contable y administrativo y de control de riesgos, a efecto de mantener niveles óptimos del programa de auditoría interna del Fideicomiso.

De igual manera, KPMG, como lo ha venido realizando en forma trimestral, presentó su informe sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de diciembre de 2016, sin observaciones en dicho reporte, en razón de lo anterior, este Comité de Auditoría aprobó, al igual que fue el caso de los primeros tres trimestres del Período de Revisión, el Informe de Auditoría Interna del Fideicomiso presentado por KPMG por el último trimestre en virtud de los avances reportados en el mismo, el cual, como en los reportes previos, no presentó observaciones críticas a los procesos de control contable y administrativo del Fideicomiso.

- c) El Dictamen del Auditor Externo sobre los estados financieros del Fideicomiso durante el Período de Revisión (los "*Estados Financieros*"), no contiene observaciones relevantes. Este Comité de Auditoría no detectó irregularidad alguna en las políticas y criterios aplicados por el Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso.
- d) Con base en el Dictamen del Auditor Externo este Comité observó que los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso durante el Período de Revisión, son adecuados y suficientes y, por lo tanto, se considera que dichos Estados Financieros reflejan de forma veraz, razonable y suficiente la situación financiera del Fideicomiso. Como consecuencia de lo anterior, mediante resoluciones unánimes tomadas por el Comité de Auditoría en su sesión de fecha 5 de abril de 2017, se recomendó al Comité Técnico someter a la aprobación de la Asamblea de Tenedores dichos Estados Financieros consolidados, con la opinión favorable de este Comité de Auditoría.
- e) Las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Período de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso.
- f) No tenemos conocimiento que durante el Período de Revisión se haya presentado denuncia alguna sobre hechos que hayan estimado irregularidades en la administración del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con éste último.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso F1401, en su sesión celebradas el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso F1401, celebradas el 5 de abril de 2017


Lic. Marcela Kuchí López



Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción I y en la cláusula 9.3.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Prácticas Societarias durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 (el "Periodo de Revisión"), a fin de que, en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUN011" ("CBFI's") a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

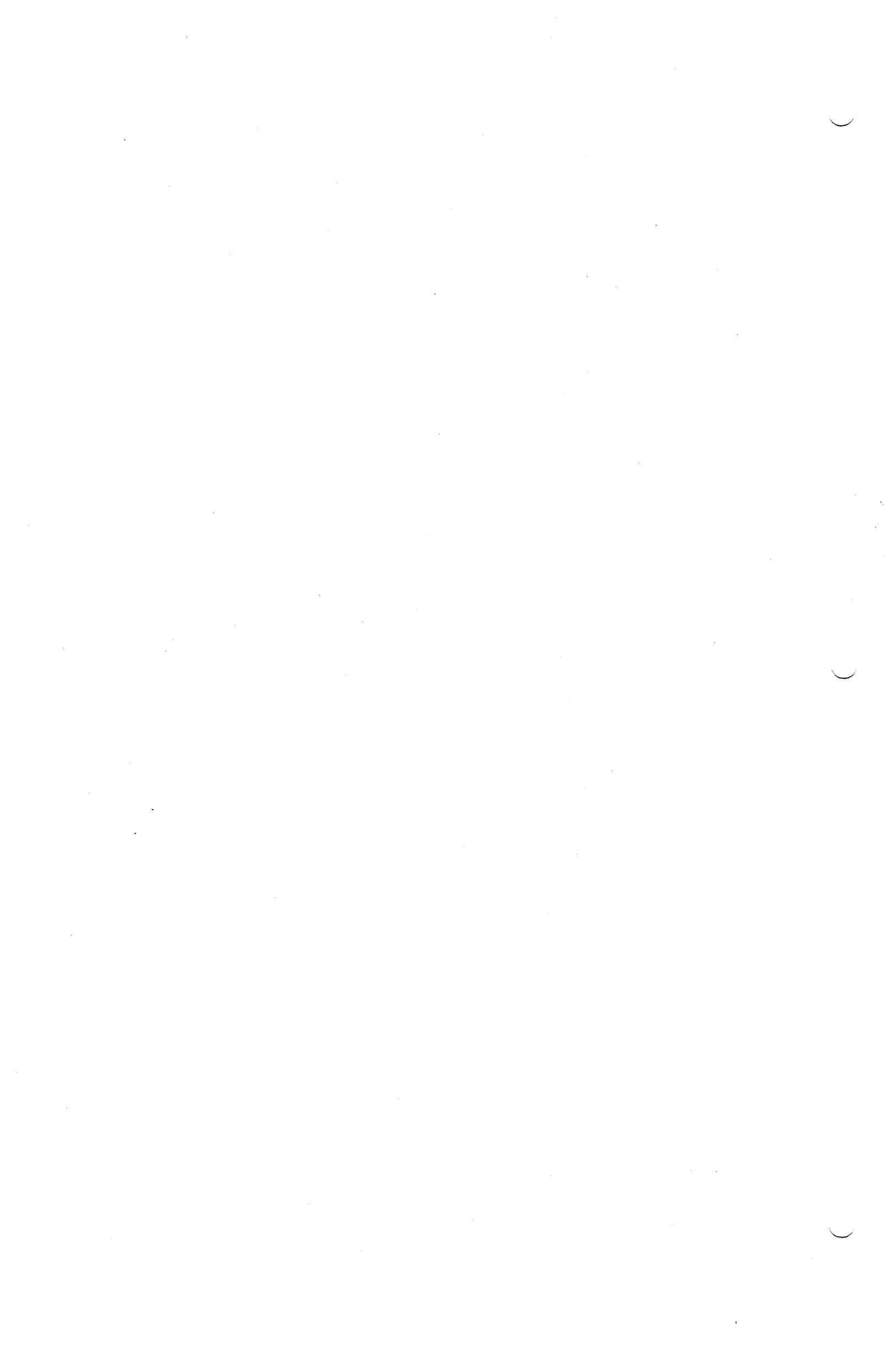
- a) Las actividades realizadas durante el Periodo de Revisión por parte de (i) el Comité Técnico; (ii) el Administrador (*F1 Management, S.C.* y *F1 Controladora de Activos, S.C.*); (iii) el Asesor (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y, (iv) la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) Se presentó ante el Comité Técnico del Fideicomiso el informe anual respecto a las actividades en las que tuvo injerencia este Comité de Prácticas Societarias, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 43, fracción I de la Ley del Mercado de Valores.
- c) El Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición de los inmuebles denominados "El Salto", Jalisco, "Midtown", Jalisco y "Park Tower", Puerto Vallarta, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C.
- d) El Comité de Prácticas Societarias emitió su opinión favorable al Comité Técnico del Fideicomiso para llevar a cabo una co-inversión con el fiduciario del fideicomiso F/2353 Banco InveX, S.A., consistente en la aportación de un proyecto inmobiliario en la Ciudad de México denominado Mitikah, propiedad del Fideicomiso en uno o varios vehículos de inversión.
- e) No se han otorgado dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, toda vez que, hasta donde es del conocimiento de este Comité, durante el Periodo de Revisión, ninguno de los miembros del Comité Técnico, consejeros, funcionarios o cualquier persona con poder de mando dentro del Fideicomiso, aprovechó oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, correspondientes al Fideicomiso o a las personas morales que éste controla o en las que tenga una influencia significativa.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, *F1 Management, S.C.*, señalando que no existen diferencias de opinión con éste último.

El presente Informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Prácticas Societarias y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebradas el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebradas el 5 de abril de 2017.


Lic. Marisol Kuchile Lopez



Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de este Comité de Nominaciones y Compensaciones por el periodo comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 (el "Período de Revisión"), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFs") a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Respecto del Período de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría del Fideicomiso durante el Período de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) Durante el Período de Revisión se tuvo por aceptada la renuncia del señor Alfredo Achar Tussie con fecha 20 de enero de 2016, al cargo que venía desempeñando como miembro independiente del Comité Técnico, designándose al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.
- c) Igualmente durante el Período de Revisión, se tuvo por presentada la renuncia del señor Raúl Sánchez Rucobo al cargo que venía desempeñando como secretario (no miembro) del Comité Técnico del Fideicomiso, designando al señor Alejandro Chico Pizarro como Secretario (no miembro) del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones y Compensaciones y Comité de Auditoría del Fideicomiso.
- d) Asimismo, se tuvo por aceptada la renuncia del señor Amin Guindi Hemsani como miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente, Señor Alberto Guindi Hemsani.

