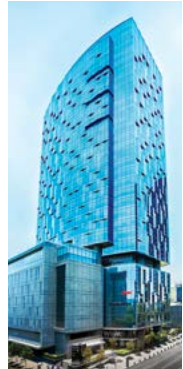


TRASCIENDE
CON MÉXICO





CONTENIDO

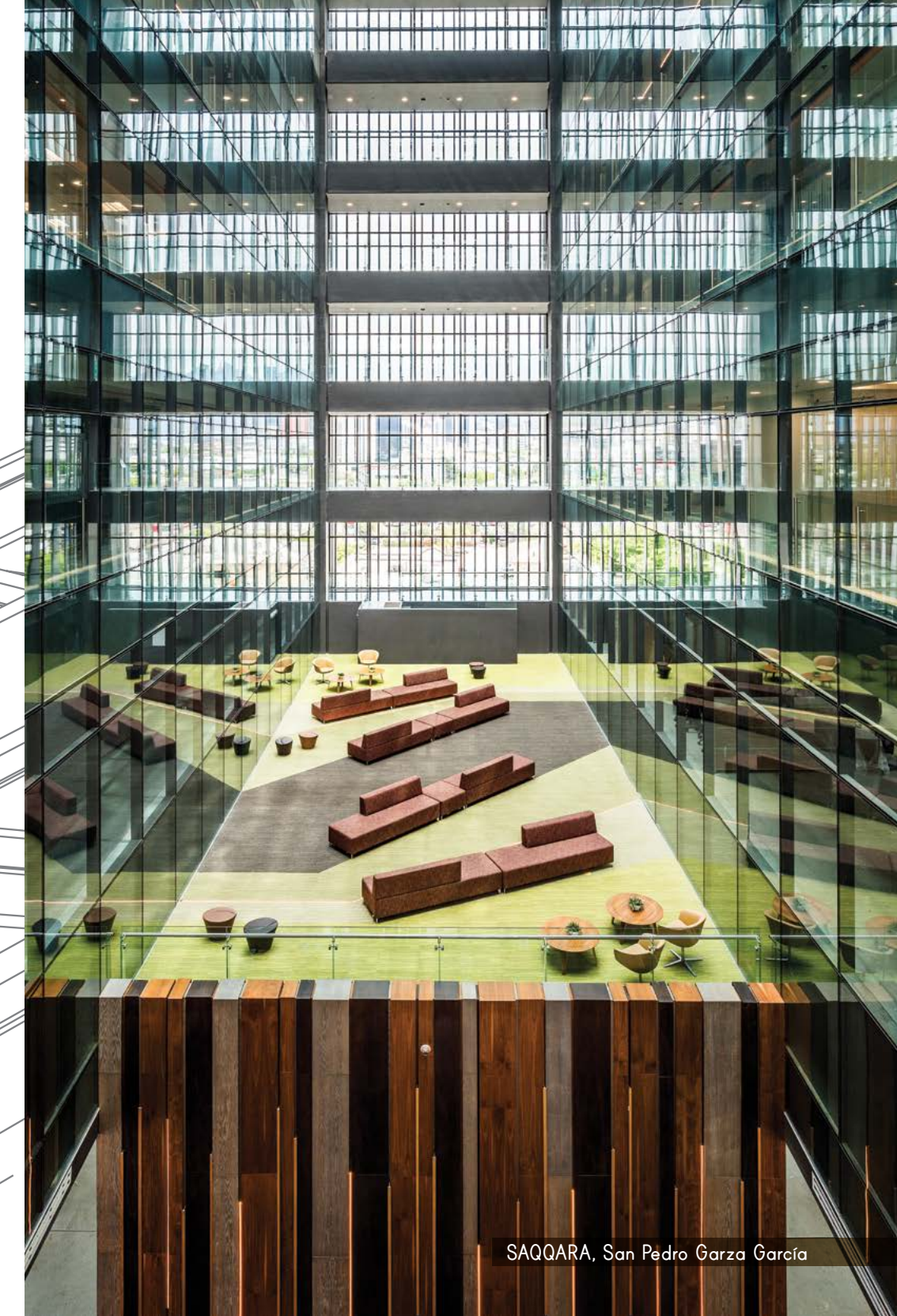
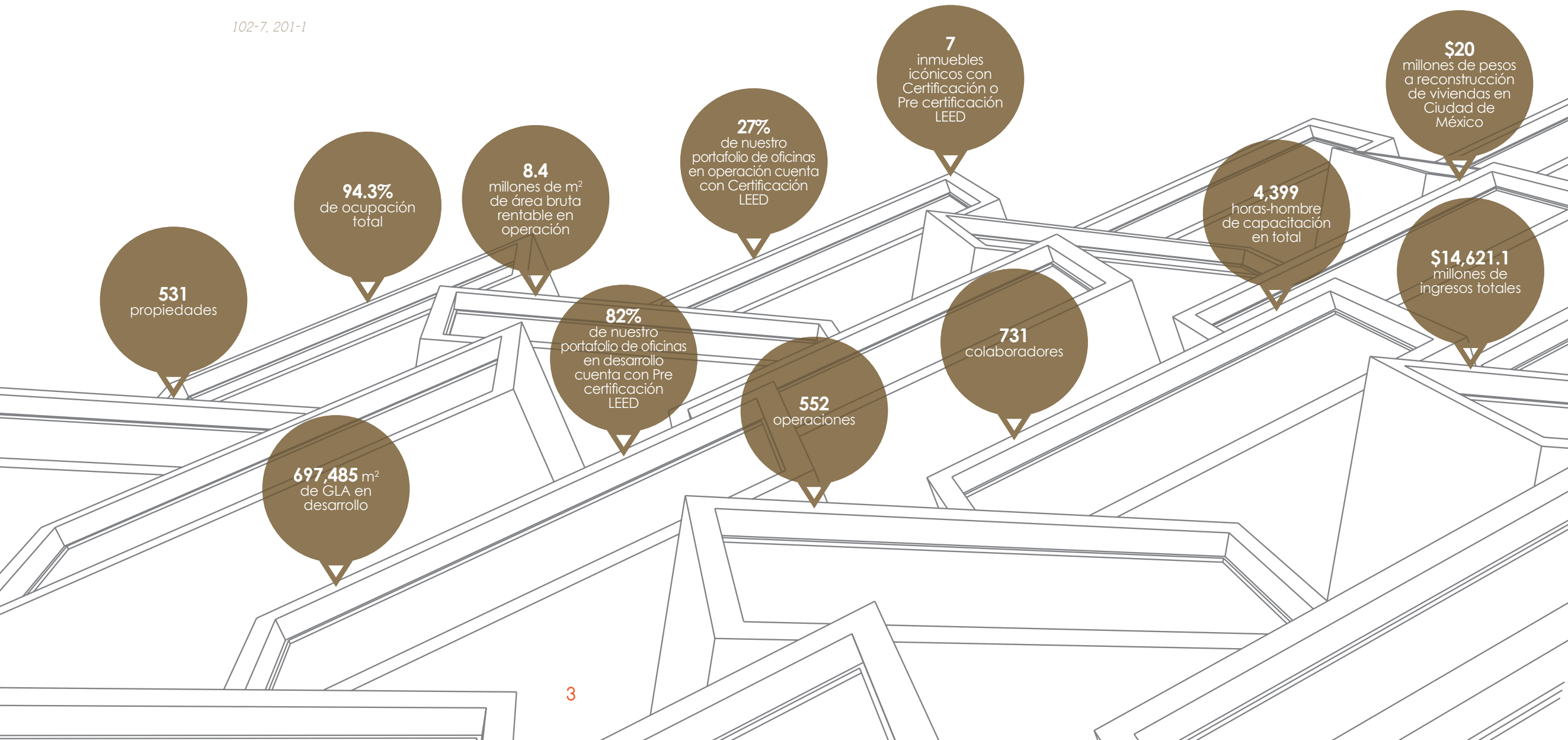
| | |
|--|------------|
| 2017 en cifras | 3 |
| Acerca de nuestro informe | 5 |
| Mensaje de nuestra Dirección General | 7 |
| 10 Mensaje del Director General Adjunto | |
| Somos el número 1 | 13 |
| Confianza que trasciende | 17 |
| Cultura corporativa: nuestra fortaleza | 21 |
| 23 Filosofía que trasciende | |
| 25 Línea Ética | |
| Creamos valor por México y para México | 27 |
| 29 Modelo de creación de valor | |
| Alianzas que generan valor | 33 |
| Grandeza de nuestro portafolio | 41 |
| Experiencia que nos hace líderes | 49 |
| 52 Mecanismos de resolución de conflictos de intereses | |
| 54 Gestión de riesgos | |
| Nuestro equipo: humano y mexicano | 61 |
| 62 Atracción y retención del mejor talento | |
| 65 Comunicación efectiva | |
| 67 Beneficios sociales | |
| 69 Desarrollo de talento | |
| 71 Satisfacción laboral | |
| 77 Seguridad y salud ocupacional | |
| Compromiso ambiental | 81 |
| 81 Gestión ambiental | |
| 83 Iniciativas para el uso eficiente de los recursos | |
| 93 Biodiversidad | |
| Construyendo comunidad | 97 |
| 101 Fundación FUNO | |
| Principios para la elaboración del Informe | 105 |
| 107 Índice de Contenidos GRI | |
| Estados Financieros Consolidados | 118 |
| Información para Inversionistas | 118 |
| Información de Sostenibilidad | 118 |

Somos FUNO, el primer y más grande FIBRA en México. Nos enfocamos en la generación de valor sostenible para nuestros grupos de interés mediante la operación, adquisición y desarrollo de inmuebles para uso comercial, industrial y de oficinas.

Nos caracterizamos por ser un Fideicomiso joven y dinámico con una perspectiva continua de innovación y expansión. Desafiamos los retos que surgen en el camino, con el respaldo permanente de la amplia experiencia y especialización de nuestros directivos... nuestros guías hacia el éxito y gracias a quienes hemos logrado trascender.

2017 EN CIFRAS

102-7, 201-1



ACERCA DE NUESTRO INFORME

102-45, 102-48, 102-49, 102-50, 102-54, 102-56

Refrendamos una vez más nuestro compromiso con la transparencia y la sostenibilidad, razón por la cual nos es muy grato presentar el Informe Anual y de Sostenibilidad 2017. En FUNO somos pioneros en diferentes aspectos y nos mantenemos a la vanguardia, por lo que este informe ha sido elaborado de conformidad con los Estándares GRI: opción Esencial.

Dado que nuestra Estrategia de Sostenibilidad se encuentra fundamentada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el presente documento muestra las acciones a través de las cuales en FUNO contribuimos a alcanzarlos, además de los parámetros establecidos por el *GRESB Real Estate Assessment*.

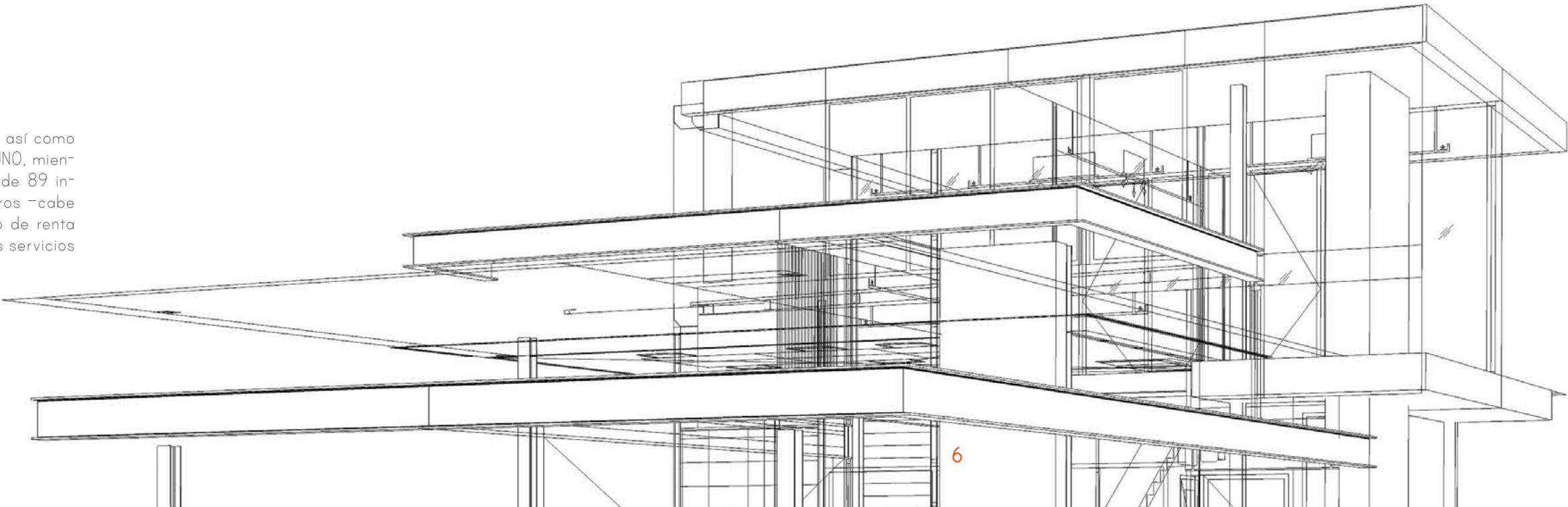
El reporte contiene los resultados, datos y eventos más relevantes para FUNO y nuestros grupos de interés en términos económicos, sociales y ambientales, sucedidos durante el periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2017.

Los resultados sociales, de gobierno corporativo, de seguridad y salud, así como los referentes a Capital Humano consideran todas las operaciones de FUNO, mientras que los datos ambientales, expresan el resultado del desempeño de 89 inmuebles, mismos que operamos de manera directa y a través de terceros —cabe señalar que el resto de inmuebles son operados por medio del modelo de renta triple neto, en el cual los inquilinos realizan directamente los pagos de los servicios de energía y agua—.

Los montos se encuentran expresados en pesos mexicanos, a menos que el cálculo se especifique en otra divisa.

El año anterior, el consumo de energía eléctrica y aquella proveniente de combustibles fósiles fue reportada en kilowatts-hora (kWh), mientras que para el ejercicio 2017 se presenta en gigawatts (GW) y en gigajoules (GJ), respectivamente. En cuanto a la intensidad energética por concepto de electricidad, los datos se expresan en kilowatts-hora por cada metro cuadrado (kWh/m²).

La información contenida en este documento no ha sido auditada ni verificada por terceros, por lo que se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones, de manera que no podrá ser citada o utilizada como información definitiva y de referencia. La versión final de este documento que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de FUNO.




MENSAJE DE NUESTRA DIRECCIÓN GENERAL

GRI 201: 103-1, 103-2, 103-3
102-10, 102-14, 102-15, 201-1

Estimados inversionistas y colaboradores,

Me complace presentarles los sólidos resultados de FUNO, correspondientes a 2017.

Es una gran satisfacción anunciar que los ingresos totales incrementaron un notable 10.5% durante el año. El margen operativo permanece cercano al 80% y nuestra área bruta rentable alcanzó los 8.4 millones de metros cuadrados, con una ocupación total consolidada de 94.3%.

 **8.4 millones de m² de área bruta rentable y una ocupación total consolidada de 94.3% al cierre de 2017**

El desempeño operativo de FUNO es motivo de orgullo, ya que, a pesar del entorno financiero adverso, continúa demostrando la solidez de nuestro modelo de negocio.

El cuarto trimestre de 2017 fue uno de los trimestres más activos en la historia de FUNO, ya que el 5 de octubre realizamos nuestra quinta oferta pública por Ps. 12,802 millones a través de la emisión de 420 millones de CBFIs tanto en el mercado local como en los mercados internacionales. En retrospectiva, nos complace haber podido lograr esta oferta en medio de las aguas turbulentas que nos han tocado navegar especialmente en el año..

También en el frente de financiamiento, realizamos la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local y pudimos refinanciar anticipadamente un bono con vencimiento en el corto plazo. Emitimos un total de Ps. 7,100 millones en dos bonos denominados en pesos; una emisión a 10 años en tasa fija por Ps. 1,000 millones con un cupón de 9.2% y una emisión a 5 años en tasa flotante TIIE + 85 puntos base por Ps. 6,100 millones.