Cabe destacar que con fecha 5 de abril de 2017, este Comité de Nominaciones y Compensaciones recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea Anual de

Tenedores prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017: (i) la designación del Señor Alberto Felipe Muñás Alonso para ocupar el cargo como miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso; (ii) la designación del Señor Alberto Felipe Muñás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias, en sustitución del Señor Ignacio Trigueros Legarreta; (iii) la designación del Señor Ignacio Trigueros Legarreta como miembro independiente de este Comité de Nominaciones y Compensaciones, en sustitución del Señor Rubén Goldberg Jaykin, con lo que todos los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones estuvieron de acuerdo y sujetos a la aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso y ratificación de la Asamblea Anual de Tenedores.

Derivado de lo anterior, el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y este Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, quedarían integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Molisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasla	—
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jaffé	—
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Cheren Harari	—
Elias Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	—
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	—
Abdule Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	—
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	—
—	—	Ignacio Trigueros Legarreta
—	—	Antonio Hugo Franck Cabrera
—	—	Rubén Goldberg Jaykin
—	—	Hernán Blanco Mendoza
		Alberto Felipe Muñás Alonso

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Jaykin	Presidente
Hernán Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO F/1401

Nombre	Cargo
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente
Alberto Felipe Muñás Alonso	Vocal
Rubén Goldberg Jaykin	Vocal

Alejandro Chico Pizarro Secretario (no miembro)

COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO F/1401

Nombre	Cargo
Hernán Blanco Mendoza	Presidente
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con éste último.

El presente informe fue presentado y grabado en todos sus términos por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebradas el 5 de abril de 2017.

Lic. Ma. Kuchler López



Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "Fideicomiso"), presenta el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 (el "Periodo de Revisión"), para su presentación ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFI's") a celebrarse el 27 de abril 2017.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a. Combinación de Negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurran.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

reconocimiento inicial. A la fecha, el Fideicomiso únicamente cuenta con 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. Préstamos y partidas a 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 valor razonable, con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores 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 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.

b. 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.¹ Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo

Efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. ("Bancomext"), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple ("Bancomer"), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa ("Inbursa") y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México") una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación del Fideicomiso.

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, y 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

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 los 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 liquidable 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.

Passivos 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.

Otros pasivos financieros 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.

c. 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 calificarse 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 valúadpores 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.

La Administración del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

La Administración ha determinado que la compra de los inmuebles que forman parte del Portafolio Inicial constituye una adquisición de activos. Las adquisiciones de activos son medidas con base en el costo atribuible para la entidad adquirente, y que es medido como valor razonable. Por consiguiente, las Propiedades compradas por el Fideicomiso han sido reconocidas a su valor razonable en el estado de posición financiera que se acompaña. El valor razonable ha sido determinado con base en estudios desarrollados por peritos independientes utilizando en método de flujos de efectivo descontados.

d. Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual el Fideicomiso tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad pero no tiene el control o control conjunto sobre las

mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, el Fideicomiso ha registrado a sus asociadas a su valor razonable a través de resultados.

e. Activos intangibles

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

f. Costos por préstamos

El Fideicomiso aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

g. 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 fiablemente se consignará el importe de la obligación.

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. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valorado confiablemente.

h. Depósitos de los arrendatarios

El Fideicomiso obtiene depósitos remborsables 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 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.

i. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado 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 la renta variable), las cuales se reconocen cuando se presentan. 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 rembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

j. Impuestos a la utilidad

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos al

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.

k. 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.

l. 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.

En relación con el presente informe, entre los documentos que se pondrán a disposición de los Tenedores y del público inversionista, se adjuntará copia del dictamen suscrito por el Auditor Externo respecto de la marcha del Fideicomiso y sus operaciones por el Período de Revisión, en el cual se indica que las políticas y criterios contables de información seguidos por el Fideicomiso, son adecuados, suficientes y cumplen con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 5 de abril de 2017.



Lic. Marcella Kucillo-Cóppez



Ciudad de México, México, al 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C. Y F1 CONTROLADORA DE ACTIVOS, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADORES DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, F1 Management, S.C. y F1 Controladora de Activos, S.C. en su calidad de Administradores del Fideicomiso Irrevocable, (los **"Administradores del Fideicomiso"**) celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el **"Fideicomiso"**), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por los Administradores del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 (el **"Periodo de Revisión"**), a fin de que en su momento, se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (**"Tenedores"**) con clave de pizarra "FUNO11" (**"CBFIs"**) a celebrarse el 27 de abril de 2017.

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándose a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

I.- Misión, Visión y Objetivos.

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero y único en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de bienes raíces, para proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieren, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tuvo un destacado desempeño en la adquisición y operación de portafolios inmobiliarios.

Nuestra visión principal es posicionarnos como el tenedor y desarrollador más importante de inmuebles generadores de rentas en México, diversificado en segmentos variados, tales como industriales, comerciales, oficinas, turísticas y de uso mixto, mediante el crecimiento por las aportaciones de los fideicomitentes, así como por adquisiciones de portafolios inmobiliarios y su correspondiente capitalización al patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo principal del Fideicomiso, es incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes apartados:

2.1 Adquisición de propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió diversos portafolios inmobiliarios e inmuebles en general, siempre con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico, el Comité de Prácticas Societarias y la Asamblea de Tenedores, facultados para autorizar las adquisiciones, inversiones o enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Adquisiciones.

Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)	# Propiedades
Cartera Individuales Industriales (El Salto)	Feb 16	24,051	Ps. \$180,000	CBFIs: Ps. \$180,000	1
Cartera Individuales	Feb 16	24,946	Ps. \$700,000	Efectivo: Ps. \$700,000	1

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Emisión de CBFIs. El Fideicomiso no llevó a cabo la colocación de CBFIs, durante el Periodo de Revisión.

Pagos de Créditos y Emisión de Duda.

- i. Con fecha 30 de septiembre de 2016, el Fideicomiso pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone" (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- ii. Con fecha 28 de septiembre de 2016, el Fideicomiso dispuso de un crédito con garantía hipotecaria que tenía contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa TIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- iii. Con fecha 15 de septiembre de 2016, el Fideicomiso pre-pago el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa de TIE más 2% y \$14.8 millones de dólares americanos, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- iv. Con fecha del 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, el Fideicomiso pre-pagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIE más 1.90%, respectivamente.
- v. Con fecha 1 de agosto de 2016, el Fideicomiso pre-pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por \$51.8 millones de dólares americanos que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- vi. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan del Fideicomiso para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, el Fideicomiso contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares americanos, que cubre principal e intereses.
- vii. Con fecha 1 de julio de 2016, el Fideicomiso realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con un piso de 4.5% y un techo de 8.75%, con vencimiento el 2 de julio de 2018.

(Puerta de Hierro)					
Cartera Turbo (Espacio Tolocan)	Jun 16	En desarrollo 17,840	Ps. \$229,300	Efectivo: Ps. \$229,300	1
Cartera Individuales (Torre Cuarto)	Jun 16	En desarrollo (72,000 al término)	Ps. \$2,898,100	Efectivo: Ps. \$1,240,300 CBFIs: Ps. \$1,657,800	1
Cartera Turbo (ParkCover Vallarta)	Ago 16	46,234	Ps. \$1,477,100	Efectivo: Ps. \$513,242 CBFIs: Ps. \$963,858	1
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	Oct 16	En desarrollo (105,000 al término)	Ps. \$440,000	Efectivo: Ps. \$440,000	1

2.2. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2016 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 497 propiedades, representando aproximadamente 7,369,935 m2 (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 94.4% al 31 de diciembre de 2016.

Actualmente, el Fideicomiso cuenta con las siguientes propiedades y porcentajes de ocupación:

- 104 propiedades industriales que representan aproximadamente 3,570,278 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 48.4% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.5% al 31 de diciembre de 2016;
- 309 propiedades comerciales que representan aproximadamente 2,954,328 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 40.1% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 93.6% al 31 de diciembre de 2016;
- 84 propiedades para oficinas que representan aproximadamente 845,330 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 11.5% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 88.2% al 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, la vigencia remanente promedio de los Contratos de Arrendamiento era de aproximadamente 4.4 años por área rentable.

- viii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, el Fideicomiso contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares americanos, de los cuales \$100 millones de dólares americanos cubren el principal y \$160 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.
- ix. Con fecha 29 de junio de 2016, el Fideicomiso dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Activiver por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- x. Con fecha 28 de junio de 2016, el Fideicomiso pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares americanos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Líbor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xi. Con fecha 8 de junio de 2016, el Fideicomiso realizó una emisión de deuda quirografaria por \$500 millones de dólares americanos en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera reapertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares americanos, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares americanos.
- xii. Con fecha 12 de abril de 2016, el Fideicomiso realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos: el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa TIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y la clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xiii. Con fecha 8 de abril de 2016, el Fideicomiso realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIE más 2%.
- xiv. Con fecha 8 de febrero de 2016, el Fideicomiso dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Activiver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

2.4 Proyectos del Fideicomiso.

Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

III.- Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores.

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores.



IV.- Distribución de Dividendos.

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2016, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo del 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuarán con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles.

efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2016:

Periodo	Dividendo declarado
2016	\$0.50197689151876500 x CBFIs en circulación.
primer trimestre	\$0.48013932827107500 x CBFIs en circulación.
segundo trimestre	\$0.489375134917068500 x CBFIs en circulación.
tercer trimestre	\$0.51165985539218700 x CBFIs en circulación.
cuarto trimestre	\$0.51165985539218700 x CBFIs en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso;
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo, podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para

efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

V. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Los ingresos del Fideicomiso proceden, principalmente, de las Rentas que recibe de sus arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento de sus bienes inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la Cartera del Fideicomiso, depende principalmente de la capacidad de: (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren, afectará los resultados de las operaciones del Fideicomiso y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales.

Condiciones de Mercado. Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de los arrendatarios para cumplir sus compromisos de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de las propiedades. Creamos que los objetivos de mercado se caracterizan por el atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se encuentran sus propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de las posibilidades del Fideicomiso para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de las propiedades del Fideicomiso, y por ende sus resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente

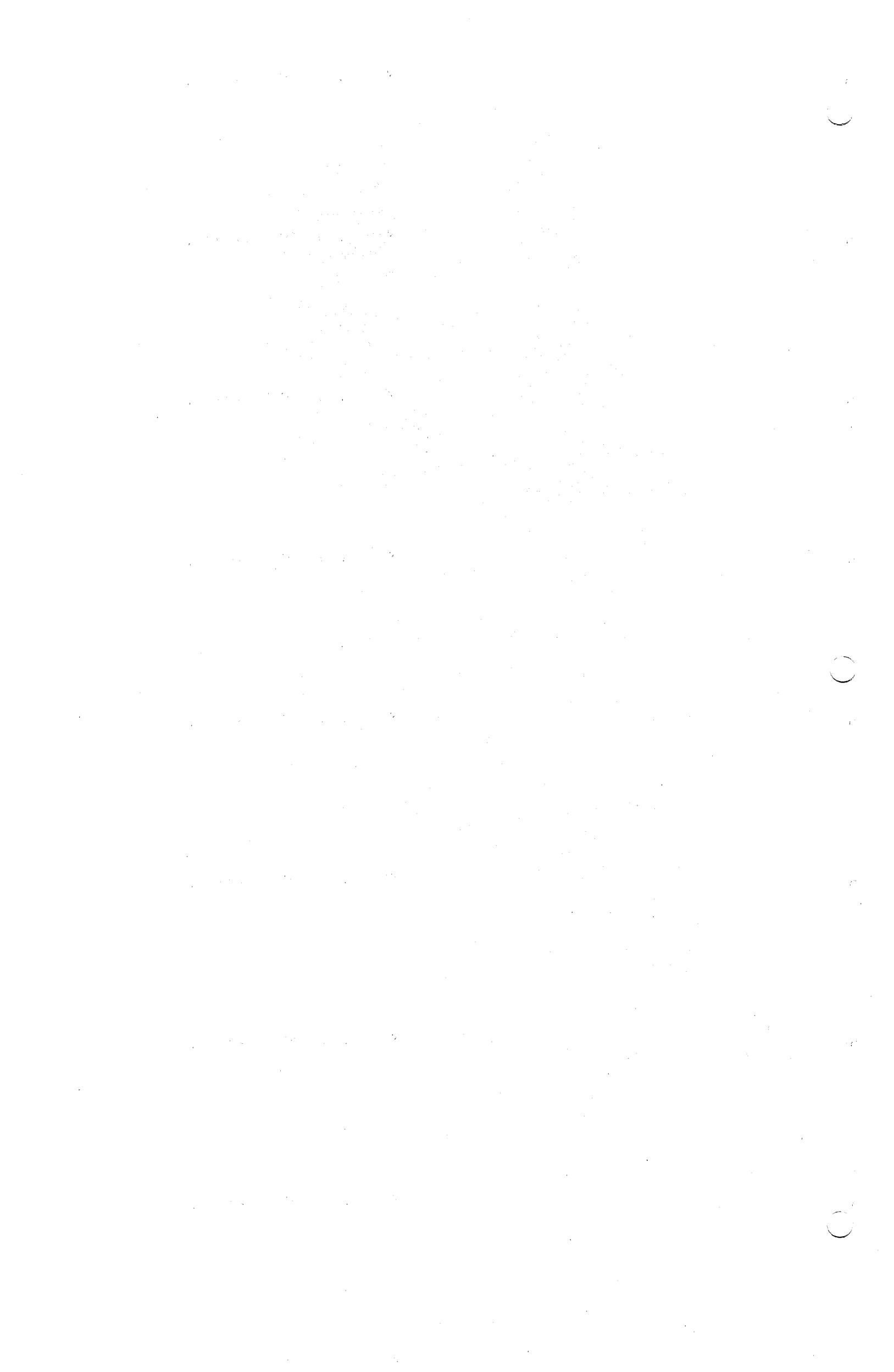
cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, el mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También pagamos honorarios al Asesor del Fideicomiso (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y a la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaría de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 5 de abril de 2017.


Lic. Marcela Kuchle López



Ciudad de México, México, a 5 de abril de 2017.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y en la Cláusula 9.1.24. del Fideicomiso, se presenta el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino este Comité Técnico, durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016 (el "Período de Revisión"), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Respecto del Período de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico del 2 de febrero de 2016, se aprobó la distribución de efectivo en favor de los tenedores de CBFIs, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2015.
- b) El 17 de febrero de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2015.

En dicha Sesión, asimismo se ratificó la renuncia presentada por el señor Alfredo Achar Tussie del 20 de enero de 2016 al cargo de miembro independiente de este Comité Técnico, y se designó al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso.

- c) En sesión celebrada el 8 de abril de 2016, se resolvió aprobar el informe Anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2015.

De igual manera, se aprobó en todos sus términos el Informe del Administrador del Fideicomiso respecto a la obligación contenida en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera, en relación a los informes del Auditor Externo del Fideicomiso sobre el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2015.

Por último, en dicha sesión se ratificó la autorización para contratar líneas de crédito con Banco Inbursa, S.A. hasta por la cantidad de \$2,000'000,000.00 M.N. (Dos mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional) y con Banco Activiver, S.A. hasta por la cantidad de \$400'000,000.00 M.N. (Cuatrocientos millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). Igualmente se autorizó la contratación de nuevas líneas de crédito con cualquier institución de crédito para financiar el crecimiento del Fideicomiso, enunciativamente Prudential, Santander, BBVA Bancomer, Inbursa, HSBC, y/o Banorte, siempre y cuando se cumpliera con los parámetros establecidos en el Fideicomiso respecto al 40% *Loan to Value* y al mínimo de 1.2 veces de cobertura de servicios de la deuda (DSCR).

- e) El 27 de abril de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,607,651,090.64 M.N. (Mil seiscientos siete millones seiscientos cincuenta y un mil noventa Pesos 64/100 Moneda Nacional).

- f) En sesión de Comité Técnico celebrada el pasado 21 de julio de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,546'481,123.01 M.N. (Mil quinientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y un mil ciento veintitrés Pesos 01/100 Moneda Nacional).

En la misma sesión de Comité Técnico, se ratificó la autorización para la adquisición de los inmuebles identificados como El Salto Jalisco, Midtown Jalisco y Park Tower Vallarta, en base a la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de fecha 21 de julio de 2016, y en los términos y condiciones aprobados por este Comité Técnico el 8 de abril de 2016.