De conformidad con el compromiso que externamos durante nuestro Día de Inversionista en noviembre de 2017, logramos concretar varias de las adquisiciones que teníamos previstas. Concertamos la adquisición de La Teja, la porción restante en desarrollo del Portafolio Frimax; también cerramos la adquisición de 13 propiedades del Portafolio Turbo, además, cerramos la compra del Portafolio Apolo II compuesto por 16 propiedades. Acordamos los términos para la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Montes Urales 620 y, por último, realizamos la venta de un terreno en Celaya proveniente del Portafolio Kansas. Hoy en día, aún tenemos pendiente completar la adquisición de dos propiedades comerciales adicionales del Portafolio Turbo.

Me gustaría resaltar que la venta de la propiedad de Celaya muestra la manera en la cual vemos las disposiciones de activos en esta etapa en el desarrollo de nuestro Portafolio. Recibimos una oferta razonable no solicitada por una propiedad no medular, que además implicaba una prima sustancial sobre su valor en libros; en otras palabras, era un buen precio, por lo que decidimos vender. Los ingresos de esta venta se han utilizado principalmente como parte de la distribución anunciada más recientemente. En la medida que recibamos ofertas atractivas por nuestras propiedades, pueden esperar que FUNO continúe actuando de esta manera, vendiendo a buen precio. En adelante pueden esperar que distribuyamos los ingresos de las ventas que realicemos o que reinvirtamos en opciones con mayor potencial de valor, incluyendo los propios CBFIs de FUNO.

Realizamos la apertura de operaciones de varias de nuestras propiedades que estaban en desarrollo, como por ejemplo Patio Tlalpan en el segmento comercial. A finales del ejercicio 2017, recibimos una parte de Torre Cuarzo, la cual se encuentra totalmente rentada y continuamos en espera de que el desarrollador nos entregue el resto del edificio, el cual continúa en proceso de renta. Éstos son hitos muy relevantes ya que en FUNO hemos dedicado una cantidad importante de recursos al desarrollo de nuevas propiedades. Esto nos beneficia con mayores retornos sobre el capital invertido, sin embargo, nos “cuesta” en el sentido de tener capital invertido que no genera flujos en sus primeros años de inversión.

Hemos agregado a nuestro Portafolio de Desarrollo nuevos proyectos como los comerciales de Guanajuato y Tapachula que recibimos con la adquisición del Portafolio Turbo, el proyecto industrial Escato que forma parte del Portafolio Frimax y ya iniciamos el desarrollo de La Isla II en Cancún. Como recordarán, la estrategia de FUNO consiste en mantener no más del 10% de nuestros activos en desarrollo, lo que nos permite mantener un Portafolio de propiedades jóvenes, satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes y obtener mayores rendimientos sobre inversión para nuestros inversionistas.

Estoy consciente de que este año el entorno político en México va a continuar con el ambiente volátil del mercado en el que por una razón u otra hemos estado operando los últimos años. No obstante los retos que se presenten para el Fideicomiso, continuamos fortaleciendo la estrategia de sostenibilidad de FUNO y refrendamos nuestro compromiso con los colaboradores, el entorno y las comunidades donde operamos, a través de la ratificación de nuestra adhesión al Pacto Mundial de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y el desarrollo de iniciativas que contribuyen al cumplimiento de sus 10 Principios.



Sigo convencido de que México es un gran destino de inversión, especialmente en el sector inmobiliario

Las transacciones que realizamos durante el último trimestre del año pasado han solidificado nuestro balance y, hoy en día, contamos con sólidas métricas crediticias para aprovechar las oportunidades de crecimiento en el mercado más atractivo para la inversión: México.

Sinceramente,

André El-Mann
CEO

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL ADJUNTO

102-14, 102-15

Estimados inversionistas y colaboradores,

Fortaleza, éxito y estabilidad son los términos que mejor describen el ejercicio 2017, pues no obstante la coyuntura nacional e internacional que dotaron de incertidumbre el mercado, en FUNO supimos comprender los retos que se vislumbraban y aprovechar las oportunidades que tuvieron lugar.

Es así como en el último trimestre del año, aunado a la adquisición del portafolio Apolo II, concretamos una oferta global de CBFIs y la emisión de deuda en el mercado local, eventos exitosos que representan una muestra de la confianza de nuestros inversionistas en el futuro de FUNO y de nuestro país.



La oferta global de CBFIs y la emisión de deuda en el mercado local realizadas a finales de 2017 son una muestra de la confianza de nuestros inversionistas en el futuro de FUNO y del país

Sin duda, 2017 representó un año importante para FUNO, aunque también de un mayor esfuerzo en comparación con 2016, pues pese al entorno constituyó un año provechoso en términos de crecimiento y consolidación.

Este contexto permite visualizar un año 2018 con resultados satisfactorios, pues aunado a lo excepcional de nuestras ubicaciones y el valor ascendente que representa por sí mismo cada uno de los inmuebles, será el ejercicio en el que los ingresos derivados de las rentas de los nuevos portafolios “por adquisición y por culminación de su desarrollo” se verán reflejados.

Sin duda, los principales cimientos del éxito de FUNO son la experiencia de nuestros líderes y las mejores prácticas de gobierno corporativo que orientan nuestro actuar, así como la filosofía que nos define. Con este modelo hemos logrado que un Fideicomiso joven, de clase mundial y con visión de largo plazo como lo es FUNO, trascienda en México.

En FUNO somos pioneros y líderes en diversos aspectos. Hoy en día nos encontramos en el lugar número 23 en la industria de *Real Estate Investment Trust* (REIT) a nivel mundial; el objetivo es superar nuestra posición y tenemos la firme convicción de que lo lograremos dotando los procesos de mayor calidad a través de la mejora continua y desarrollo de tecnología.

Nuestra gente es la clave en esta senda, pues integra uno de los activos más valiosos que hacen de FUNO un Fideicomiso único. El talento con el que contamos es la mayor de nuestras ventajas competitivas, por lo que brindarles las mejores oportunidades de crecimiento y desarrollo frente a los desafíos es una responsabilidad.

De conformidad con nuestro compromiso con la mejora continua, 2018 será un año decisivo en materia de sostenibilidad, dado que continuaremos trabajando en diversos objetivos medioambientales y sociales que nos hemos propuesto. Uno de ellos es adquirir, desarrollar y remodelar más propiedades dentro de nuestro portafolio que cumplan con los estándares de la certificación *Leadership in Energy & Environmental Design* (LEED), como lo hicimos con Torre Mayor, edificación en la que además estamos enfocando nuestros esfuerzos para convertirla en un inmueble autosustentable en materia de recursos hídricos para el ejercicio 2019.

Es un gran orgullo comunicar uno de los grandes logros para FUNO en términos sociales. Me refiero a la concreción de la Fundación FUNO, un hito del compromiso con las comunidades donde tenemos presencia en aras de retribuirles, por medio de infraestructura y vivienda, algo de lo que nos brindan.



En 2017 logramos materializar la Fundación FUNO, muestra de nuestro compromiso con las comunidades donde tenemos presencia

Reconocemos enormemente el esfuerzo de todos los colaboradores por hacer de FUNO un Fideicomiso exitoso y agradecemos profundamente a nuestros inversionistas, inquilinos y proveedores por compartir nuestra filosofía, así como la confianza que depositan en FUNO. México trasciende, por lo que reiteramos nuestro compromiso con el progreso del país y el interés por continuar invirtiendo en él, cumpliendo con nuestro propósito de crear valor sostenible de largo plazo.


Gonzalo Robina
Director General Adjunto



SAMARA, CDMX

SOMOS EL NÚMERO 1

102-1, 102-2, 102-5, 102-6

 **FUNO es el primer y más grande FIBRA en el mercado mexicano**


Somos el primer y más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces en México. FUNO inició operaciones en 2011 y está diseñado como un vehículo que promueve la inversión en el sector inmobiliario y que crece a través del desarrollo y adquisiciones; ofrece a sus inversionistas distribuciones periódicas de flujo, producto de sus actividades de arrendamiento inmobiliario. Nos enfocamos en invertir en propiedades con las mejores ubicaciones, de alta calidad y con diversificación geográfica, de segmentos e inquilinos.


En FUNO...



102-3, 102-4, 102-13

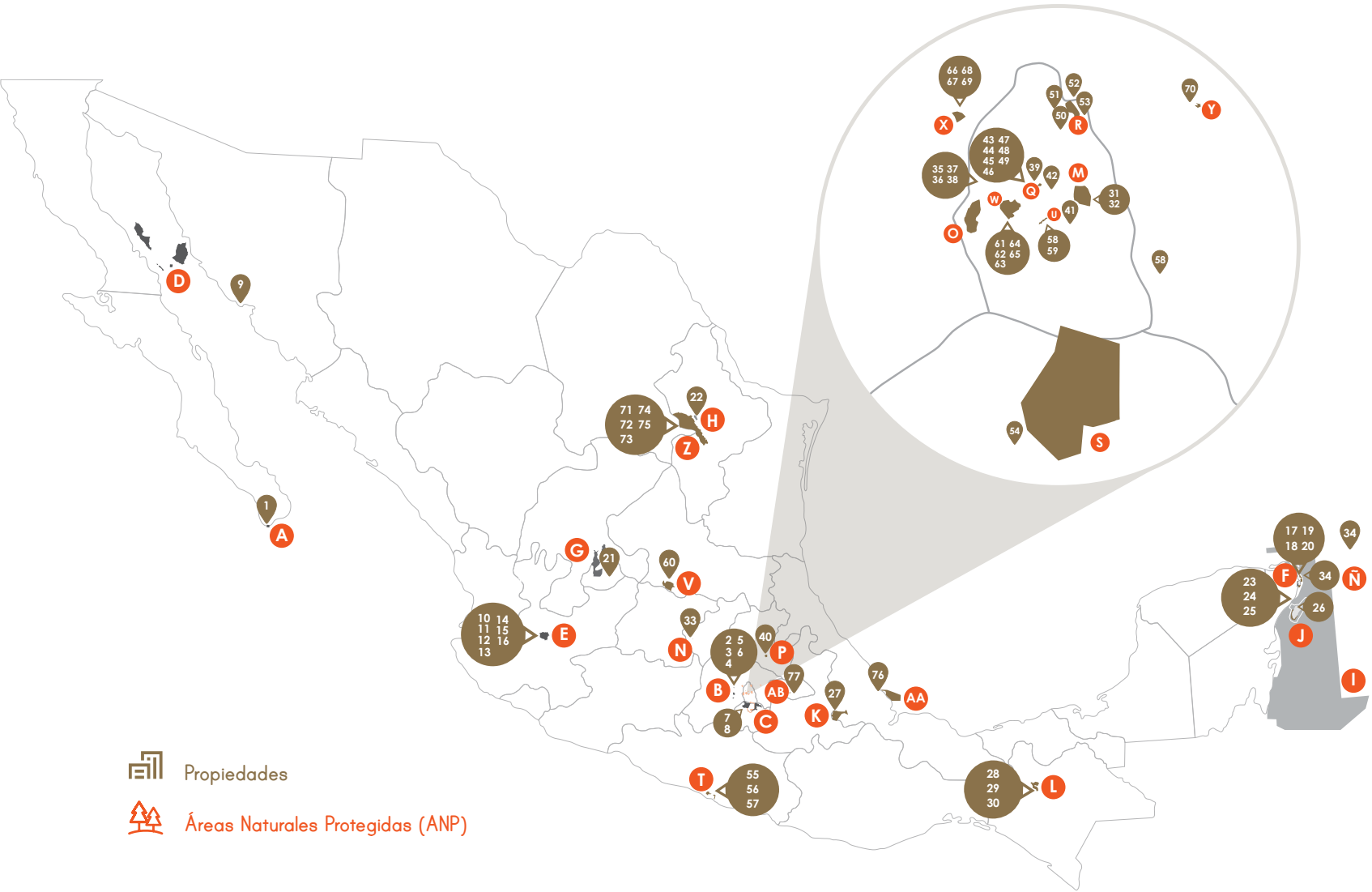
Tenemos presencia en los 32 estados de la República Mexicana, con sede en la Ciudad de México.

 **FUNO es miembro de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA). En 2017 nuestro DGA ocupó la presidencia. Esta importante participación nos permite mantenernos como líderes en el sector y ser co-partícipes en la definición de los estándares y mejores prácticas para bienes raíces en México**

 **Somos la mejor solución inmobiliaria para nuestros clientes, así como la mejor opción de inversión en el mercado inmobiliario mexicano**

Identificación de operaciones cercanas a **Áreas Naturales Protegidas (ANP)**

| Área de Protección de Flora y Fauna | Monumento Natural | Parque Nacional | Parque Nacional |
|---|--|---------------------------------------|---|
| A Cabo San Lucas | H Cerro de la Silla | 37 Patio Santa Fe | V Gogorrón |
| 1 Los Cabos | 22 California Guadalupe | 38 Samara | 60 California Logistik I |
| B Ciénegas del Lerma | | 39 Torre Santa Fe | W Lomas de Padierna |
| 2 Lerma I | | | 61 Olivar de los Padres |
| 3 Lerma Park I | Reserva de la Biosfera | P El Chico | 62 Terraza Pedregal |
| 4 Maravillas II | I Caribe Mexicano | 40 Gran Patio Pachuca | 63 Anillo Periférico |
| 5 Tollocan | 23 La Isla Cancún | Q El Histórico Coyoacán | 64 Blvd. Adolfo Ruiz Cortines |
| 6 Doña Rosa | 24 Centro Maya | 41 Cuernavaca | 65 Torre Platinum |
| C Corredor Biológico Chichinautzin | 25 Américas Playa | 42 Miguel Ángel de Quevedo | X Los Remedios |
| 7 Cuernavaca (Portafolio Indiana) | | 43 Insurgentes Monasterios | 66 Naucalpan Juárez 2 |
| 8 Cuernavaca (Portafolio Apolo II) | Parque Nacional | 44 Torre Diamante Insurgentes | 67 Av. Lomas Verdes |
| D Islas del Golfo de California | J Arrecifes de Cozumel | 45 Patio Revolución | 68 Corporativo San Mateo |
| 9 Guaymas | 26 Punta Langosta | 46 Insurgentes Sur 1787 | 69 Lomas Verdes |
| E La Primavera | K Cañón del Río Blanco | 47 Insurgentes Sur 1811 | Y Molino de Flores Nezahualcóyotl |
| 10 Zapopan UVM | 27 Patio Río Blanco | 48 Revolución 1877 | 70 Gran Patio Texcoco |
| 11 Outlet Guadalajara | L Cañón del Sumidero | 49 Mitikah | Z Parque Nacional Cumbres de Monterrey |
| 12 Puerta de Hierro | 28 Américas Tuxtla | R El Tepeyac | 71 C Doblado Esq. Vasconcelos |
| 13 Patio Santa Anita | 29 Tuxtla II | 50 Río de los Remedios | 72 Corporativo Constitución |
| 14 Mariano Otero | 30 Tuxtla Fashion Mall | 51 Av. Instituto Politécnico Nacional | 73 Av. Bosques del Valle |
| 15 Galerías Gudalajara | M Cerro de la Estrella | 52 Acueducto | 74 Gómez Morin 940 |
| 16 El Palomar | 31 Tláhuac | 53 La Villa | 75 Galerías Valle Oriente |
| F Manglares de Nichupté | 32 Tláhuac DP | S El Tepozteco | AA Sistema Arrecifal Veracruzano |
| 17 Malecón | N Cerro de las Campanas | 54 Morelos | 76 Avenida Independencia |
| 18 Av. Tulum | 33 Querétaro | T El Veladero | AB Xicoténcatl |
| 19 Outlet Cancún | Ñ Costa Occidental de Isla Mujeres Punta Cancún y Punta Nizuc | 55 Acapulco BK | 77 Gran Patio Tlaxcala |
| 20 Parque Empresarial Cancún | 34 Forum By the Sea | 56 Acapulco Diana | |
| Área de Protección de Recursos Naturales | O Desierto de los Leones | 57 Acapulco | |
| G C.A.D.N.R 001 Pabellón Arteaga | 35 Chili's Santa Fe | U Fuentes Brotantes de Tlalpan | |
| 21 Maine Aguascalientes | 36 Corporativo Santa Fe | 58 Patio Tlalpan | |
| | | 59 Corporativo Cúspide | |

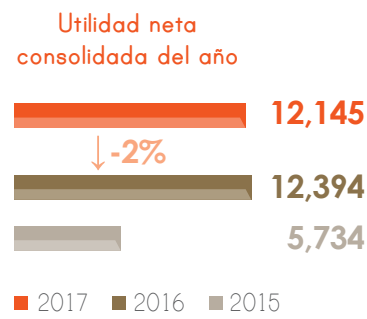


CONFIANZA QUE TRASCIENDE

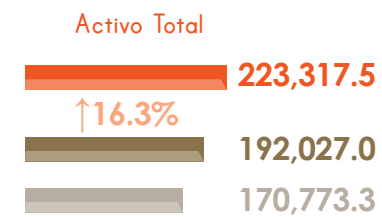
102-7, 201-1

Nos es muy grato comunicar que el sólido desempeño de FUNO en 2017 generó muy sólidos resultados en términos de creación de valor sostenible. Esto es tan sólo una muestra de que nos encontramos en el camino correcto, lo cual motiva y retribuye la confianza que nuestros inversionistas han depositado en el Fideicomiso.