Por último, se aprobaron las Condiciones de Cierre, precio y forma de pago para la adquisición del portafolio denominado Dofia Rosa, por un monto de \$2,066'250,000.00 M.N. (Dos mil sesenta y seis millones doscientos cincuenta y mil pesos 00/100 Moneda Nacional), ratificando las actuaciones del Asesor y del Administrador del Fideicomiso durante las negociaciones para la adquisición de dicho portafolio, no obstante lo anterior, las resoluciones de Dofia Rosa tomadas en la sesión del 21 de julio de 2016, quedaron

En la misma sesión, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 18'261,112 CBFIs para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a partir del 30 de abril de 2016.

Por último, en la mencionada sesión de este Comité Técnico de fecha 8 de abril de 2016, se tomó el acuerdo de designar al señor Alejandro Chico Pizarro para ocupar el cargo de Secretario (no miembro) de este Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias, Comité de Nominaciones y Compensaciones y Comité de Auditoría del Fideicomiso, previa aprobación de la renuncia presentada por el señor Raúl Sánchez Rucobo a dicho cargo.

- d) Con fecha 8 de abril de 2016, mediante sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso: (i) "El Salto", Jalisco, a un precio \$360'000,000.00 M.N. (Trescientos sesenta millones pesos 00/100 Moneda Nacional), previa opinión favorable del Comité de Prácticas del Fideicomiso; (ii) "Park Tower Vallarta", a un precio de \$1,411'764,705.68 M.N. (Mil cuatrocientos once millones setecientos sesenta y cuatro mil setecientos cinco pesos 88/100 Moneda Nacional), previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso; (iii) Torre Cuarzo, a un precio de \$3,225'674,350.00 M.N. (Tres mil doscientos veinticinco millones seiscientos setenta y cuatro mil trescientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional); (iv) Portafolio inmobiliario conformado por los inmuebles identificados como Midtown Jalisco, Paseo Kochimilco y La Isla Cancún II, a un precio de \$10,574'384,589.00 M.N. (Diez mil quinientos setenta y cuatro millones trescientos ochenta y cuatro mil quinientos ochenta y nueve pesos 00/100 Moneda Nacional) previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso; (v) el predio denominado Patio Tollocan e inversiones en las construcciones de las edificaciones en el mismo, a un precio de adquisición de \$ 976'942,222.00 M.N. (Novecientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y ocho mil doscientos veintidós pesos 00/100 Moneda Nacional); (vi) el predio denominado CC Tapachula e inversiones en las construcciones de las edificaciones en el mismo, a un precio de adquisición de \$ 976'942,222.00 M.N. (Novecientos setenta y seis millones novecientos cuarenta y ocho mil doscientos veintidós pesos 00/100 Moneda Nacional); (vii) el portafolio industrial denominado Fynotej, a un precio \$1,177,777,000.00 M.N. (Mil ciento setenta y siete millones setecientos setenta y siete mil pesos 00/100 Moneda Nacional);(viii) el Portafolio industrial Los Ochartas, a un precio de \$2,260,000,000.00 M.N. (Dos mil doscientos sesenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional). La adquisición de los inmuebles referidos, se realizaría previo cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso y a las Condiciones de Cierre establecidas para la adquisición de los mismos.

En dicha sesión de este Comité Técnico, se aprobó el Código de Ética para su aplicación a los funcionarios, consejeros, directivos, empleados y colaboradores del Fideicomiso.

posteriormente sin efecto alguno.

- g) El pasado 19 de octubre de 2016, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2016, así como el resultado fiscal de dicho periodo.

De igual manera se aprobó otorgar un anticipo de distribución de efectivo en favor de los Tenedores de los CBFIs por la cantidad de \$1,586,799,242.00 M.N. (Mil quinientos ochenta y seis millones setecientos noventa y nueve mil doscientos cuarenta y dos Pesos 64/100 Moneda Nacional).

- h) El 9 de diciembre de 2016, este Comité Técnico aprobó las Condiciones de Cierre, precio y forma de pago para la adquisición del inmueble denominado Saqara, así como la inversión en dicho inmueble, por un monto de \$808'696,661.00 M.N. (Ochocientos ocho millones seiscientos noventa y seis mil sescientos sesenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional), ratificando las actuaciones del Asesor y del Administrador del Fideicomiso durante las negociaciones para la adquisición de dicho inmueble.

Se autorizó realizar una co-inversión con Banco Invex, S.A., en el portafolio Mitikah a través de los vehículos de inversión, contratos o convenio que, en su caso, se determinara a través de los delegados de dicha sesión, o a través de los apoderados del Fideicomiso.

- i) Por último, el pasado 30 de enero de 2017, este Comité Técnico aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores del Fideicomiso, por un monto de \$1,662'539,310.17 M.N. (Mil seiscientos sesenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil trescientos diez pesos 17/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre 2016.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Periodo de Revisión y señaladas en el presente informe, se llevaron a cabo conforme a la legislación aplicable, observando lo dispuesto en las reglas establecidas en los estatutos del Fideicomiso. Dichas operaciones y actividades fueron adoptadas en las sesiones de Comité Técnico celebradas en las fechas indicadas en el presente Informe, cuyas actas y anexos correspondientes se encuentran asentados en el Libro de Sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el pasado 5 de abril de 2017, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017.

Secretaria de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 5 de abril de 2017.


Lic. Marcela Kuchle López



Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(11,266,275)	(4,714,041)	(4,659,760)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	4,276,168	4,022,379	2,030,618
Amortización de comisiones bancarias	133,579	81,867	166,545
Amortización de plataformas	194,984	194,984	194,984
Bono ejecutivo	169,997	587,792	520,280
Intereses a favor	(263,833)	(412,085)	(430,494)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540	2,019,111
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	46,674		
Total	9,511,992	8,176,928	5,362,369
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(712,425)	(34,146)	(31,275)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(30,293)		125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)	653,489
Pagos anticipados y otros activos	28,943	(315,021)	(153,973)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,660)	(607,019)
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781	40,667
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717		
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494	85,231
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(11,222)	104,488	(60,787)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	12,263,444	6,885,615	5,614,331
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)	(3,573,709)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)	(1,121,095)
Adquisiciones de negocios			(6,067,057)
Inversión en valores	344,495	17,227,850	(18,804,470)
Inversión en derechos fiduciarios	171,698	(138,564)	(248,970)
Intereses recibidos			430,494
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,891,568)	(7,439,310)	(29,384,807)

(Continúa)

	2016	2015	2014
Actividades de financiamiento:			
Pagos y prepagos de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)	(15,320,277)
Préstamos obtenidos	17,561,558	16,920,892	13,101,441
Aportación participaciones no controladora	1,100,000		
Distribuciones a los fiduciarios	(6,570,708)	(5,903,646)	(4,282,562)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)	(1,824,540)
Aportaciones de los fiduciarios			
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	(4,813,674)	6,048,765	22,906,866
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	5,495,070	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	5,995,918	500,848	1,364,458
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
(Concluye)			

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. *Información general y actividades*

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A. ("Fibra UNO") se estableció como un Fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V. (el "Fiduciario") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se dedica principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO como un fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como un ente de tránsito en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los impuestos fiscales netos generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estadio de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

Para el desarrollo de su operación el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. ("Fibra Uno Administración" o el "Asesor") (parte relacionada) para que el Asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, A. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora de Activos") (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación del portafolio ("Vermon");
- Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocada a ciertas propiedades;
- Un contrato de administración de las propiedades con Finta Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Vernon");
- Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Maule");
- Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- Un contrato de administración con Operadora Galuya, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;

i. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración – compañía subsidiaria) y Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Javex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y

x. Un contrato de servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S. A. de C. V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitkah.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 3 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b. *Adquisiciones*

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Midtown Jalisco (i)	21 de junio de 2015	En desarrollo
Tower Vallarta (ii)	19 de diciembre de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuarto (iii)	27 de junio 2016	En desarrollo
Espacio Telcelcom (iv)	1 de junio de 2016	Propiedades de inversión
Puerta del Sol (v)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Sol Jalisco (vi)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alasos (vii)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (viii)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (ix)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Cuauhtémoc II (x)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregon (xi)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xii)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (xiii)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (xiv)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (xv)	4 de enero de 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Portaria (xvi)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Samara (xvii)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Imágenes 476 (xviii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Imágenes 1571 (xix)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christie House (xx)	24 de agosto de 2014	En desarrollo
La Viga (xxi)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (xxii)	13 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (xxiii)	13 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (xxiv)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corpomatic San Mateo (xxv)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (xxvi)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xxvii)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión

i. Durante el tercer trimestre del 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Midtown Jalisco", por \$4,600 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 53,740.63 m² para el desarrollo de un inmueble de usos mixtos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y contará con un área bruta rentable de 105,000 m² más 225 habitaciones en el hotel.

ii. Con fecha 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de "Tower Vallarta", adquisición que forma parte del portafolio "Turbo", siendo este el primer hotel tipo Resort y formado todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$1,477.1 millones de pesos que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs.

iii. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad "Torre Cuarto" ubicada en la Ciudad de México. La propiedad contará con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m². La propiedad se encuentra actualmente en etapa final de desarrollo y se espera su entrega para el segundo trimestre de 2017. El precio de adquisición fue por \$2,898.1 millones de pesos.

- iv. Con fecha 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Montecarlo S. A. de C. V. ("Soriana") actúa como "Fideicomitente A", Fibra UNO como "Fideicomitente B" y Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver") como "Fideicuriario". El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aporta un terreno con superficie útil de 55,378 m² por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones de pesos y Soriana le pagará a Fibra UNO para que construya la tienda por un importe de \$110 millones de pesos. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO del centro comercial.
- v. Con fecha 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad "Puerta de Hierro" ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m². Con esta compra se realizó una operación de "sale and leaseback" en donde Fibra UNO subsequently rentó bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue de \$700 millones pagado en efectivo.
- vi. Con fecha 23 de febrero de 2016 se registró la propiedad "El Salto Jalisco" una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFI's equivalentes a \$180,000. Así mismo y como partes del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aporteante concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFI's.
- vii. Con fecha 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Alaska", por el cual pagó 148,327,000 CBFI's equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFI's permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados en la Ciudad de México.
- viii. Con fecha 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por la cual Fibra UNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
- ix. Con fecha 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado "CuanitPark II", por el cual Fibra UNO pagó 19,806,720 CBFI's equivalentes a \$700,741 y un pago en efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- x. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Oregon", por el cual pagó 41,390,686 CBFI's equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- xii. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Indiana", por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de "Grupo ICEL". La operación es un "sale and leaseback" bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- xiii. Con fecha 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Kauas", por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- xiv. Con fecha 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio "Buffalo", un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares estadounidenses, equivalentes a \$2,820,418, el portafolio incluye el prestigioso proyecto conocido como "Mitsuk", ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
- xv. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Juit", por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 67.9 millones de dólares equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xvi. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Florida", por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$640,098. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.
- xvii. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samarc, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con una área rentable de 144,000 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones y un pago de CBFI's equivalentes a \$4,165 millones.
- xviii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- xix. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 millones.
- xx. Con fecha 24 de agosto de 2014, Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Cristel House ubicado en la Ciudad de México, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio de compra fue por \$34.2 millones.
- xxi. Con fecha 23 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México y cuenta con área rentable de 22,538 m² aproximadamente. El precio convenido fue por \$414.9 millones.
- xxii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuales aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFI's.
- xxiii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el Estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,575 millones, de los cuales aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFI's.

- xxiv. Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendados, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFI's por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en un área de aproximadamente 40,000 m² de construcción.
- xxv. Con fecha 25 de junio de 2014, Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio de compra fue por \$121 millones, pagado en CBFI's y cuenta con 5,440 m² aproximadamente de área rentable.
- xxvi. Con fecha 5 de mayo de 2014, Fibra UNO adquirió portafolio California, por 274.3 millones de dólares. Por esta adquisición se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFI's. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes seis meses incrementa la ocupación en al menos 15,550 m² aproximadamente.

El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m² aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 m² aproximadamente de reserva territorial para expansiones futuras que arroja un potencial de 137,800 m² aproximadamente rentables de partes industriales en Monterrey y San Luis Potosí.

- xxvii. Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Fines México (Portafolio Manac), por un valor de 86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.

c. Eventos relevantes

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como "Fideicomitente A", adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. R/2353 (Banco INVEK, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEK Grupo Financiero) ("Hector"), como "Fideicomitente B" y como Fideicuriario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado "Mitsuk", mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios "Buffalo" y "Colorado", y el compromiso por parte del Fideicomiso 2553 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolsos, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fideicuriario acorde a los términos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio "Buffalo" al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$3,660 millones de pesos, para el desarrollo del proyecto "Mitsuk".

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra UNO posee el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2553 posee el 23.11%.

- ii. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por el concepto del impuesto al valor agregado.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone" (anteriormente GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- iv. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria contraída con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa TIE más 2% y \$14.8 millones de dólares estadounidenses, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- v. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepago el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa TIE más 2% y \$14.8 millones de dólares estadounidenses, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- vi. Con fecha 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIE más 1.90%, respectivamente.
- vii. Con fecha 31 de agosto de 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "PRIMAX", por \$366 millones de pesos, el cual se muestra en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- viii. Con fecha 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por \$51.8 millones de dólares estadounidenses que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- ix. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un SWAPS de divisas por \$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
- x. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por concepto del impuesto al valor agregado.
- xi. Con fecha 20 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una operación reciproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con piso de 4.5% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018.
- xii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares estadounidenses, de los cuales \$100 millones de dólares estadounidenses cubren el principal y \$160 millones de dólares estadounidenses cubren principal e intereses.
- xiii. Con fecha 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"), por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIE más 1.30%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.

- xiv. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares estadounidenses, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$82.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$88.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirógrafaria por \$500 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una resertura de sus bonos, de los cuales la primera resertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares estadounidenses, y el segundo es la resertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares estadounidenses.
- xvi. Con fecha del 30 de junio de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato firmado con ellos.
- xvii. Con fecha de 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirógrafaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos; el primero por 457,878,200 UDIS equivalentes a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16; el segundo tramo por \$300 millones de pesos con una tasa TIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019, y clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una resertura del bono con vencimiento en 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xviii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Infubra, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Infubra por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIE más 2%.
- xix. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de scripidad por \$100 millones de pesos para la adquisición de Torre Cuauhtémoc ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de scripidad fue utilizado para el pago de la obra de la Torre Cuauhtémoc.
- xx. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del impuesto al valor agregado en efectivo.
- xxi. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía constituida con Aactivver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.
- xxii. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 112/2010 (Torre Latino), en el que Ecodimension, S.A. de C.V. (Ecodimension) como "Fideicomitente A" y Fibra UNO como "Fideicomitente B", tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecodimension tiene sobre el patrimonio de Torre Latino. El efecto de reconocer dicha participación no controladora en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra en los estados financieros adjuntos.

- xxiii. Con fecha 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- xxiv. Con fecha 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quirógrafarios a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos vencen el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.25%.
- xxv. Con fecha 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de crédito sin garantía con Infubra, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Infubra (Infubra) por \$2,000,000 el cual devenga intereses a una tasa TIE más 2%. Este préstamo fue liquidado el 8 de abril de 2016.
- xxvi. Con fecha 10 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó la Hoja de Términos y Condiciones para la compra del inmueble denominado Torre Cuauhtémoc ubicado en Reforma, Ciudad de México por un monto de \$1,323,440 y 46,484,779 CDFs.
- xxvii. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como banco agente del sindicado y BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco, S.A., como bancos sindicados. La tasa de crédito es hasta por \$7,000,000 y USD 10 millones. Con una tasa de interés pactada de TIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de TIE para el monto en dólares más un margen entre el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- xxviii. Con fecha 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de su vehículo de desarrollo inmobiliario ("Fidelfer") a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIDRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a \$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por \$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo. Fibra UNO será co-inversionista en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. FI Administración subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$3,660,000.
- xxix. Con fecha 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Banco Activver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Activver ("Activver"), por hasta \$400 millones a una tasa TIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 mismos que fueron liquidados el 13 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000. El plazo para liquidar esta deuda es del 17 de julio de 2017.
- xxx. Con fecha 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.
- xxxi. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la resertura de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambos al amparo de un programa de Certificados Bursátiles hasta por \$25,000 millones. La emisión FUNO 15 se realizó por un monto de \$7,500 millones a una tasa de 6.98% a un plazo de 10.5 años, y la resertura de FUNO 13, con un vencimiento el 16 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa TIE+0.80%.

- xxii. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre Fibra UNO y Opción Voleán, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado ("Utah"), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 67 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se había consolidado. La transacción se concluyó el 4 de abril de 2015.

- xxiii. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre Fibra UNO y PRH Administradora, A. C. para adquirir el portafolio denominado ("Kansas"). El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$10.5 millones. La transacción se concluyó el 30 de abril de 2015.