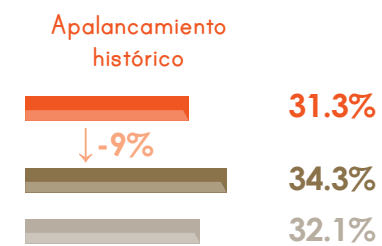
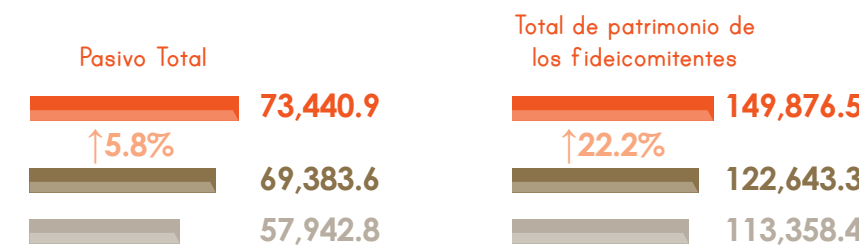
| Indicadores clave ⁽¹⁾ | 2017 | 2016 | 2015 | Δ% 2017 vs 2016 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|--------------------|
| Indicadores Financieros | | | | |
| Ingresos totales | 14,621.1 | 13,252.8 | 10,724.9 | 10.3% |
| Ingreso Operativo Neto (NOI) | 11,741.3 | 10,667.1 | 8,645.6 | 10.1% |
| Margen NOI ⁽²⁾ | 90.8% | 89.5% | 88.9% | 1.4% |
| Fondos de operaciones (FFO) | 6,670.3 | 6,411.3 | 5,763.2 | 4.0% |
| Margen FFO ⁽³⁾ | 51.6% | 53.8% | 59.3% | -4.1% |
| Distribución por CBFi | 2.0 | 1.9 | 1.9 | 3.6% |



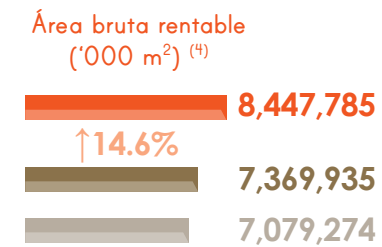
| Indicadores clave ⁽¹⁾ | 2017 | 2016 | 2015 | Δ% 2017 vs 2016 |
|----------------------------------|----------|-----------|-----------|--------------------|
| Activos | | | | |
| Activo circulante | 12,473.4 | 11,673.2 | 13,715.8 | 6.9% |
| Activo no circulante | 210,844 | 180,353.7 | 157,057.5 | 16.9% |



| Indicadores clave ⁽¹⁾ | 2017 | 2016 | 2015 | Δ% 2017 vs 2016 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|--------------------|
| Pasivo y Patrimonio | | | | |
| Pasivo no circulante | 66,838.5 | 65,258.7 | 45,173.7 | 2.4% |
| Pasivo circulante | 6,602.5 | 4,124.9 | 12,241.3 | 60.1% |



| Indicadores clave | 2017 | 2016 | 2015 | Δ% 2017 vs 2016 |
|--|-----------|---------|---------|--------------------|
| Indicadores Operativos | | | | |
| CBFIs en circulación (millones) | 3,956.8 | 3,249.3 | 3,197.6 | 21.8% |
| Área bruta rentable en desarrollo (m ²) ⁽⁵⁾ | 697,484.5 | 792,800 | 957,536 | -12.0% |
| Ocupación total | 94.3% | 94.4% | 95.0% | -0.1% |



⁽¹⁾ Cifras en millones de pesos mexicanos.
⁽²⁾ Margen sobre ingresos totales.
⁽³⁾ Margen sobre ingresos por renta.
⁽⁴⁾ Incluye el GLA total de Torre Mayor, Torre Latina, Torre Diana y Mitikah.
⁽⁵⁾ Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah y los desarrollos con co-inversores; se ajustó el GLA por la ocupación de Centro Bancomer por la SEP.

MEJORA CONTINUA

Somos conscientes de que la construcción del camino hacia la excelencia precisa de líneas estratégicas de mejora continua, por lo que año con año establecemos objetivos y desarrollamos acciones que nos lleven a alcanzarlos, determinación que nos permite mantener el liderazgo y ser el referente en la industria.

Finanzas

| Compromiso 2017 | Avance | Descripción | Acciones |
|--|--------|---|--|
|  Finalizar la ejecución de cobertura del tipo de cambio | ✓ | En 2016 incrementamos la deuda en USD por 500 millones y nos comprometimos con el mercado a no incrementar la deuda de FUNO en dólares. Resultados 2017: Ejecución de 450 millones. | ■ Ejecutar SWAP de USD a MXN. ■ Pago de deudas por 70 millones de dólares, con lo cual se finalizó la cobertura. |
|  Aumentar el capital para financiar las compras de Apolo II y Turbo | ✓ | En noviembre de 2016 se anunció la intención de adquirir los portafolios Apolo II y Turbo. | ■ Realización de la adquisición vía equity. ■ Ejecución del follow on. ■ Establecimiento de un programa de hasta 1,500 millones de CBFi, de los cuales se colocaron 419.5 millones de CBFis. |
|  Refinanciar anticipadamente el vencimiento de la Emisión de Bonos FUNO 13 | ✓ | Anticipábamos volatilidad en los mercados y establecimos el objetivo de contar con pocos vencimientos frente a las elecciones 2018 y a la renegociación del TLCAN. | En diciembre de 2017 emitimos 7,100 millones de bonos en 2 emisiones, con lo cual se pagó un vencimiento por 6,900 millones. |

Compromiso 2018

Mantener los programas para emitir bonos, listos para ejecutarse en caso de ser necesario. Serán utilizados únicamente para adquisiciones.

Refinanciamiento del BONO FUNO 15, con vencimiento en 2019

Otros objetivos hacia 2018

- Finalizar la implementación de los sistemas requeridos para cumplir con las nuevas disposiciones IFRS15 e IFRS9.
- Apoyar el proyecto Mitikah para obtener un financiamiento sin recurso a FUNO y concluir con el proyecto.
- Modificar pertinentemente las políticas contables de FUNO para lograr la capitalización de intereses de la deuda correspondiente a los desarrollos y ya no como gastos de interés, con la finalidad de contar con un tratamiento simétrico.



La Isla, Cancún

CULTURA CORPORATIVA: NUESTRA FORTALEZA

GRI 206: 103-1, 103-2
102-16

La premisa que caracteriza a nuestra filosofía desde la creación de FUNO es crecer generando valor de largo plazo, por lo que nuestra cultura corporativa se encuentra constituida por diversos factores clave que demuestran la experiencia y el enfoque hacia el futuro que nos hace únicos.

Visión

El enfoque para llegar a nuestra misión es cumplir con nuestros principales objetivos, que incluyen:

Ser la primera opción para satisfacer las necesidades inmobiliarias de nuestros arrendatarios.

Mantenernos como el arrendador, operador y desarrollador de inmuebles líder en México.

Una diversificación geográfica y por segmento de negocio, en mercados que ofrezcan un alto potencial de crecimiento.

Contribuir positivamente al desarrollo de México y transformar a las comunidades donde participamos.

Mantener un compromiso de responsabilidad social y ambiental.

Ampliar nuestro portafolio a través de adquisiciones y desarrollos rentables, en condiciones favorables de financiamiento y orientadas a generar valor sostenible para nuestros tenedores de certificados.

Buscar siempre un enfoque de sustentabilidad.

Somos un fideicomiso comprometido con México y nuestro propósito es crear valor sostenible en los inmuebles. Para lograrlo debemos cumplir con nuestros objetivos fundamentales, siempre con base en los valores, principios éticos y normatividad vigente que nos rigen.

Misión

La creación de valor sostenible en nuestros inmuebles mediante el arrendamiento, operación, adquisición y desarrollo de bienes inmuebles en ubicaciones clave con alto dinamismo económico y perspectivas de crecimiento en México. Buscando siempre sincronizar nuestro modelo de negocio con la estrategia de crecimiento de nuestros arrendatarios, principalmente en los segmentos industrial, comercial y de oficinas.

Código de Ética

Valores

Creación de valor social

> Pasión por el servicio al cliente

> Integridad y moderación

> Respeto y desarrollo de nuestros colaboradores

FILOSOFÍA QUE TRASCIENDE

GRI 205: 103-1, 103-2, 103-3
205-1, 205-2, 205-3

Somos un fideicomiso público comprometida con el establecimiento y cumplimiento de prácticas anticorrupción. El principal medio a través del cual lo hacemos es el estricto apego a nuestro Código de Ética, instrumento que contempla trabajar con proveedores que cumplan con sus obligaciones fiscales y apliquen buenas prácticas de negocios y en materia anticorrupción.

Es así que, al momento de seleccionar y contratar productos y servicios con los proveedores, nuestros sistemas de gestión y negociación cumplen con los estándares establecidos; los resultados de la utilización de estos procedimientos son evaluados por medio de controles y auditorías internas y externas.

El ejercicio 2017 fue importante para FUNO en diversos aspectos. Entre ellos, la trascendencia de nuestros valores y principios hacia la cadena de valor, ya que además del estricto cumplimiento de las disposiciones legales aplicables y de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, a partir de este año exigimos a nuestros proveedores y colaboradores, lo siguiente:



Leyes nacionales aplicables

Código Penal

Ley Contra Prácticas de Corrupción en el Extranjero de los Estados Unidos de América (FCPA)

Convención para Combatir el Cohecho de Servicios Públicos Extranjeros en Transacciones Comerciales Internacionales de la OECD

Convención en contra de la Corrupción de las Naciones Unidas

El fomento de nuestras convicciones al interior y exterior de FUNO, haciendo partícipes a los grupos de interés en la vivencia de nuestra filosofía ya ha producido resultados destacables en el conocimiento de los valores, principios y políticas anticorrupción, tal como se muestra a continuación:



Derivado del cumplimiento de la normatividad vigente y compartir nuestra filosofía con los grupos de interés, en 2017 continuamos con cero casos de corrupción que hayan trascendido legal o financieramente



Patio Tlalpan, CDMX

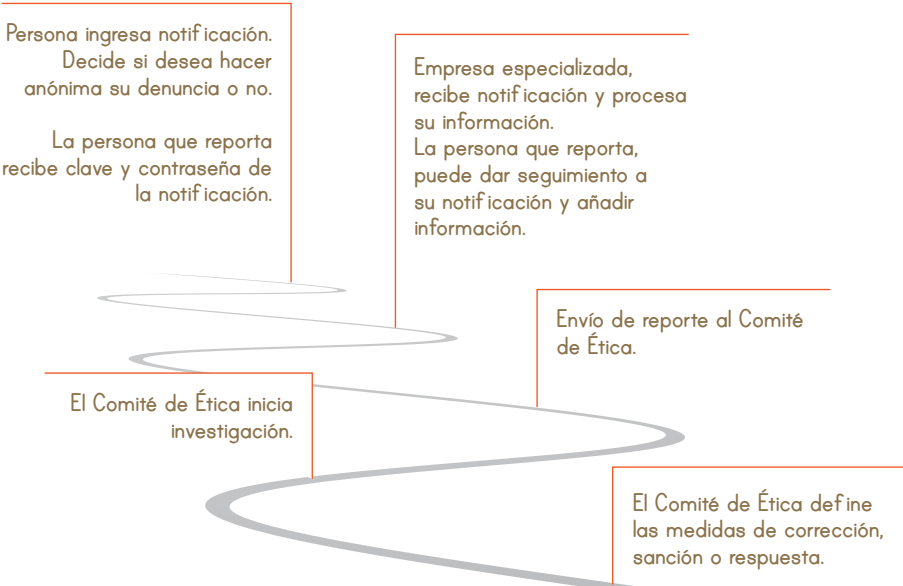
LÍNEA ÉTICA

102-17

A un año de su implementación, continuamos fortaleciendo el conocimiento de nuestra Línea Ética. En 2017 se recibieron 18 denuncias y tres reportes con información adicional. Es importante destacar que todo inquilino, proveedor y co-laborador puede hacer llegar sugerencias y reclamaciones sobre conductas que transgredan nuestros principios, con la posibilidad de gozar de total anonimato.

Todo reporte u opinión recibido a través de este medio es canalizado al Comité de Ética para asegurar su atención y seguimiento, hasta su conclusión y establecimiento de las medidas necesarias para garantizar el comportamiento ético dentro de FUNO.

Nuestra Línea Ética funciona de la siguiente manera:



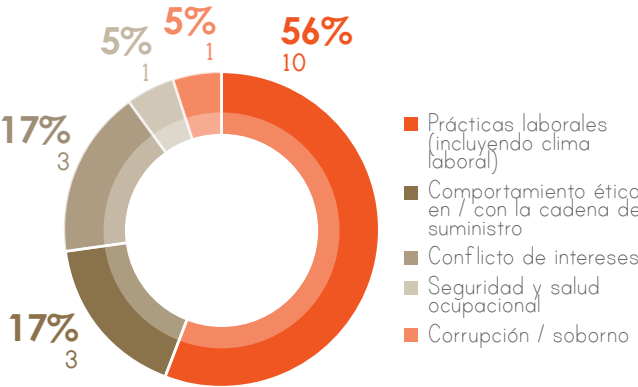
La Línea Ética es gestionada por un tercero independiente y funciona 24/7

La Línea Ética se encuentra disponible las 24 horas, los 365 días del año a través de diversos canales:

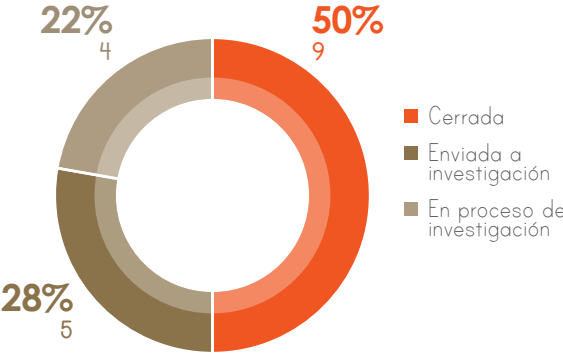
- Website: www.tipsanonimos.com/funo
- Correo electrónico: funo@tipsanonimos.com
- Vía telefónica: 01 800 91 0031
- Fax: (55) 5255 1322
- Dirección: Galaz Yamazaqui Ruiz Urquiza S.C., A.P CON-080, Ciudad de México, CP 06401

Las tipologías de los reportes recibidos durante el año fueron las siguientes:

Desglose de denuncias recibidas en 2017 por categoría



Estatus de denuncias



Durante 2017, los 18 reportes recibidos a través de nuestra Línea Ética fueron atendidos y monitoreados, logrando cerrar el 50% de ellos en el mismo periodo, mientras que los nueve restantes continuaban en proceso de investigación al cierre del año.

En 2017, sentamos las bases para cumplir con nuestro compromiso en 2018 relativo a la apertura de este canal de comunicación a nuestros inquilinos, proveedores e invitados, pues buscamos que nuestra filosofía trascienda hacia aquellos grupos que se vinculan a nuestro Fideicomiso.