- xxiv. Con fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario por un total de \$80,400,000 CBFIs a un precio de \$2,516.4 millones, que incluyen opciones de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepago los créditos bancarios por \$4,214 millones.

- xxv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio de compra fue por \$407.9 millones.

- xxvi. El 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa "Senior Notes" CBFIs en el extranjero, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a un plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.

- xxvii. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014, Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contractadas:

- (1) Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
- (2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Banco Activver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Activver") por el capital e intereses de \$300,000 y \$1,722, respectivamente.
- (3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prenderías con Infubra por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.
- (4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e intereses \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.

- (5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e intereses de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
- (6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puesto con Deutsche AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
- (7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016**

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inician en o después del 1 de enero de 2016.

- | | |
|--|--|
| Modificaciones a las IAS 1 | Iniciativa de revelaciones |
| Modificaciones a las IAS 16, IAS 38 | Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización |
| Modificaciones a la IFRS 10, IAS 28 | Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociado o negocio conjunto |
| Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 | Ciclo 2012-2014 |

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

- | | |
|----------------------------|---|
| IFRS 9 | Instrumentos Financieros (2) |
| IFRS 15 | Ingresos de Contratos con Clientes (2) |
| IFRS 16 | Arrendamientos (3) |
| Modificaciones a la IAS 12 | Impuestos a la utilidad (1) |
| Modificaciones a la IAS 7 | Estados de flujo de efectivo (1) |
| Modificaciones a la IFRS 2 | Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1) |

- (1) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.
- (2) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.
- (3) Efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la 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 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de "valor razonable a través de otros resultados integrales" ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a flujos específicos de efectivo de pagos de capital y de intereses del capital principal, son medidos mediante FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a su valor razonable al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos como la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales crea o incrementa una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclassifican posteriormente al estado de resultados. Adicionalmente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar que ocurría una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de coberturas tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas que se implementaron en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se implementó una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos que califican para contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de coberturas. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de "relación económica". En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

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

4. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a 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 independiente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

d. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es 5.65%, 12.08% y 11.80% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico señala que no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente.

e. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos Fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
F1 Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos Fideicomiso F/001147 "Los Cabos, Baja California Sur"	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/001862 "Culiacán, Sinaloa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/002220 "Ayuota, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/002211 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/002236 "Tepetl del Río, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Tlalnepantla, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Costacalcos, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Pozos, Tamaulipas"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Gómez Díaz, Acapulco Gómez"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centro, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Tlaxco, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
Fideicomiso F/00738 "Huejutla, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso F/00744 "Cerro de la Estación"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso F/00745 "Cerro de la Estación"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso G31/2005 "G31/2005"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso G35/2004 "G35/2004"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parque Cuautitlán"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, A. C.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2253
F1 Administración, S. C.	100%	100%	-	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	-	-	Desarrollo del complejo Muñík, junto con Helios
Fideicomiso 2384 "Centro Comercial Mitific"	76.85%	-	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	-	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tlalocan"	100%	-	-	Desarrollo de centro comercial

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra UNO son las siguientes:

f. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado de resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

8. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados 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 13.

Efectivo

Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fiduciarios y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados durante 2016 con Bancomext y en 2015 con Banxico con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), Bancomext y Blackstone (antes GE Real Estate México). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

Activos financieros FVTPL (por sus siglas en inglés, Fair Value Through Profit or Loss)

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros "a valor razonable con cambios a través de resultados" ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones "conservadas al vencimiento", activos financieros "disponibles para su venta" ("AFS", por sus siglas en inglés) y "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un período corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra UNO administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real recurrente de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce 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.

Para los activos financieros que se contabilizan al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los períodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclassifican a los resultados del período.

Para activos financieros valorados a costo amortizado, si, en un período subsiguiente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no excede el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital cotizados para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulada en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si se aumenta en el valor razonable de la inversión la medida que se objetivamente relaciona con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expira los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra UNO no transfiere ni retiene实质mente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo financiero, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación de pagar los montos que tendría que pagar. Si Fibra UNO retiene实质mente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo controlado por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra UNO retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO distribuye el importe en libros propio del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transacción. La diferencia entre el importe en libros inicial de la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte que continúa en los resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuye entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de Fibra UNO, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permite que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revisión. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 13.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinados, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada período de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podrían incluir la experiencia pasada de Fibra UNO con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

27

26

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiren, 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 con 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 Fibra UNO 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 de Fibra UNO, 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 Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO 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 fiduciarios 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 9.

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.

Otros pasivos financieros 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

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

29

28

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. Fibra UNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, swaps de tasa y divisas (cross currency swaps). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revultan a su valor razonable al final del período de reporta. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera. Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para comprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

La Nota 13 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconocen inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "Instrumentos financieros derivados".

30

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclassifican a los resultados en los períodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada en el instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital contará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la porción ineficaz se reconoce en los resultados.

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclassifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

h. Propiedades de inversión

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada o pérdidas por deterioro acumuladas. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del período de reporta.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se acarrea a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando están completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los activos inmuebles bajo arrendamiento financiero se depreciarán con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el período más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

31

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con el activo, así como la significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades que va a implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

1. Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

j. Activos intangibles

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se recomienda por su costo menos la amortización acumulada y el efecto acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medida como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

k. Deterioro activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil

Al final de cada período, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo, se asiguan a la unidad generadora de flujo de efectivo a la que pertenece el activo, y se asiguan a la unidad generadora de flujo de efectivo a la que pertenece el activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asiguan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asiguan a Fibra UNO más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

32

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descontaron a su valor presente utilizando una tasa de descuento neta de impuestos que refleja la evolución actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

l. Costos por préstamos

Fibra UNO aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

m. Pagos basados en CBFIs

1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados a Fibra UNO valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidados mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el período de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada período, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiere, se reconoce en los resultados del período de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidados mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidados mediante instrumentos de capital con terceros que administran servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte prestada el servicio.

n. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

33

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actariales que se realizan al final de cada período sobre el que se informa. Las remisiones, que incluyen las ganancias y pérdidas actariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera como cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remisiones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación al pasivo o activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remisiones

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan. Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el período de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

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 consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

p. Depósitos de los arrendatarios

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se combinan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existe una diferencia entre el valor razonable inicial y el 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.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 4, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato resuenan con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO 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, representa 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 consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

q. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por arrendamiento operativo reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en líneas rectas durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. 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 y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

r. Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de 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.

s. 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 consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

t. Estado de flujos de efectivo

Fibra UNO presenta sus estados de flujos consolidados 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.

u. Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasas de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swap). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se reválutan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos
Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfítrofes) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfítrofes y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

34

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un período de observación, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejan las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios transacciones residentes. 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.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2016, 2015 y 2014. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

6. Efectivo y efectivo restringido

	2016	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 5,543,788	\$ 5,777,368	\$ 181,675
Efectivo restringido:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	10,332	218,550	319,173
Total de efectivo y efectivo restringido	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848

7. Inversiones en valores

	2016	2015	2014
Valores gubernamentales de negociación	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596	\$ 19,528,446

8. Rentas por cobrar y otras

	2016	2015	2014
Rentas por cobrar	\$ 1,084,690	\$ 856,497	\$ 722,986
Estimación para cuentas de cobro dudosas	(94,690)	(105,151)	(59,483)
	990,594	751,346	663,503
Otras cuentas por cobrar	\$ 519,700	\$ 46,523	\$ 100,220
	\$ 1,510,294	\$ 797,869	\$ 763,723

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO 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 en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2016, 2015 y 2014, Wal Mart y Santander, representan el 10.4%, 13% y 7% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

35

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de Cobranza. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 26 días al 31 de diciembre de 2016.