Impacto económico: \$94.6 mil pesos destinados al pago del funcionamiento de la Línea Ética en 2017

61% de las denuncias fueron recibidas a través del website

89% del total fueron anónimas

CREAMOS VALOR POR MÉXICO Y PARA MÉXICO

GRI 201: 103-1, 103-2, 103-3
102-12, 102-46, 102-47

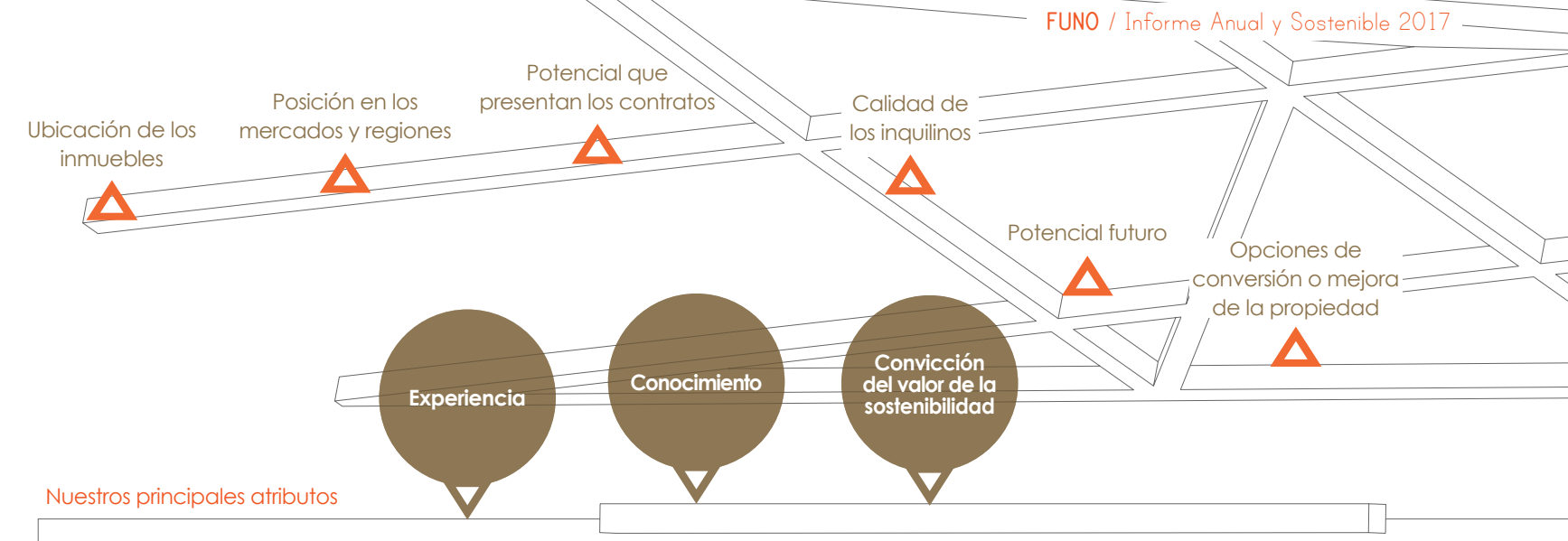
En FUNO nos distinguimos por la capacidad comprobada de crear valor. Nuestra principal ventaja competitiva es saber invertir los recursos de manera eficiente, pues contamos con un enfoque 100% inmobiliario, lo que nos permite tener una visión de largo plazo y beneficiar así a nuestros diversos grupos de interés.

Tanto las ciudades como la población crecen de una manera acelerada, lo que se traduce en la demanda de bienes y servicios de calidad. Una de las consecuencias inminentes de este proceso es la escasez de bienes raíces con ubicación y características óptimas, incrementando su apreciación.



Nuestras ubicaciones son únicas e irrepetibles; el valor intrínseco de FUNO es generado por los activos en los que invertimos

Somos el número uno en la operación, adquisición y desarrollo de bienes raíces en México, pues aunado a la experiencia y conocimiento de nuestro equipo administrativo en el desarrollo y la operación en todos los segmentos del sector inmobiliario, aseguramos la rentabilidad del negocio al considerar diferentes factores, entre los que se encuentran:



En FUNO, la sostenibilidad ha sido institucionalizada y ocupa un lugar prioritario, pues es una cualidad intrínseca a nuestro modelo de negocio: creamos valor sostenible para todos nuestros grupos de interés acercando servicios inmobiliarios con un impacto positivo en el entorno comunitario y natural donde nos ubicamos, respetando siempre los Derechos Humanos.

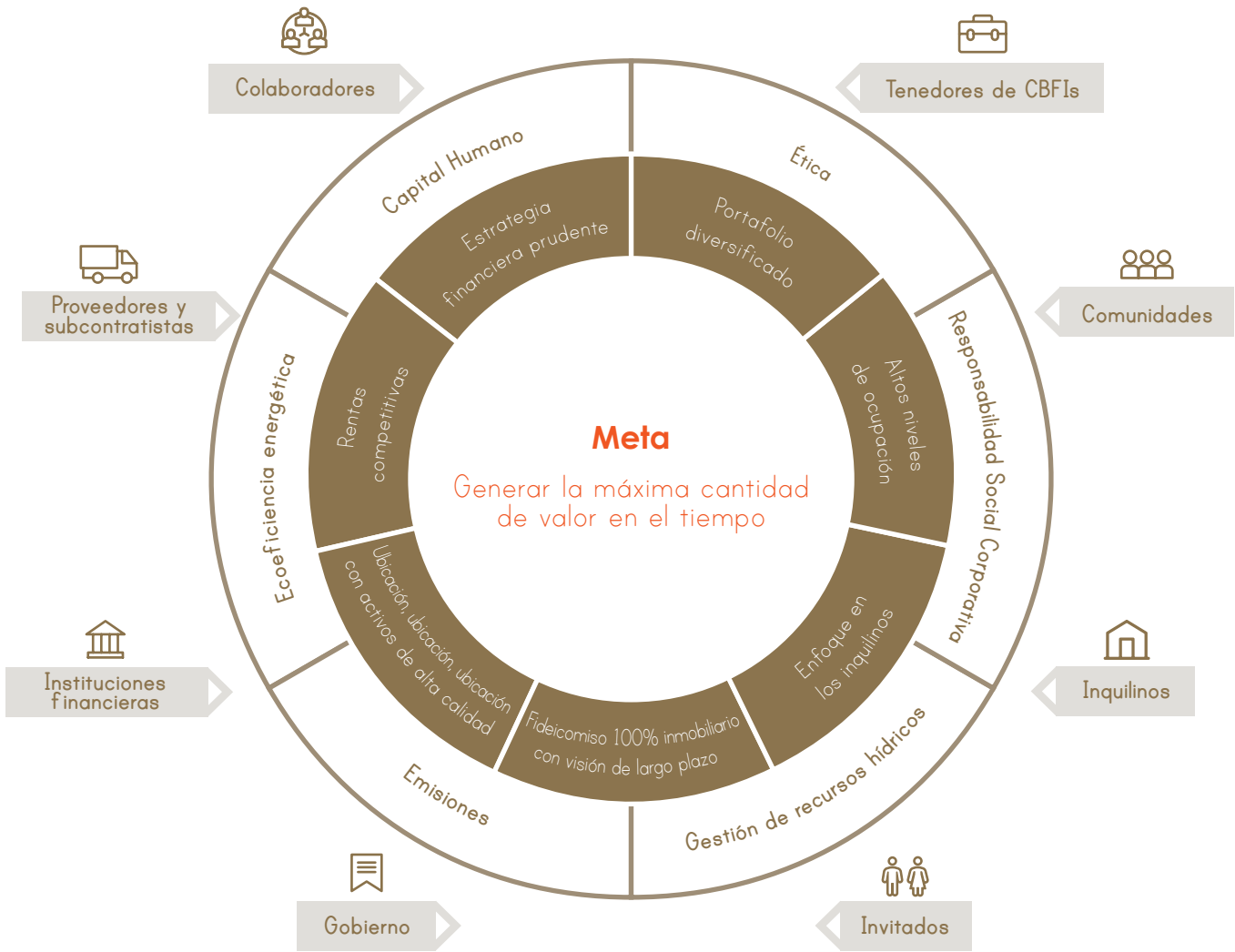
Así, de conformidad con nuestro compromiso con el Pacto Mundial de la ONU y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, al igual que con los hallazgos establecidos en el estudio de materialidad realizado en 2016, en FUNO continuamos encauzando nuestros esfuerzos hacia el fortalecimiento de las líneas de acción 2017-2020, constituidas por aquellos temas que impactan de manera trascendente las posibilidades del Fideicomiso para maximizar el valor en el corto, mediano y largo plazo.

Estas líneas estratégicas y la sólida gestión del negocio representan la ecuación ideal que nos permite contar con un robusto modelo de creación de valor que favorece la generación de flujo de forma constante y creciente, tanto hacia el interior como al exterior de FUNO, garantizando la sostenibilidad del negocio y nuestra permanencia como líderes en el sector.

Para conocer más acerca de nuestro estudio de materialidad 2016 y las líneas de acción 2017-2020, visita la página: <http://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/gestion-de-la-sostenibilidad#>

102-40, 102-42, 102-43, 102-47

MODELO DE CREACIÓN DE VALOR



■ Modelo de negocio □ Líneas de acción ■ ¿Quiénes se benefician? ■ ¿A través de qué se benefician? ■ ¿Cuál es el impacto? ■ Canales de comunicación

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">■ Resultados financieros: rentabilidad sostenible■ Estabilidad y continuidad del negocio■ Transparencia | <ul style="list-style-type: none">■ Confianza■ Reinversión■ Crecimiento en ingresos | <ul style="list-style-type: none">■ Oficina de Relación con Inversionistas■ FUNO Day■ Participación en conferencias■ Reuniones con analistas, bancos, calificadores y otros■ Encuestas trimestrales■ Reporte Anual■ Comunicados de prensa |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Compromiso social = creación de Fundación FUNO■ Centros comerciales como espacios de comunicación e integración■ Apoyo en caso de desastres naturales | <ul style="list-style-type: none">■ Contribución a la generación de empleos indirectos = turismo = desarrollo de economía local■ Facilitación de entornos propicios para generar progreso■ Apoyo a grupos vulnerables | <ul style="list-style-type: none">■ Redes sociales■ Sitio web■ Gerente de Plaza |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Servicios de calidad■ Rapidez y eficiencia en los procesos y trámites | <ul style="list-style-type: none">■ Contribución a la generación de empleos indirectos = desarrollo de economía local■ Confianza y lealtad por parte de los inquilinos■ Satisfacción del cliente (inquilinos)■ Fortalecimiento de marcas por presencia | <ul style="list-style-type: none">■ Representantes Únicos de Proyecto (RUP)■ Gerente de Plaza■ Oficina de Cobranza■ Oficina de Coordinación de Inquilinos■ Redes sociales■ Reuniones personales |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Garantía de seguridad■ La mejor experiencia en la visita■ Servicios innovadores | <ul style="list-style-type: none">■ Contribución al desarrollo integral de la sociedad■ Contribución a la mejora en la calidad de vida de las familias mexicanas■ Incremento de turismo | <ul style="list-style-type: none">■ Redes sociales■ Gerente de Plaza■ Buzón de sugerencias■ Mercadotecnia en sitio |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Cumplimiento de lineamientos y regulaciones■ Cooperación con autoridades■ Envío puntual de información a autoridades■ Prácticas anticorrupción■ Pago puntual de impuestos | <ul style="list-style-type: none">■ Transparencia■ Desarrollo de programas sociales■ Inversión en infraestructura■ Eliminación de la corrupción | <ul style="list-style-type: none">■ Alta Dirección■ Oficina de Jurídico■ Gerente de Plaza |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Resultados financieros sostenibles■ Transparencia | <ul style="list-style-type: none">■ Retroalimentación para la mejora continua | <ul style="list-style-type: none">■ Reuniones personales■ Oficina de Relación con Inversionistas■ Vicepresidencias de Tesorería y Finanzas |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Libre competencia■ Procesos de selección transparentes■ Pagos en tiempo■ Contratación de proveedores locales | <ul style="list-style-type: none">■ Lealtad de los proveedores■ Calidad en los insumos y servicios = mayor beneficio económico para proveedores■ Operación bajo estándares éticos■ Consolidación de relaciones comerciales de largo plazo y beneficio mutuo■ Contribución al desarrollo de la economía local | <ul style="list-style-type: none">■ Oficina de Compras■ Área que contrata o solicita el servicio■ Contratos■ Portal de proveedores■ Reuniones personales |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Seguridad de empleo■ Prestaciones competitivas■ Contribución a la mejora de la calidad de vida de los colaboradores y sus familias■ Desarrollo integral■ Seguridad y salud ocupacional | <ul style="list-style-type: none">■ Motivación por desafíos■ Culturización e institucionalización■ Conservación de empleos (adquisiciones)■ Incremento en índice de retención■ Satisfacción de los colaboradores | <ul style="list-style-type: none">■ Política de puertas abiertas■ Encuestas de clima laboral■ Día de integración■ Oficina de Recursos Humanos■ Reunión de Gerentes de inmuebles■ Línea Ética■ Correos electrónicos |

MEJORA CONTINUA

En FUNO confiamos en que el aprendizaje de experiencias y la mejora continua representan el camino certero hacia el éxito. Por esta razón, fortalecemos nuestro modelo de negocio de manera permanente, a través del establecimiento de compromisos anuales y acciones específicas que nos muestran la evolución que hemos logrado y nos llevan hacia el cumplimiento de nuestro propósito: la generación de valor de largo plazo en distintas vertientes.

Crecimiento del negocio

| Compromiso 2017 | Avance | Acciones |
|---|---|--|
|  Llevar a cabo la Oferta Pública de Capital y Deuda | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Convocatoria a la Asamblea de Tenedores.■ Aprobación de la convocatoria a la Asamblea de Tenedores.■ Elaboración del prospecto de colocación consecuente a la Oferta Pública. |
|  Contribuir a alcanzar los 9.8 millones de metros cuadrados de área bruta rentable para el año 2020 |  Estrategia para lograrlo: Adquisiciones y concreción de proyectos en desarrollo. | <ul style="list-style-type: none">■ Incorporación de 1.4 millones de metros cuadrados a nuestro portafolio, a través de adquisiciones.■ Concreción de 700 mil metros cuadrados de los proyectos en desarrollo.■ Conclusión de la primera etapa de Mitikah. <p>Resultados 2017: 8.4 millones de metros cuadrados distribuidos en 531 propiedades, con una ocupación de 94.3%.</p> |
|  Adquirir los portafolios Apolo II y Turbo | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Negociación con clientes.■ Due diligence (revisión y auditoría).■ Integración de contratos a la plataforma de FUNO. |
|  Renovar los contratos vencidos |  | Reducción de plazo de renovación y firma a 30 días. |
|  Registrar marcas relevantes FUNO. | ✓ | Estudio, impugnación y obtención de registros de marca. |




Compromiso 2020

Alcanzar los 9.8 millones de metros cuadrados de área bruta rentable para el año 2020 (+17% de espacio que el resultante al cierre de 2017).

Compromiso 2018

- Estabilizar e integrar portafolios adquiridos.
- Reducir y negociar la cartera vencida.
- Recuperación de posesión de locales.
- Consolidación de regímenes de propiedad en condominio.
- Continuar con el proceso de renovación de contratos.

Sostenibilidad

| Compromisos 2016 | Estrategia para lograrlo | Avance | Acciones | Compromisos 2017 | Avance | Acciones |
|---|---|--|--|---|--------|--|
| Reforzar y comunicar nuestro compromiso con la sostenibilidad. | Institucionalizar la sostenibilidad en FUNO. | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Creación del área de sostenibilidad en mayo 2016.■ Primeras capacitaciones y pláticas a directivos y gerentes en temas de sostenibilidad. | Concentrarnos en las buenas prácticas para mantener la confianza y la rentabilidad de nuestros clientes y tenedores. | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Ingresamos al DJSI MILA Pacific Alliance.■ Participamos en el ESG Forum de NAREIT.■ Reportamos al Pacto Mundial, con base en los ODS.■ Creamos el sitio web de ESG, donde ya se encuentra disponible toda la información no financiera. |
| Aumentar la transparencia en nuestros resultados de sostenibilidad, así como en el cumplimiento de nuestras obligaciones. | Medir y monitorear nuestros resultados en materia ambiental, social, ética, riesgos, derechos humanos, capital humano, relación con proveedores, etc. |  | <ul style="list-style-type: none">■ Primer estudio corporativo de materialidad.■ Definición de la estrategia de sustentabilidad. | Aumentar la periodicidad con la que publicamos nuestros resultados de sostenibilidad. | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Se publicó el primer reporte de sostenibilidad bajo los Estándares GRI. |
| Adherirnos a las mejores prácticas y lineamientos de sostenibilidad. | Reportar y hacer más transparentes nuestros resultados de sostenibilidad bajo la metodología GRI. |  | <ul style="list-style-type: none">■ Nuestra adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas en junio 2016. | Fortalecer nuestra alianza con el Pacto Mundial y colaborar con ellos para fomentar la cultura de sostenibilidad en FUNO. | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Reforzamos diversas prácticas, como la colecta y otras iniciativas sociales. |
| Conceptualizar la Sostenibilidad dentro de FUNO. | Ofrecer a nuestros grupos de interés esta información de manera permanente a través de la página web. |  | <ul style="list-style-type: none">■ Reporte por primera vez de conformidad con la Guía G4 de Global Reporting Initiative.■ Reporte por primera vez al DJSI y a CDP.■ Desarrollo de la sección de Gobierno Corporativo en nuestra página web. | | | <ul style="list-style-type: none">■ Se realizó la primera reforestación de corporativo.■ Se amplió la iniciativa de Bio-PAPPEL, para todo el edificio de SAMARA. |
| Fortalecer la cultura de sostenibilidad al interior de FUNO. | Sumarnos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas. | ✓ | | | | |

Compromisos 2018

- Mantener la transparencia en la información para conservar la confianza y la rentabilidad de nuestros clientes y tenedores.
- Comparar propiedades similares en consumos de agua y energía, de manera trimestral.
- Incrementar la participación en foros de sustentabilidad del sector inmobiliario.
- Construir y reforzar la imagen y reputación de FUNO interna y externamente, a través de iniciativas que impacten a diferentes audiencias.
- Incrementar la presencia de la marca FUNO en medios de comunicación estratégicos para nuestras audiencias objetivo.

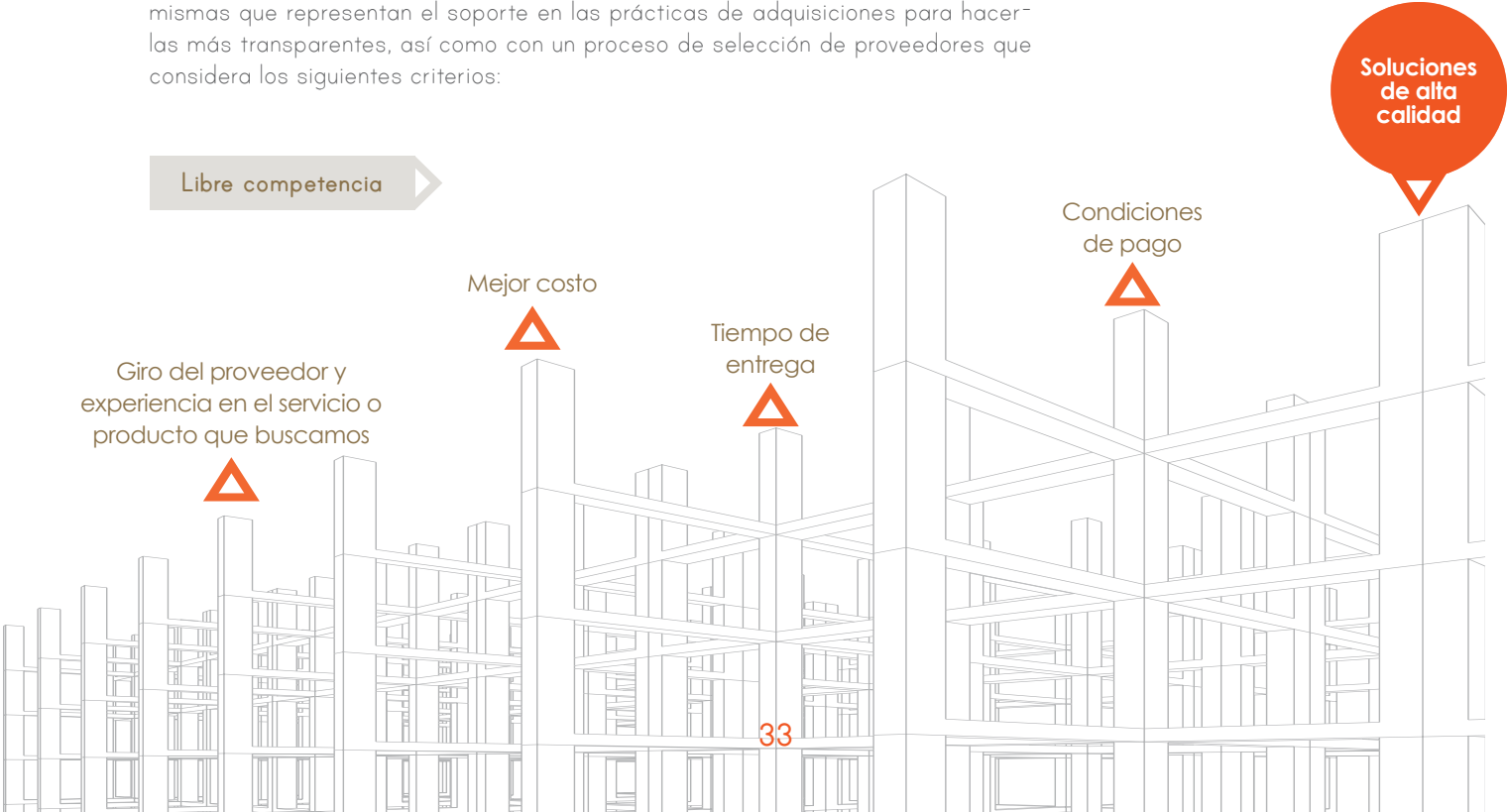
ALIANZAS QUE GENERAN VALOR

GRI 205, 206: 103-1, 103-2, 103-3
102-9, 102-10

Nuestra cadena de valor es uno de los procesos a través de los cuales contribuimos al progreso del país, ya que favorece la creación de empleos indirectos y, por lo tanto, la mejora en la calidad de vida de las familias mexicanas.

Resulta crucial contar con una cadena de valor responsable, pues ésta impacta de manera positiva en los servicios ofrecidos a nuestros inquilinos e invitados.

Para asegurarnos de ello, contamos con instrumentos que optimizan nuestros procesos de gestión, tales como la Política y los procedimientos del Área de Compras, mismas que representan el soporte en las prácticas de adquisiciones para hacerlas más transparentes, así como con un proceso de selección de proveedores que considera los siguientes criterios:



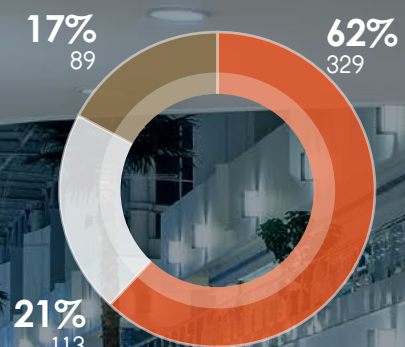
En este proceso incentivamos la libre competencia, factor que favorece la calidad en el servicio y la mejora en los precios de los proveedores, además de que propicia el logro de nuestro objetivo de ofrecer a nuestros inversionistas y clientes la mejor relación calidad-precio.

Contamos con 2,811 proveedores activos, de los cuales 856 se incorporaron en 2017

\$2,391 millones de pesos, monto total destinado al pago de proveedores en 2017

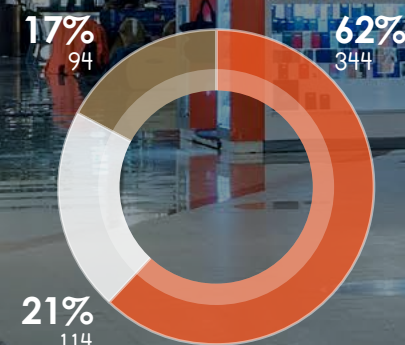


Número de propiedades en operación por segmento



Comercial Industrial Oficinas

Operaciones⁽¹⁾



⁽¹⁾ Número de propiedades por tipo de operación: 552. El número de propiedades es de 531.

68 proveedores de servicios de mantenimiento de chillers, aire acondicionado, etc.

38 proveedores de servicios de seguridad

43 proveedores de servicios de limpieza

MEJORA CONTINUA

Tesorería

Compromiso 2017

Avance

Estrategia para lograrlo

Acciones

Compromisos 2018


Ampliación del área de Compras



Centralización de la adquisición de bienes y servicios relevantes, lo que permitirá atender las solicitudes de manera más eficiente y aprovechar economías de escala.

- Contratación de personal especializado.
- Capacitación de los nuevos colaboradores.


Segunda validación



Validación profunda de los archivos de pago para evitar errores.

Desarrollo de una herramienta interna.


Contar con líneas de crédito disponible



Meta:
\$2,000 millones de pesos en líneas de corto plazo, sin garantías.

Resultados 2017:
Se lograron \$5,300 millones de pesos, de los cuales únicamente se utilizaron \$3,300 millones.

Negociaciones con bancos, monto, plazo y tasa convenientes para FUNO.



Disminuir la tasa en las líneas de crédito



Enfoque en las líneas de corto plazo.

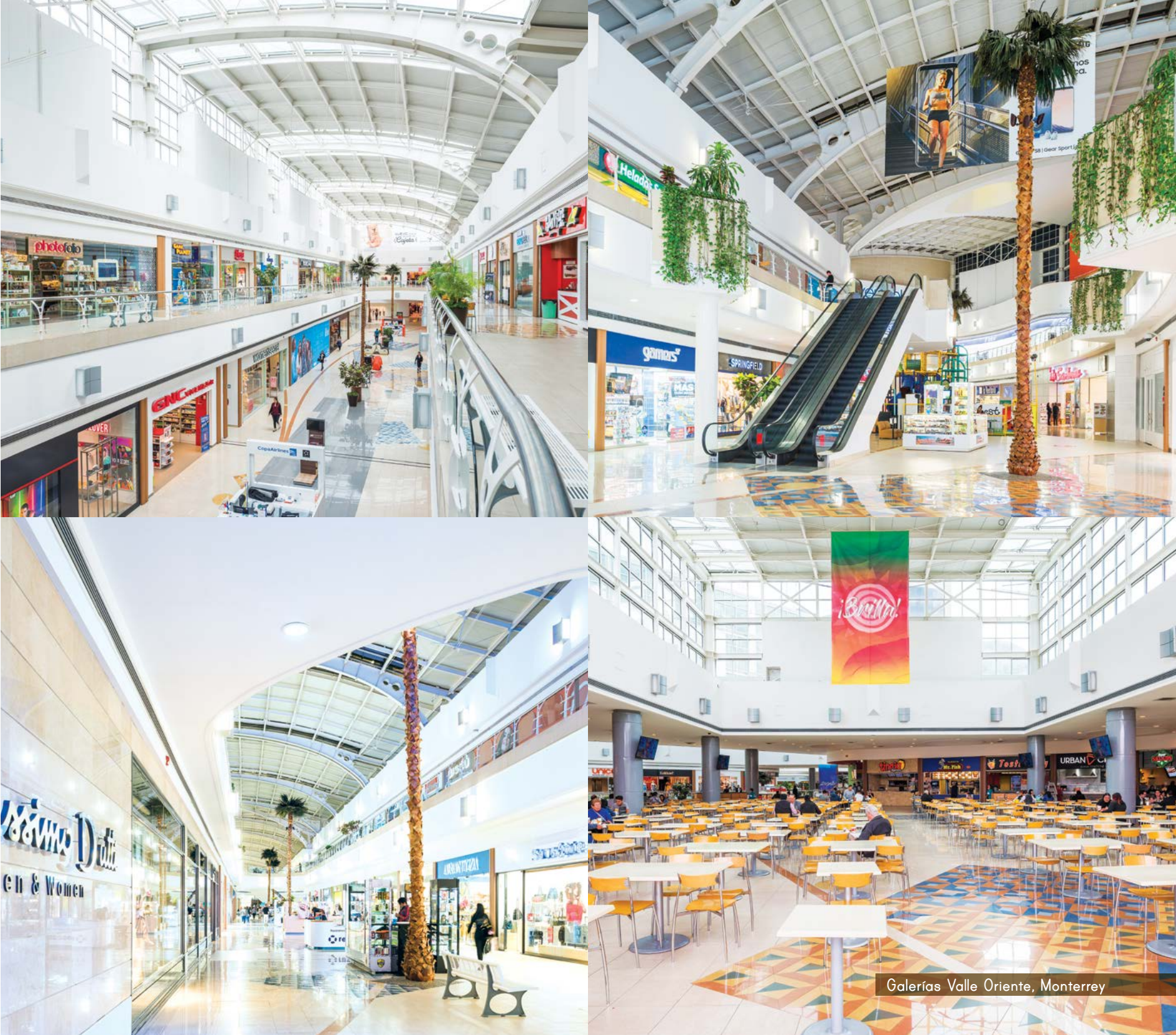
Resultados 2017:
Reducción de 150 a 100 puntos base.

- Actualización de la versión de la herramienta.
- Capacitación a los colaboradores.


Lanzamiento de Integrity, herramienta en línea que ayuda a la conciliación bancaria



Resultados 2017:
Funcionamiento del 100% de la tesorería con base en la herramienta Integrity.



Galerías Valle Oriente, Monterrey

MÁS
DE 500 PROPIEDADES



GRANDEZA DE NUESTRO PORTAFOLIO

102-7, 102-10, 302-1, 302-3, 303-1, 303-3

En FUNO contamos con el mejor portafolio de propiedades en México, ya que se trata del más grande, diversificado y con mejores ubicaciones del país.

| |  Ubicación |  Tamaño |  Diversificación |
|--|---|---|---|
| 531 propiedades | | 8,447,785 m ² de área bruta rentable | 94.3% de ocupación total |
| 697,485 m ² de área bruta rentable en desarrollo | | \$14,621 millones de pesos, monto de ingresos | \$337 millones de pesos destinados al pago de predial; incremento de 4% con respecto a 2016 |
| \$152 millones de pesos, monto pagado por concepto de seguros; aumento de 6% en relación con 2016 | | 11,037,267 m ³ de agua consumidos a nivel nacional ⁽¹⁾⁽²⁾ | 161 Gigawatts consumidos a nivel nacional por concepto de energía eléctrica; 70 kWh/m ² ⁽¹⁾ |
| 1,537 Megawatts provenientes de combustibles fósiles consumidos a nivel nacional ⁽¹⁾⁽³⁾ | | \$105 millones de pesos pagados por el suministro de agua potable; 23% superior al año anterior | \$227 millones de pesos destinados al pago de energía eléctrica; aumento de 15% vs 2016 |

⁽¹⁾ Los datos medioambientales consideran la operación de 89 inmuebles sobre los cuales F1401 y los administradores designados son responsables. Es decir, no incluyen consumos responsabilidad de inquilinos.
⁽²⁾ La distribución del consumo de agua por fuentes es la siguiente: 8,124,398 de aguas municipales; 445,941 m³ de pipas; 2,453,530 m³ de aguas subterráneas (pozos); y 13,398 m³ de aguas residuales provenientes de otra organización, mismas que tratamos y reutilizamos.
⁽³⁾ Los consumos de combustibles fósiles considerados en el cálculo son: 47,186 m³ y 643,889 kW de gas natural; 1,453.3 litros de gasolina; 1,473,897 kW, 21,267 litros y 604,142,483 galones de diésel.