9. Propiedades de inversión

	Valor razonable	2016	2015	2014
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 158,645,638	\$ 137,302,515	\$ 102,361,648	
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales	11,634,209	12,115,917	8,538,012	
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,459,451	2,403,690	2,403,690	
	\$ 172,739,278	\$ 151,822,122	\$ 113,303,350	

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Saldos al inicio del período			\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:					
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	440,000	-	-
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	-	-
Torre Cuarto	Desarrollo	1	2,898,091	-	-
Espacio Tlalocan	Desarrollo	1	229,295	-	-
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-	-
Portafolio Kansas	Oficinas	12	-	10,452,127	-
Portafolio Alaska	Oficinas	6	-	5,246,766	-
Portafolio Indiana	Comercial	13	-	3,190,000	-
Portafolio Buffalo	Desarrollo	1	-	2,820,418	-
Portafolio Lamar	Comercial	4	-	2,295,000	-
Portafolio Oregon	Concesional	3	-	1,626,000	-
Portafolio Utah	Oficinas	1	-	1,010,664	-
Centurpark II	Industrial	1	-	783,500	-
Portafolio Florida	Oficinas	1	-	640,098	-
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	52,950	-
Samara	Mixto	1	-	5,586,900	-
Portafolio R-15	Comercial	2	-	3,834,454	-
Portafolio California	Industrial	29	-	3,638,928	-
Portafolio Maine	Mixto	6	-	1,673,636	-
El Centro Histórico	Comercial	1	-	1,175,506	-
La Vega	Oficinas	1	-	414,470	-
Portafolio P4	Oficinas	2	-	280,300	-

38

39

c. La tasa de descuento - Esta es obtenida al considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, tamaño de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precio de mercado, tipos de comparables con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso de deudores o pesos (en el caso), riesgo país, inflación y períodos o términos de rentas. Las tasas de descuento utilizadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 9.50% en uso comercial, 9.00% en propiedades industriales, de 10.00% en oficinas y de 10.50% en hoteles. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el cabezalizado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que maneja.

10. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2016	2015	2014
Fideicomiso F/249688	\$ -	\$ -	506,736
PREI Administradora, S. C.	-	-	400,000
Opción Volcán, S. de R. L. de C. V.	-	-	183,755
Portafolio Florida	-	-	25,604
	\$ -	\$ -	\$ 1,121,095

11. Inversión en asociadas

	% de participación	2016	2015	2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,999,348	\$ 2,416,838	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	\$ 1,799,552	\$ 697,051	\$ 558,487
		\$ 5,788,900	\$ 3,113,889	\$ 2,854,011

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de las mismas.

12. Otros activos

	2016	2015	2014
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Amitización acumulada	(593,951)	(392,949)	(194,984)
Otros	30,000	30,000	30,000
	\$ 1,920,523	\$ 2,121,525	\$ 2,289,490

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	120,979
Portafolio Apolo	Comercial	49	-	-	-
Portafolio G30	Mixto	50	-	-	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	-	-
Portafolio P8	Oficinas	8	-	-	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	-	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	-	-	-
Pase Industries	Industrial	1	-	-	-
Edificio Corporativo Paseo Empresarial	Oficinas	1	-	-	-
Ciudad Guaymas	Industrial	1	-	-	-
Tierra Aguascalientes	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Morado	Mixto	16	-	-	-
Villa Hermosa	Construcción en proceso	1	-	-	-
			5,350,778	5,808,522	3,805,582
	Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)		9,114,084	4,592,727	4,396,209
	Saldos al final del período		\$ 172,739,278	\$ 152,349,934	\$ 113,831,162

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generaría las propiedades después de costos fijos y costos variables entre el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra UNO para las propiedades antes mencionadas van de 8.00% en uso comercial, de 8.00% en propiedades industriales, de 8.50% en oficinas y de 8.75% en hoteles.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, períodos o tiempos de inversión.

b. Valor por metro cuadrado en renta promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado en renta promedio usado en los flujos de efectivo descontados es de Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2016, es entre \$9,519 en propiedades comerciales y \$1,227 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

13. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2016	2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,843
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	80,293	-	-
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Instrumentos financieros derivados de negociación	-	4,578	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	510,477	-	-
Passivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,063,563	\$ 1,439,933	\$ 931,104
Cuentas por pagar a partes relacionadas	92,266	104,488	-
Premios	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Depósitos de los arrendatarios	950,597	702,303	474,809
Administración del capital			

Fibra UNO 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 deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fiduciarios. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sostenibilidad de las distribuciones a los Fiduciarios 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 a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo inservido de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trata) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fiduciario para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que exceden del máximo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34%, 32% y 25% y de 2.4, 2 y 4.4 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen 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.

40

41

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO 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 cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no subscrive o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están sujetas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares expone al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional: el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contrarrestadas en dicha moneda.

La Entidad subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares americanos.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No han habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO maneja financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIE") a 28 días y a tasa London Inter Bank Offered Rate ("LIBOR"). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Ánalisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad muestra alza, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base es utilizado para informar el riesgo interanualmente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un (descuento) incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$1(123.3) y \$129.3 millones de pesos, respectivamente.

42

43

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año y en el ORI de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un incremento (descuento) de aproximadamente de \$283 y \$332 millones de pesos en resultados y en la cuenta de ORI de \$105 y \$124 millones para los contratos de swaps de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses ("dólar"), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses en miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	548,777	341,769	66,473
Pasivos monetarios	(1,944,434)	(1,760,346)	(1,712,729)
Posición (corta)	(1,395,657)	(1,418,577)	(1,646,266)
Equivalente en miles pesos	\$ (28,832,856)	\$ (24,597,841)	\$ (24,257,253)

b. 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 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	5 de abril de 2017
Dólar estadounidense	\$ 20,6640	\$ 17,3398	\$ 14,7348	\$ 18,8334

Ánalisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cuente pascionalmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO obtuvo un préstamo en dólares, al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO obtuvo tres préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.

Si los tipos de cambio tuvieren un cambio de \$2 pesos por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 tendría un (descuento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$3,746 y \$3,746 millones de pesos, respectivamente. Este importe se vería compensado por un incremento (descuento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como cobertura por \$592 y \$592 millones de pesos, respectivamente.

Contratos swap de moneda extranjera

Es política de la Entidad suscribir contratos swap de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Durante el año actual, la Entidad designó ciertos contratos swap de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 6 swaps de moneda extranjera, cuatro de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y los dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como cobertura por \$592 y \$592 millones de pesos, respectivamente.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2016, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$51 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO 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 y el riesgo de liquidez, así como la administración de la deuda. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y caídas de las rentas, y conciliando los vencimientos 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 de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago:

	Meses de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2016				
Cuentas por pagar	\$ 3,232,397	\$ -	\$ -	\$ 3,232,397
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	-	-	93,266
Préstamos denominados en pesos	2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436
Depósitos a los arrendatarios	825,067	-	-	825,067
Total miles de pesos	\$ 5,343,119	\$ 11,280,500	\$ 15,874,547	\$ 32,498,166
Préstamos denominados en dólares	\$ 114,139,450	\$ 503,160,687	\$ 3,107,250,000	\$ 3,724,550,137
Préstamos denominados en UDIS	\$ 43,263,822	\$ 172,821,262	\$ 1,154,191,244	\$ 1,370,276,328
31 de diciembre de 2015	Meses de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 1,517,559	\$ -	\$ -	\$ 1,517,559
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	-	-	104,488
Préstamos	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619
Depósitos de los arrendatarios	512,680	189,623	-	702,303
Total	\$ 14,661,972	\$ 22,645,409	\$ 30,405,388	\$ 87,720,600
31 de diciembre de 2014	Meses de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Cuentas por pagar	\$ 1,458,916	\$ -	\$ -	\$ 1,458,916
Préstamos	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441
Depósitos de los arrendatarios	273,389	199,420	-	474,809
Total	\$ 5,196,098	\$ 22,127,921	\$ 31,989,147	\$ 90,313,665

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$50,337 millones, \$30,573 millones y \$21,068 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

La siguiente tabla detalla los contratos swap de moneda extranjera vigentes al final del período sobre el que se informa:

Nº	Contraparte	Nacional USD (miles)	Nacional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor Razonable c/ R.C.	Tipo de cobertura
1	Santander	\$ 50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	\$89,111	VR
2	Santander	\$ 50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 +3.69%	17,267	FE
3	Bancomer	\$ 60,000	\$ 944,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.44%	151,548	VR
4	Bancomer	\$ 50,000	\$ 944,750	30-ene-2026	5.25%	+3.34%	114,703	VR
5	Bancomer	\$ 40,000	\$ 759,000	30-ene-2026	5.25%	+3.59%	99,959	VR
6	Bancomer	\$ 50,000	\$ 944,750	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 +2.77%	37,849	FE
		\$ 300,000	\$ 5,459,250				\$ 10,477	

Durante el período, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivos al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado por \$30,449, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclassificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación reciproca de compra y venta de opciones de tasa de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIE es superior a 8.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$4,578 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el Estado consolidado de resultados.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los flujos de Fibra UNO 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 si un 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 realizara los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalían aproximadamente el 24%, 27.1% y 25.4% del total del área para rentas generales, respectivamente, y representan aproximadamente el 25%, 26.6% y 22.6%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio de Fibra UNO, lo que representa un inquilino de 596,855 m² de 7,269,925 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.45% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.9% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2016. Durante 2015, solo un inquilino ocupa 708,114 de 6,637,904 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2014, un solo inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos de arrendamiento.