Uno de los grandes logros de FUNO en 2017 fueron cinco adquisiciones, que sumaron a nuestro portafolio 38 propiedades más:

|  Turbo |  Apolo II |  Edificio de Oficinas |  SAQQARA |  Frimax |
|---|--|---|--|--|
|  Ubicaciones varias |  Ubicaciones varias |  Montes Urales / Paseo de la Reforma, CDMX |  San Pedro Garza García, NL |  Estado de México |
| 16 propiedades | 17 propiedades | 1 propiedad | 1 propiedad | 3 propiedades |
|  \$7,551 millones de pesos | \$7,874 millones de pesos | \$60 millones de USD | \$702 millones de pesos | \$3,278 millones de pesos |
|  \$0 pesos | \$1,568 millones de pesos | \$0 USD | \$108 millones de pesos | \$0 pesos |
|  \$650 millones de pesos | \$817 millones de pesos | \$5 millones de USD | \$73 millones de pesos | \$468 millones de pesos |
|  322,087 m ² | 237,050 m ² | 17,087 m ² | 11,236 m ² | 230,061 m ² |
|  \$9,016 millones de pesos | \$9,442 millones de pesos | \$60 millones de USD | \$110 millones de pesos | \$3,278 millones de pesos |

 Precio de adquisición  Inversión adicional  NOI  Área bruta rentable  Inversión total

FASHION MALL CHIHUAHUA

UN PUNTO DE REUNIÓN REGIONAL Y EL EJEMPLO A SEGUIR

❖ **Inició operaciones en 2002, bajo el régimen de Condominio.**



174,696 m²
superficie total de terreno

188
locales comerciales, con marcas premium de reconocimiento nacional e internacional

77,027 m²
superficie de área rentable

Ocupación promedio

98.2%

↑ **4.2%**

94.2%

■ 2017 ■ 2016

Ingresos (millones de pesos)

160

↑ **12.7%**

142

■ 2017 ■ 2016

■ **Certificación como inmueble Libre de Humo de Tabaco en 2017, por parte de la Comisión Estatal para la Protección contra Riesgos Sanitarios (COESPRIS)**

Su ubicación, afluencia y renombre son factores que le permiten competir con los centros comerciales de los Estados Unidos de Norteamérica y posicionar a FUNO como líder en la operación de centros comerciales en la zona norte del país.

Resultados medioambientales 2017

⚡ 2,498,641 kWh, consumo de energía eléctrica

↓ **28.1%** vs 2016

☁ 1,638.4 t de CO₂ emitidas

↓ **29.7%** vs 2016

💧 21,624 m³, volumen de agua consumida

♻️ 449.88 t de residuos generados

↓ **16.4%** vs 2016

Iniciativas implementadas

Sustitución de luminarias con tecnología LED en estacionamiento para disminuir el consumo de energía eléctrica.

Colocación de botes de basura con divisiones para fomentar la separación de residuos.

Instalación de ceniceros en accesos para el control de residuos.

Acciones sociales 2017

Apoyo a las dependencias de Seguridad Pública Municipal y Estatal en la campaña "Acercamiento y Atención a la Ciudadanía" orientada a informar a los invitados sobre la nueva estructura policial y de seguridad del estado y del municipio, a través de:

- Centro de Apoyo en el estacionamiento con camión tipo escuela.
- Módulo dentro del centro comercial.

Énfasis en la vigilancia dentro del estacionamiento, en conjunto con autoridades estatales y municipales, logrando disminuir a cero el número de denuncias por robo de vehículos y autopartes.

Apoyo en materia de salud con la asignación de un espacio para la aplicación de la vacuna contra la influenza a menores de edad y adultos mayores.

FASHION MALL CHIHUAHUA



TORRE MAYOR

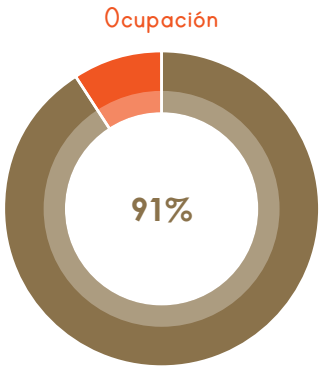
COMPROMISO Y EFICIENCIA DE CLASE MUNDIAL

FUNO cuenta con el 49% de participación de los derechos fiduciarios de Torre Mayor.

Torre Mayor es un ejemplo del compromiso de FUNO con la preservación del medio ambiente, pues el inmueble cuenta con diversos reconocimientos que distinguen las mejores prácticas sociales y ambientales, entre ellos:



83,971 m²
Área bruta rentable



- 20,873, promedio anual de visitantes
- 77,000 m² de construcción
- 10,683,421 viajes en transporte vertical

Eficiencia Resultados medioambientales 2017

| 927,823 kWh, consumo promedio de energía eléctrica | 11,938 m³, volumen promedio de agua consumida | 3,079 m³, volumen promedio de agua tratada al año |
|---|---|---|
| ↓ 4.3% vs 2016 | ↓ 9% vs 2016 | |
| 969,461 kWh consumo promedio de energía eléctrica en 2016 | 13,087 m³, volumen promedio de agua consumida en 2016 | 13,495 kWh de energía eléctrica consumida por la operación de la PTAR |
| \$52,588, costo promedio de energía eléctrica por día | \$49.48, costo promedio por m³ | \$17, costo por m³ de agua tratada |

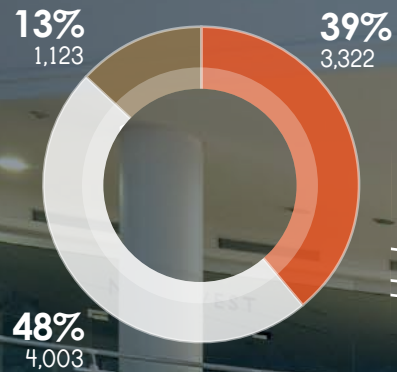
*Datos medioambientales al cierre de diciembre de 2017.

TORRE MAYOR



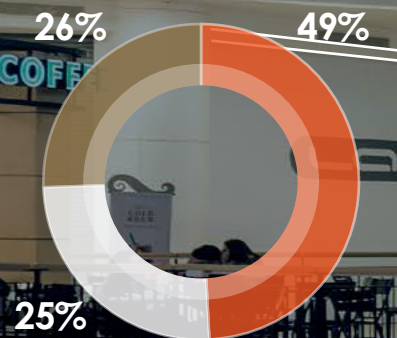
102-7, 102-9, 201-1

Área bruta rentable
(‘000 m²) por segmento



Comercial Industrial Oficinas

Ingresos por sector



Transporte vertical

Transporte vertical

\$44 millones de pesos invertidos en transporte vertical

17 proveedores de transporte vertical

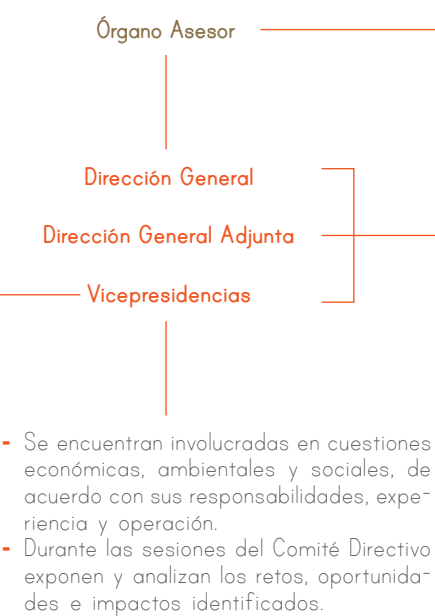
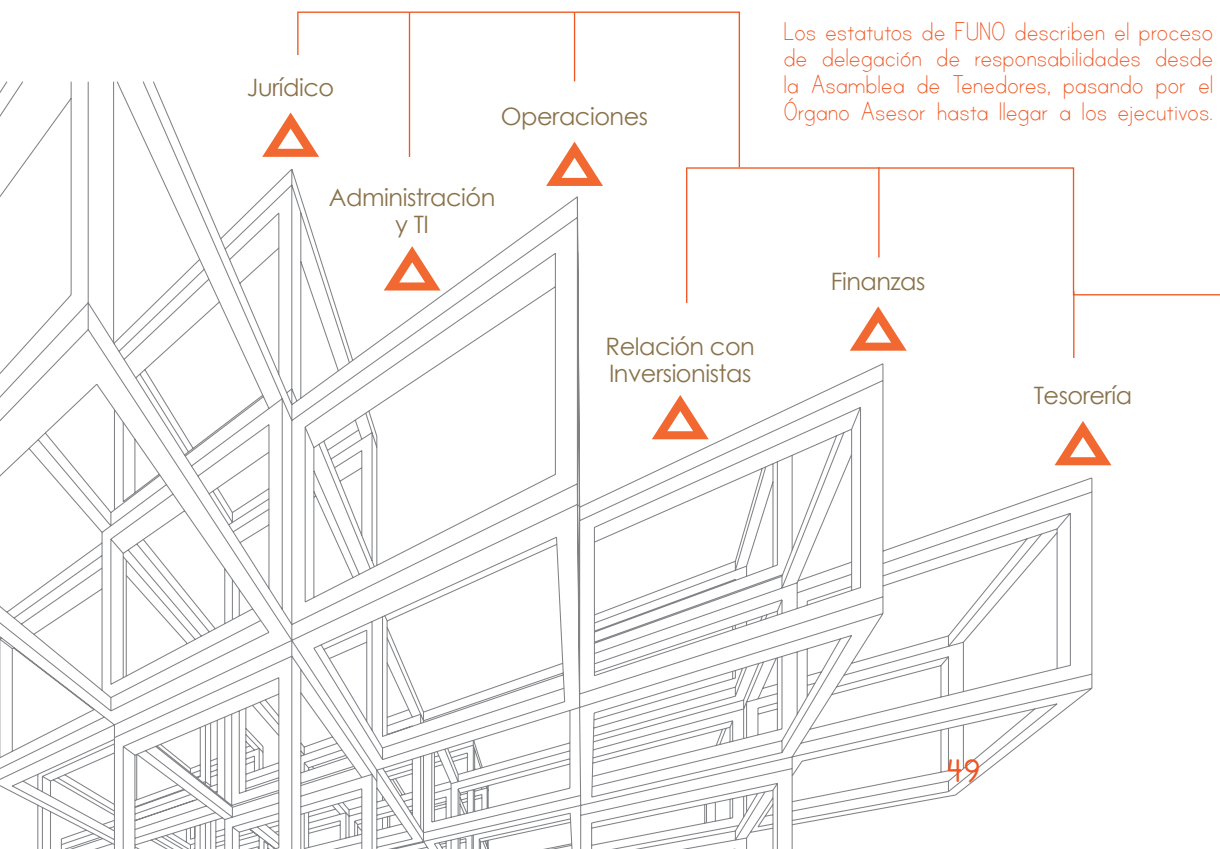
Mantenimiento de transporte vertical

EXPERIENCIA, QUE NOS HACE LÍDERES

102-18, 102-19, 102-20, 102-21, 102-22, 102-23, 102-26, 102-29, 102-32

En FUNO estamos plenamente convencidos del éxito de nuestra estructura de gobierno y administración, la cual encuentra sus cimientos en la experiencia de nuestros líderes, la transparencia y una política de puertas abiertas que permite reforzar la estrategia con ideas innovadoras.

La estructura de gobierno se encuentra compuesta de la siguiente manera:



Máximo órgano de gobierno que, a través de resoluciones, establece los lineamientos de acuerdo con los temas de su competencia.

Se caracteriza por ser:

Plural

Se encuentra conformada por todas aquellas personas que adquieran CBFIs a través del mercado público o por cualquier otro medio.

Independiente

El gran público inversionista tiene la mayoría de los CBFIs y se encuentran representados por una única institución fiduciaria independiente que funge como Representante Común. Esta independencia se encuentra garantizada por las propias disposiciones legales y por nuestro Contrato de Fideicomiso.

Asamblea de Tenedores

Deposita las responsabilidades de administración y dirección en el

Comité Técnico

42% independiente

- Compuesto por 12 miembros; cinco de ellos independientes.
- El Presidente del Comité Técnico no es un ejecutivo de FUNO.
- Las funciones del Presidente se encuentran separadas de las correspondientes al Director General.
- Es receptor de los lineamientos emitidos por la Asamblea de Tenedores.
- Responsable de establecer y aprobar el propósito, valores, misión, estrategia, políticas y objetivos de FUNO.
- En él se encuentran algunos miembros de las familias relevantes del Fideicomiso que ostentan aproximadamente el 30% de los CBFIs en circulación.

Delega la ejecución de todas las acciones pertinentes para lograr el cumplimiento de las resoluciones en:

Gestión de la sostenibilidad en FUNO

Comité Directivo

Comité Comercial

Comité de Ética

Comité de Cobranza

Subcomités

Comité de Auditoría
3 miembros independientes

Comité de Prácticas Societarias
3 miembros independientes

Comité de Nominaciones y Compensaciones
60% independiente

- Toma de decisiones de prevención y mitigación de riesgos
- Toma de decisiones de Gobierno Corporativo, Ética y Anticorrupción
- Toma de decisiones ambientales, de relación con comunidades y de seguridad y salud

Para conocer más acerca de nuestros Comités, visita la página:
<http://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/gobierno-corporativo/comite>

102-20, 102-24, 102-25, 102-27, 102-31, 102-33

La nominación de nuevos miembros del Comité Técnico es iniciada por el Comité de Nominaciones y Compensaciones, mientras que su ratificación es realizada por la Asamblea de Tenedores.



La independencia de los miembros del Comité Técnico está sustentada en lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, así como en las disposiciones del Contrato del Fideicomiso, las cuales también establecen que en la toma de decisiones relevantes se requiere el voto favorable de todos los miembros independientes. La ratificación de esta independencia recae en la Asamblea de Tenedores.

◀▶ **Todos los miembros del Comité Técnico cuentan con amplia experiencia en los temas económicos, sociales, ambientales, políticos y culturales relacionados con el objeto del Fideicomiso**

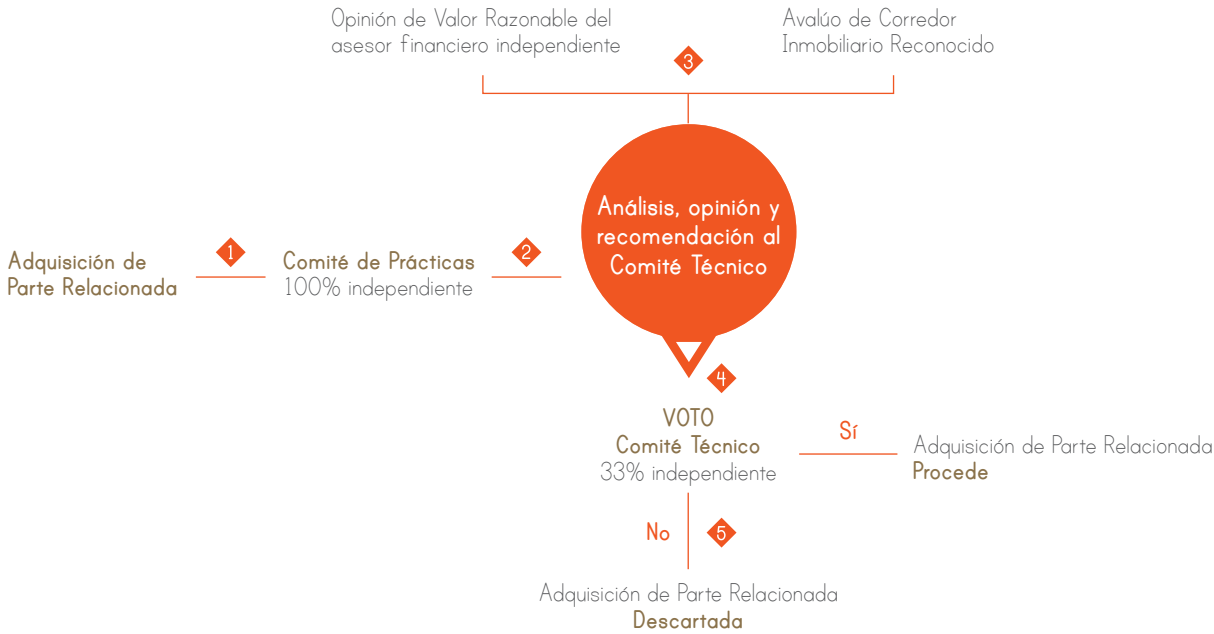
En lo que respecta a la comunicación de asuntos económicos, sociales y ambientales que merecen atención, los Vicepresidentes informan al Comité Directivo, y en caso de ser temas que conciernen al Comité Técnico, los hace de su conocimiento en las sesiones correspondientes; el Comité Técnico, de considerar que los temas son conducentes, los transmite al máximo órgano de gobierno: la Asamblea de Tenedores. Si de conformidad con el Contrato de Fideicomiso existe algún tema que no sea relevante para la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, éste se comunica a los grupos de interés a través de las vicepresidencias.

MECANISMOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERESES

En FUNO contamos con un proceso para prevenir los conflictos de interés, tanto en la Asamblea de Tenedores, como en el Comité Técnico, de conformidad con los lineamientos establecidos en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única de Emisoras, así como en las propias disposiciones del Fideicomiso. Cuando existe un conflicto de interés, la persona que lo tenga deberá abstenerse de participar en la votación.



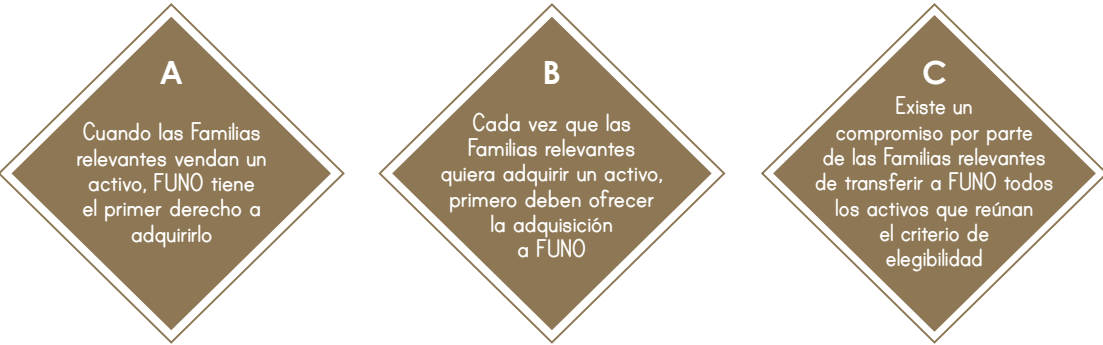
Transacciones con Partes Relacionadas



- 1 La transacción de parte relacionada se presenta al Comité de Prácticas.
- 2 Comité de Prácticas, 100% independiente, analiza la adquisición de parte relacionada.
- 3 Se requieren una opinión de valor razonable y un avalúo de un corredor inmobiliario reconocido para que el Comité de Prácticas pueda analizar la transacción.
- 4 El Comité de Prácticas, basado en su análisis, emite su opinión y recomendación al Comité Técnico.
- 5 Para que la adquisición se complete, se requiere lo siguiente: (i) aprobación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico; y (ii) el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico. Si alguno de estos requerimientos no se cumple, la transacción se descarta.

Se contempla que las familias relevantes deben abstenerse de votar en los casos en los que exista un conflicto de interés; esto está establecido en el propio contrato del Fideicomiso.

Compromisos y acuerdo de partes relacionadas



Para mayor información, visita nuestra página:
<http://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/gobierno-corporativo/administracion-de-riesgos>

GESTIÓN DE RIESGOS

GRI 419: 103-1, 103-2, 103-3
102-28, 102-30, 102-31

Dada la naturaleza de nuestro negocio, en FUNO hemos establecido un sólido proceso para identificar y mitigar los riesgos económicos, sociales y ambientales para evitar que se materialicen.

Cuando las operaciones que por su monto requieren aprobación, es durante sesiones ordinarias o extraordinarias que la Asamblea de Tenedores autoriza el procedimiento, atiende los reportes de diligencia debida y toma la resolución pertinente considerando los impactos de carácter económico, ambiental y social de la operación.

El Comité Técnico –cuyos fundamentos se encuentran en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito– tiene la facultad de administrar el Contrato de Fideicomiso y, apoyándose en el Comité Prácticas y Auditoría, de revisar los factores de riesgo de manera trimestral o cuando se requiera, para que el Fideicomiso opere de manera efectiva y eficiente, ejecutando así el proceso de gestión de riesgos.

Algunas funciones del Comité Técnico son:

Revisar los estados financieros del Fideicomiso y decidir la forma más adecuada de administrar los recursos disponibles.

01



Determinar las políticas de conformidad con las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, de acuerdo con criterios de elegibilidad en los ámbitos económico, financiero, ambiental y social.

02



Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y desinversiones hasta por el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso, con base en información financiera previamente revelada.

03



Aprobar Políticas de Operación con Personas y Partes Relacionadas previa opinión del Comité de Prácticas Societarias con el fin de evitar conflictos de interés.

04



Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría, para garantizar la mitigación de riesgos e impactos de la operación, así como el cumplimiento de la normatividad interna vigente.

05



Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y Directores relevantes del Administrador.

06



Establecer las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.

07



Nombrar y remover al Auditor Externo por recomendación del Comité de Auditoría.

08



Identificar y mitigar, en conjunto con los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, los riesgos e impactos que el Patrimonio del Fideicomiso pueda generar.

09



102-21

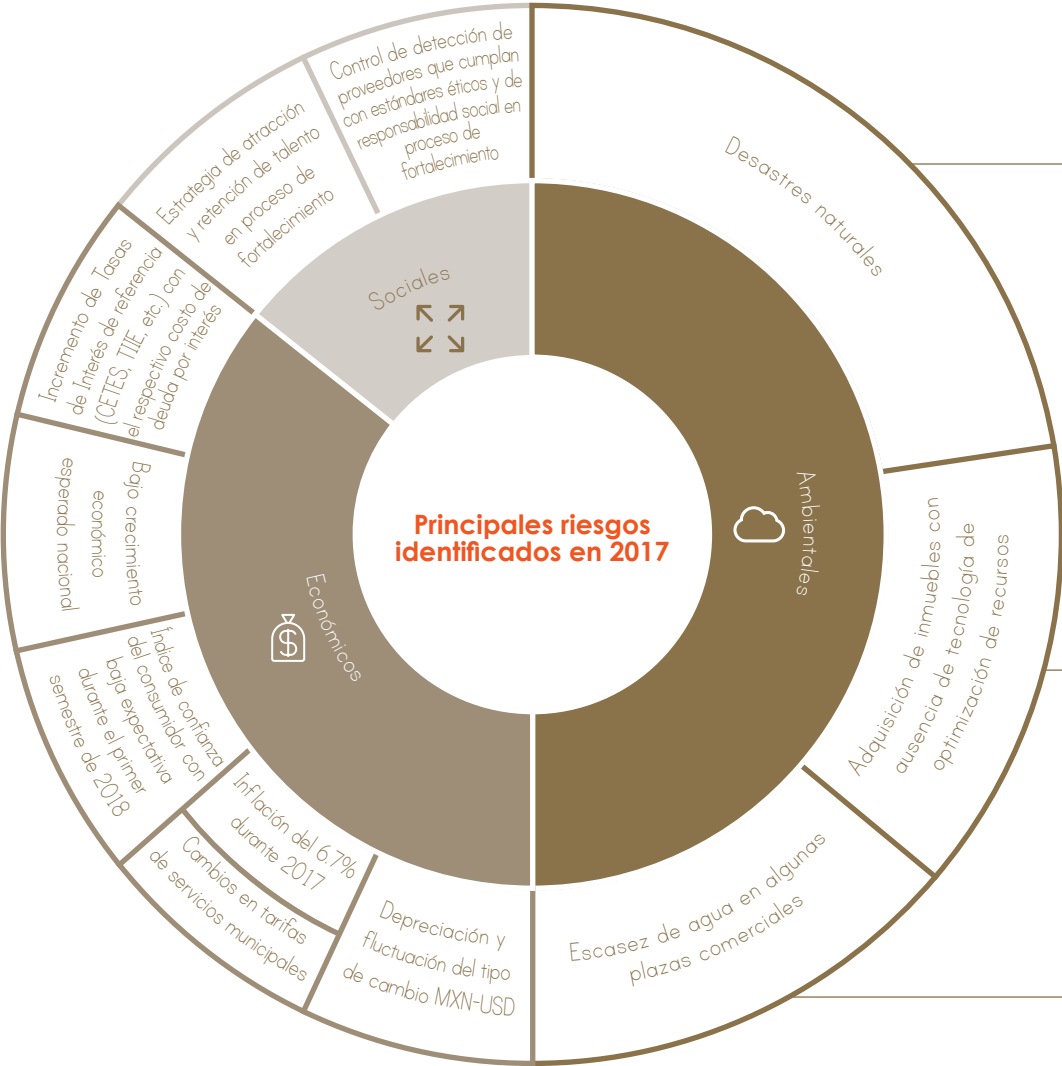
Además, cuando resulta oportuno el Comité Técnico tiene la competencia de consultar a los grupos de interés, y si lo considera necesario, a expertos especializados en materia económica, ambiental o social. Esta valoración tiene el objetivo de contar con una perspectiva más amplia en la toma de decisiones con respecto a ciertas operaciones que afecten el Patrimonio del Fideicomiso o la comunidad donde éste actúe.



Parque Industrial Tlane Park III, Tlalnepantla

102-11, 102-15, 201-2

Con el fin de detectar los principales riesgos relativos a temas económicos, ambientales y sociales, en 2017 enfocamos nuestros esfuerzos en efectuar una evaluación de riesgos basada en procesos de control interno, organizacionales, financieros y por observación. Los resultados de este *Risk Assessment* hacia 2018 son:



Medidas de Mitigación



- Plan de recuperación en caso de emergencia al proteger el hardware y software crítico = Garantía de recuperación de información en menos de 24 horas.
- Sistemas de seguridad en propiedades ubicadas en zonas costeras y de incidencia sísmica = Mayor capacidad de respuesta ante situaciones de emergencia.
- Aseguramiento de todas las propiedades y solicitud a todos los inquilinos de un seguro para sus mercancías.
- Modificaciones a la política de capitalización de gastos en conjunto con auditores externos para apoyar inversiones en infraestructura, obtener beneficios y asegurar el cumplimiento de la normatividad contable aplicable.
- Abastecimiento por medio de proveedores terceros, sin embargo, existe un encarecimiento del costo de operación entre un 10 y 15% aproximadamente, como remediación ante la necesidad del servicio.



- Cumplimiento de la legislación y normativa aplicables en la operación, administración y dirección.
- Anticipación a los refinanciamientos, monitoreando el riesgo ante el entorno político y social en México.
- Monitoreo de las tendencias, reformas legislativas y políticas que pudieran impactar nuestras operaciones = Prevención y actuación anticipada.
- Contratación de instrumentos financiados derivados de cobertura.



- Mejora en las prestaciones y oportunidades de desarrollo de nuestros colaboradores.
- Establecimiento de perfiles requeridos para cada puesto.
- Establecimiento de requerimientos éticos a cumplir por parte de los proveedores.

De conformidad con los estados financieros comprobamos que, en comparación con el ejercicio anterior, 2017 fue un año de avances y consolidación para el Fideicomiso derivado de:

- Un aumento del 10.5% en los ingresos totales.
- Incremento de miembros del equipo para soportar las labores de Administración y Operaciones (170 colaboradores).
- Adquisición de los portafolios Turbo, Apolo II, Frimax, SAQQARA y un edificio en Montes Urales.
- Cumplimiento de nuestros compromisos, objetivos y metas en materia de gestión de riesgos.

Gestión de riesgos

Medida principal:

Oferta de productos comerciales, de oficinas, mixtos y parques industriales, lo que nos permite contar con estabilidad y continuidad en los ingresos.



En 2017 cumplimos con la totalidad de compromisos, objetivos y metas relativos a la gestión de riesgos

MEJORA CONTINUA

Gobierno corporativo

| Compromisos 2016 | Estrategia para lograrlo | Avance | Acciones | Compromisos 2017 | Avance | Acciones |
|--|---|--------|--|--|--------|--|
| <ul style="list-style-type: none">■ Identificar los principales riesgos para FUNO.■ Fortalecer la gestión de nuestros colaboradores en todos los niveles; en temas de ética.■ Cumplir con la regulación y normativa.■ Proteger el cumplimiento de los Derechos Humanos dentro de FUNO y en nuestra operación con otros actores.■ Rechazar toda forma de discriminación.■ Mantener y trabajar por la consolidación de espacios libres de corrupción y soborno. | Revisar internamente el modelo de madurez y recolección básica de información existente. | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Realización del primer análisis de sustentabilidad y obtención de un panorama de la sostenibilidad en FUNO, de acuerdo con las bases de GRI y GRESB.■ Realización de la primera encuesta de clima organizacional a todos los colaboradores de FUNO.■ Continuación de los mecanismos de retroalimentación con inversionistas, analistas y bancos, a través de entrevistas trimestrales realizadas por Grayling. | Continuar la capacitación a nuestros colaboradores en temas específicos de Derechos Humanos, ética y anticorrupción. | ↻ | <ul style="list-style-type: none">■ 112 horas de capacitación en temas de Ética y anticorrupción.■ 10 colaboradores clave en puestos de dirección, subdirección, gerencias y staff. |
| | Entrevistar a algunos grupos de interés para conocer sus expectativas (colaboradores, clientes, tenedores, consejeros, proveedores, etc.). | ↻ | <ul style="list-style-type: none">■ Realización del primer estudio de materialidad, asesorados por KPMG; con lo cual identificamos nuestra madurez respecto al sector y al riesgo de los diferentes temas.■ Publicación del Código de Ética y capacitación a los colaboradores.■ Lanzamiento de la Línea de Denuncias, administrada por un tercero independiente. | Mayor difusión de las herramientas disponibles, para la gestión y aplicación del Código de Ética. | ✓ | |
| | <ul style="list-style-type: none">■ Realizar un estudio de materialidad.■ Identificar temas prioritarios, madurez y riesgos. | ✓ | | <ul style="list-style-type: none">■ Mantener los actuales mecanismos de retroalimentación con colaboradores e inversionistas.■ Mejorar y reforzar nuevos canales con otros grupos, como proveedores y clientes. | ✓ | Se mantuvieron todos los canales existentes. |
| | Diseñar y publicar el Código de Ética, aplicable a todo el Fideicomiso y sus filiales. | ✓ | | Colaborar con el Pacto Mundial para la implementación del Principio 10, sobre anticorrupción y ética. | ✓ | Curso de anticorrupción a tres colaboradores, pertenecientes a las áreas de finanzas, contraloría y sostenibilidad. |
| | Capacitar a nuestros colaboradores en temas de ética, anticorrupción y Derechos Humanos. | ↻ | | Sumar a nuestros proveedores en las prácticas de ética y anticorrupción de FUNO. | ✓ | 100% de nuestros proveedores se adhirieron al Código de Ética y firmaron una cláusula anticorrupción incluida en sus contratos. |
| | | | | Incrementar el porcentaje de consejeros independientes. | ✓ | Incluimos a un nuevo consejero independiente. |

Compromiso 2018

Relanzar/reforzar la campaña de comunicación y extenderla a invitados e inquilinos; con ello, cubriremos al 100% nuestros grupos de interés.



Torre Mexicana, CDMX

NUESTRO EQUIPO: HUMANO Y MEXICANO






GRI 401: 103-1, 103-2, 103-3

En FUNO estamos plenamente convencidos de la importancia de la creación de empleo y de contar con el mejor equipo; pues nuestro capital humano es el motor de nuestro éxito. Por tal motivo, mantenemos una visión orientada hacia la atracción de talento en concordancia con la cultura y necesidades del Fideicomiso, además de contribuir a la generación de un entorno propicio para lograr el bienestar integral de los colaboradores.

De esta manera, buscamos desarrollar nuestra responsabilidad social, contando con las mejores condiciones de trabajo y un clima laboral profesional y atractivo, a través del respeto a los derechos humanos y garantizando la diversidad e igualdad de oportunidades. Con ello, promovemos el incremento del compromiso y del sentido de pertenencia y, por tanto, mayor estabilidad, retención de talento y el reforzamiento de la cultura organizacional humana.