Fibra UNO 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 cobro.

44

45

16. Rentas cobradas por anticipado

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 asciende a \$135,467, \$261,968 y \$159,174, respectivamente.

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del 7/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	2016	2015	2014
Ingresos:			
F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	\$ 108,000	\$ 38,333	\$ -
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	\$ 385,340	\$ 828,116	\$ 949,263
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 577,235	\$ 533,224	\$ 370,869
Parte Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (3)	\$ 1,493,093	\$ 1,801,200	\$ 880,810
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 367,065	\$ 855,943	\$ 689,000
G-20 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 108,133	\$ 433,513	\$ 352,480
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ 379,958	\$ 395,400	\$ 305,114
F2 Servicios:			
Servicios recibidos (3)	\$ 257,834	\$ 207,697	\$ 134,357
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 15,901	\$ 89,657	\$ 44,837
Luxo Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ 273	\$ 2,375	\$ 3,038
Cabi Inver, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ -	\$ -	\$ 742
Fundación FUNO:			
Servicios (7)	\$ 108,000	\$ 38,333	\$ -

(1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.

(2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de tercera partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de sesoría.

(3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de los inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.

(4) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioscos o Ifases) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.

(5) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados a base al avance de obra.

(6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxo Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 3% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

(7) Fibra UNO pagó \$0,293 en 2016 para la creación de la Fundación FUNO, aprobada por el Comité Técnico.

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

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2016	2015	2014
Por cobrar:			
Fundación FUNO, A. C.	\$ 80,293	\$ -	\$ -
Por pagar:			
F1 Administración	\$ 72,900	\$ 88,951	\$ -
Jumbo Administración	20,366	14,555	\$ 982
Parks Mantenimiento, S. C.			
	\$ 93,266	\$ 104,488	\$ -

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se mantiene en cuentas por pagar en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

18. Pagos basados en CBFIs

En la Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base en líneas rectas durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron por \$169,997 \$357,792 y \$530,280 respectivamente. Durante 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 18,261,12 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

51

50

19. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones:

a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 existen:

Número de CBFIs	2016	2015	2014
En circulación	3,249,305,750	3,197,579,138	2,873,386,926
En tesorería	597,323,386	486,099,534	805,291,746

Distribuciones:

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799
9 de agosto de 2016	1,346,480
9 de mayo de 2016	1,607,651
11 de febrero de 2016	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708
9 de noviembre de 2015	\$ 1,525,891
7 de agosto de 2015	1,499,273
11 de mayo de 2015	1,470,961
16 de febrero de 2015	1,407,521
Total al 31 de diciembre de 2015	\$ 5,903,646
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	226,813
13 de febrero de 2014	368,327
Total al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,282,562

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,699,543,494 CBFIs y 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,774 para 2016, 2015 y 2014, respectivamente, y la utilidad neta por CBFIs dividida considera los eventos diluyentes, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 3,829,348,363 CBFIs, 3,495,989,347 CBFIs y 3,260,227,903 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
Tower Vallarta	27,016,726
Torre Cuarzo	31,519,509
El Salto Jalisco	5,069,501
Total al 31 de diciembre de 2016	
	\$ 63,536,736
Total al 31 de diciembre de 2015	
Alaska	148,327,000
Oregón	41,390,686
CentriPark II	19,806,720
Total al 31 de diciembre de 2015	
	\$ 209,524,406
Total al 31 de diciembre de 2014	
San Mateo	2,950,000
Hilton Centro Histórico	21,875,000
Galerías Guadalajara	71,576,244
Península Vallarta	5,019,802
Samara	109,605,263
Total al 31 de diciembre de 2014	
	\$ 211,026,309

20. 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, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido \$6,370,708, \$5,903,646 y \$4,282,562, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, y la administración ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

21. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2016, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativo:

Año	Comercial	Industrial	Otros	Total
Menos de un año	\$ 5,466,685	\$ 2,803,849	\$ 2,030,876	\$ 10,301,410
De uno a 2 años	16,758,859	6,963,320	4,892,662	28,615,841
Más de 5 años	8,641,876	1,748,020	1,680,755	12,070,660
	\$ 30,867,420	\$ 11,515,198	\$ 8,605,293	\$ 50,987,911

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

22. Ingresos

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

52

53

a. **Ingresos por área geográfica**
Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2016	Ingresos	2015	Ingresos	2014
Ciudad de México	3,502,429	\$ 3,235,767	\$ 1,877,328		
Estado de México	2,618,778	2,016,062	1,977,598		
Jalisco	1,332,913	809,825	530,272		
Nuevo León	978,167	744,238	381,564		
Quintana Roo	918,348	697,447	709,933		
Chihuahua	276,402	295,784	210,469		
Tamaulipas	322,838	289,805	181,836		
Coahuila	253,441	201,726	53,151		
Gobernación	123,720	154,958	82,522		
Venezuela	160,080	144,935	170,124		
Sonora	128,683	115,159	79,739		
Hidalgo	126,844	99,036	89,367		
Yucatán	96,127	88,051	45,929		
Nayarit	97,256	77,322	91,230		
Baja California Sur	55,593	73,974	1,720		
Aguascalientes	76,199	70,426	33,738		
Guamájito	93,951	68,069	83,724		
Querétaro	79,095	62,547	2,564		
Tlaxcala	50,817	53,340	52,635		
Chiapas	148,319	52,397	68,371		
Puebla	68,486	48,270	51,435		
San Luis Potosí	47,301	55,023	38,162		
Querétaro	24,225	27,226	29,215		
Coahuila	33,271	26,355	26,873		
Durango	31,480	22,871	26,282		
Méjico	25,047	19,130	6,747		
Colima	19,520	15,769	22,611		
Baja California	16,522	13,577	45,654		
Sinaloa	15,842	12,617	17,114		
Michoacán	1,433	1,231	2,184		
Campeche	1,242	1,069	1,302		
	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616	\$ 6,989,731		

b. **Ingresos por naturaleza del contrato**

Comercial

El portafolio está compuesto por 325 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 2,954,300 m².

Industrial

El portafolio está compuesto por 105 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 3,570,300 m².

Oficinas

El portafolio está compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 845,300 m².

Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	2016	
		Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 40,974,380	2,954,300	\$ 7,569,877
Industrial	88,465,128	3,570,300	2,813,474
Oficinas	43,299,770	845,300	1,373,256
	\$ 172,739,278		\$ 11,756,607

Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	2015	
		Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 34,217,357	2,857,000	\$ 5,463,229
Industrial	80,670,009	3,401,000	2,542,576
Oficinas	25,346,651	822,000	1,568,811
	\$ 140,234,017		\$ 9,574,616

Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	2014	
		Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 31,058,106	2,164,835	\$ 3,355,080
Industrial	59,341,055	3,136,000	2,096,925
Oficinas	14,893,989	650,406	1,537,746
	\$ 105,295,150		\$ 6,889,751

23. **Compromisos y contingencias**

- Fibra UNO si igual que sus activos no están sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,662,5 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de febrero 2017.
- Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,100,000 de los cuales \$5,057,500 han sido ejercidos.
- Como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFI.
- Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye la construcción de una tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

24. **Transacciones que no requieren flujo**

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en 5963,854 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,156 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuervo y \$180,000 con respecto a la adquisición de la propiedad El Salto Jalisco, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFI. Las propiedades de inversión en 2015 aumentaron en \$5,246,766 con respecto a la adquisición del Portafolio Alaké, \$1,626,000 con respecto a la adquisición del Portafolio Cuauipark II, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFI. Adicionalmente las propiedades de inversión aumentaron por un monto de \$1,121,095 como resultado de los anticipos para la adquisición de propiedades de inversión pagados en 2014 los cuales fueron aplicados a las propiedades de inversión en 2015.

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

Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató dos SWAPS de divisas, uno por 75 millones de dólares estadounidenses y otro por 25 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.

26. **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de julio de 2017, por el Lic. Gerardo Vargas Ataca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Titulares de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