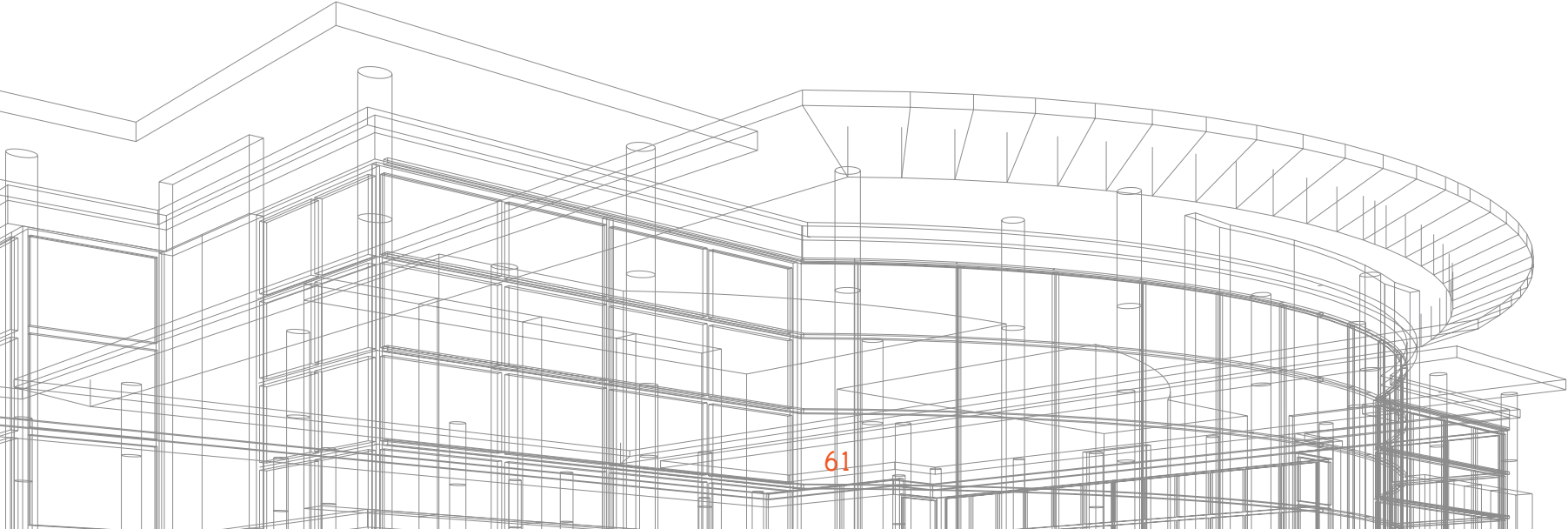
ATRACCIÓN Y RETENCIÓN DEL MEJOR TALENTO

Los instrumentos básicos que nos permiten gestionar de manera adecuada al extraordinario y diverso equipo que forma parte de FUNO son:

-  **Política de atracción y retención de talento**
Brindamos apertura a que todos los colaboradores puedan postularse a nuevas posiciones dentro de FUNO, por medio del análisis del perfil, seguimiento y retroalimentación.
-  **Código de Ética**
Los colaboradores exponen libremente y de manera confidencial aquellos actos que atenten contra los valores de FUNO.
-  **Convenios para todo el personal**
Eventos de inclusión para todos los colaboradores, por medio de los cuales reciben beneficios con descuento en servicios y productos de diversos intereses.
-  **Capacitación**
Abierta a todos los niveles y posiciones, siempre y cuando se justifique el objetivo y compromiso por parte de FUNO y del colaborador.
-  **Incentivos de Largo Plazo (LTI)**
Ofrecemos un esquema de participación accionaria, a través de la asignación de CBFIs de FUNO, a nuestros Ejecutivos, misma que se realiza con base en puesto y antigüedad.

Asimismo, contamos con mecanismos a través de los cuales evaluamos nuestro actuar para confirmar que nos encontramos en el camino correcto en términos de gestión de talento, como son:

- Validamos con un auditor externo nuestros procesos en temas salariales, de atracción, contratación y capacitación del personal.
- Recepción de opiniones sobre los servicios ofrecidos por FUNO.



Plantilla

102-7, 102-8, 401-1

Nuestra plantilla está compuesta por 731 colaboradores, de los cuales 209 cuentan con contrato directo y son quienes realizan las actividades clave de nuestra operación y 522 colaboradores son subcontratados.

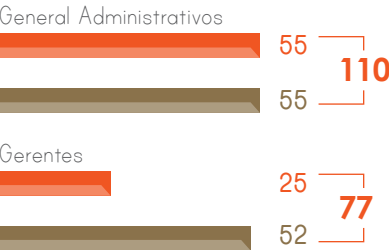
En FUNO, constantemente existe un crecimiento en la plantilla derivado de la incorporación de nuevas propiedades, pues cuando incluimos un inmueble a nuestro portafolio, también lo hacemos con los colaboradores que se encontraban adscritos a esos inmuebles.

Desglose de plantilla por tipo de contrato y género

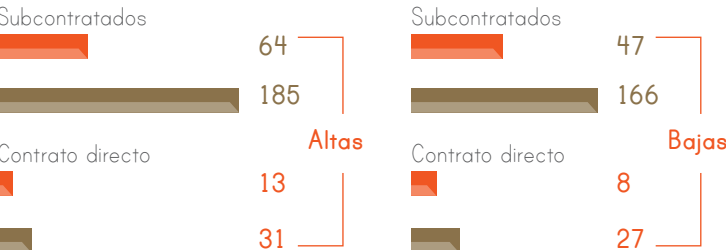


Nota. Todos los colaboradores se encuentran en jornada de tiempo completo, a excepción de becarios y practicantes.

Desglose de plantilla por posición (contrato directo)

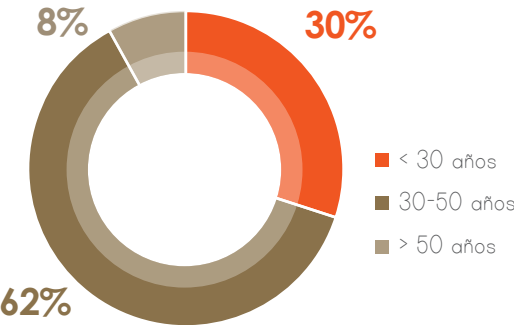


Relación altas-bajas de colaboradores por género y tipo de contrato



Mujeres Hombres

Desglose de plantilla por grupo etario (contrato directo)



731 colaboradores en plantilla; 29% de ellos por contrato directo y 71% por subcontratación

Los colaboradores son el pilar de FUNO, por lo que nuestro cometido es valorar su desempeño y compromiso con el Fideicomiso. Es por ello que hemos establecido programas de Reconocimiento, atendiendo dos vertientes:

Reconocimiento a la excelencia académica

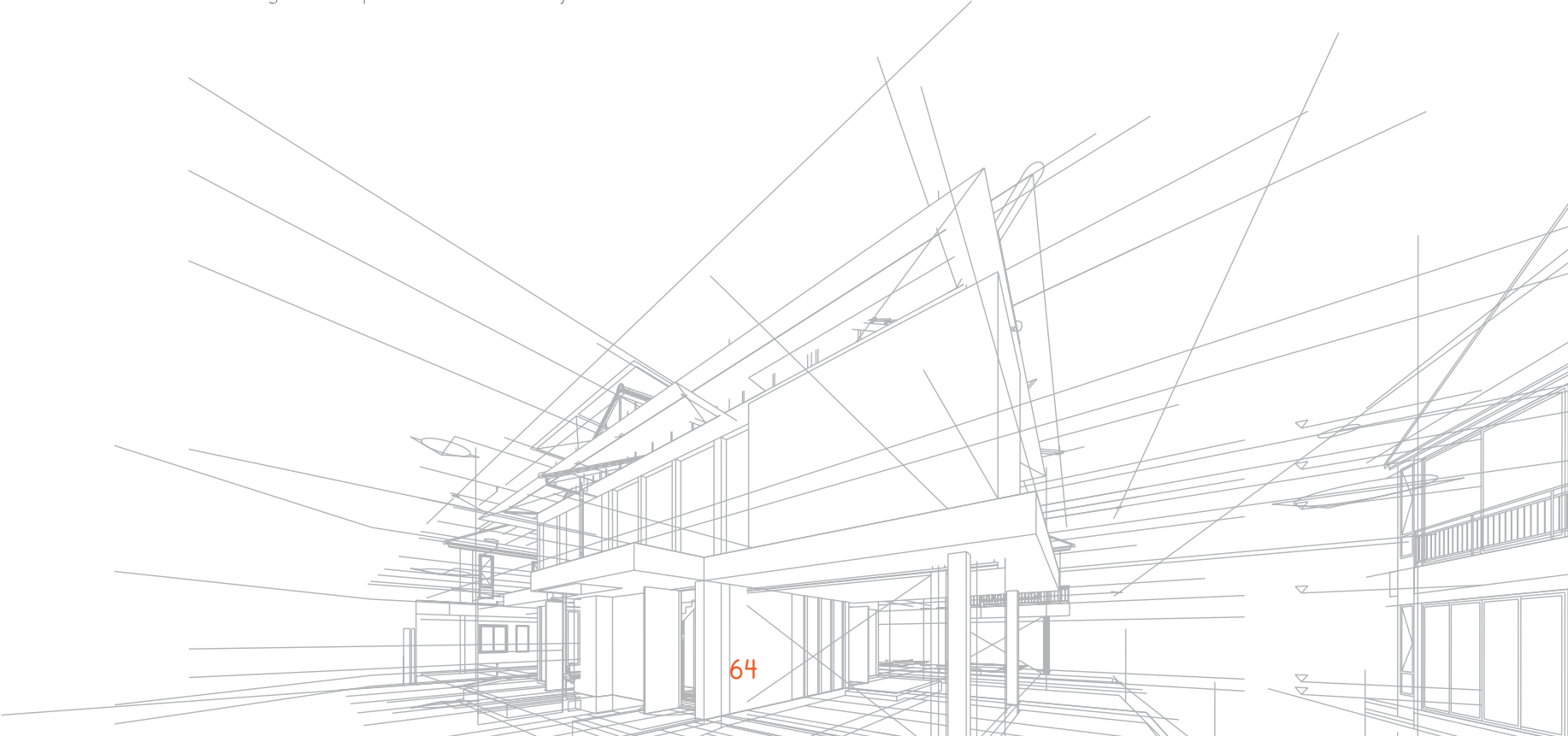
En él galardonamos tanto a los hijos de nuestros colaboradores que cursan el nivel primaria con un promedio mínimo de 9.0, como a los padres por el fructífero esfuerzo conjunto.

Reconocimiento a gerentes de operaciones

En el marco de la junta anual de operaciones, distinguimos a los gerentes que obtuvieron los mejores resultados a nivel nacional.

100% de nuestros altos ejecutivos –Subdirectores, Directores, Vicepresidentes, Director General Adjunto y Director General– provienen de la Ciudad de México

Índice de rotación en 2017: 16.7% por contrato directo 36.3% en subcontratados



COMUNICACIÓN EFECTIVA

GRI 401: 103-2; GRI 402: 103-1, 103-2, 103-3
102-34, 102-44

Una de las principales acciones que favorecen el establecimiento de las mejores condiciones de trabajo es la comunicación con cada uno de nuestros colaboradores, ya que es vital para conocer sus necesidades y mejorar nuestra gestión del talento, así como para compartir con ellos los planes, estrategias y logros de FUNO e informarlos sobre la importancia de su participación para conseguirlos.

Es así como asumimos una perspectiva sistémica, en la que FUNO es un ente integral, conformado por piezas que se interrelacionan entre sí a través de una visión compartida, estructura que permite detectar áreas de oportunidad y avances de manera íntegra: a nivel humano, de recursos y procesos. La atención personalizada y confidencial a cada elemento de nuestro sistema permite enfatizar el crecimiento y el desarrollo sostenibles.

Medios de comunicación con colaboradores

Comunicación de resultados

Mailing

Herramienta a través de la cual informamos a los colaboradores sobre noticias y eventos relevantes vía correo electrónico.

Elementos audiovisuales (pantallas)

Herramienta de apoyo para dar a conocer y compartir información relevante o relacionada con los resultados de FUNO.

Uno a uno

Información entregada de manera personal o en grupo.

Eventos corporativos

Foro para dar a conocer el desempeño de FUNO y los principales logros.

Gestión de talento

Feedback personalizado

Su frecuencia es semestral y anual, de acuerdo con el proyecto de Auditoría de equipos y mapeo de talento para promociones internas.

Entrevistas de ajuste de desempeño

Se lleva a cabo durante los primeros tres meses de ingreso, como parte del proceso de inducción a FUNO.

Intervenciones

Son eventuales, dependiendo de reestructuras en las áreas, nuevas posiciones en FUNO o dificultades laborales.

Encuestas

Son realizadas de manera electrónica y son eventuales de conformidad con el suceso u objetivo.

A través de estos medios, a lo largo del año nos fue posible identificar diversos temas del interés de nuestros colaboradores, los cuales logramos atender de manera certera. Entre ellos se encuentran:

Principales temas abordados por los colaboradores



Mayores oportunidades de crecimiento profesional con promociones internas y *feedback* con líderes



Ampliación de convenios institucionales en beneficio de los colaboradores



Sistematización y actualización de políticas y procedimientos

Respuesta de FUNO

Realizamos el levantamiento de descripciones y perfiles de puestos, considerando cada posición de nueva creación, dando soporte, respaldo y confiabilidad en las promociones internas mediante:



Evaluación técnica



Compatibilidad con el perfil



Compatibilidad con la descripción



Evaluación de competencias (psicometría)

Establecimos diversos convenios para fomentar el bienestar integral de los colaboradores, tales como:



Ventas corporativas



Gimnasios



Carro de servicio con desayunos diarios en una cocineta

- Formalizamos y actualizamos el proceso de inducción.
- Actualizamos las políticas de: vacaciones, atracción, selección, contratación capacitación y desarrollo; así como de uniformes para especialistas en mantenimiento, jardinería, etc.
- Sistematizamos las incidencias y la gestión de vacaciones.
- Adquirimos una membresía corporativa con LinkedIn.
- Modificamos los organigramas en Intranet.
- Renovamos las pólizas de seguro dental y de gastos médicos mayores.

Continuaremos enfatizando acciones que nos permitan garantizar una comunicación efectiva con los colaboradores para que juntos generemos valor de largo plazo. Entre los principales compromisos que hemos adquirido se encuentran:

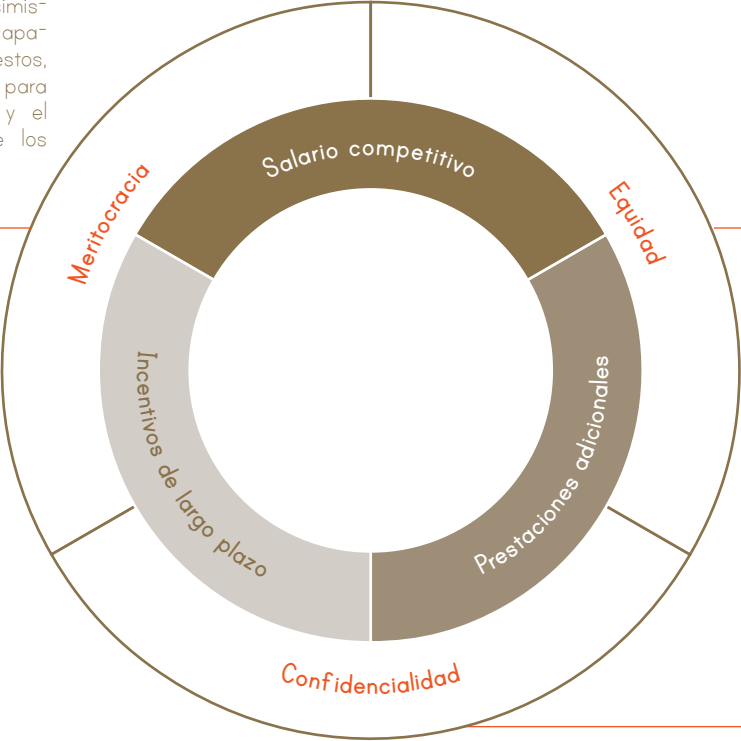
- Implementar planes de integración en el corporativo, con lo cual aportaremos a establecer mejor comunicación entre áreas.
- Fortalecer la retroalimentación de los jefes y líderes con respecto a resultados anuales de cada colaborador y del Fideicomiso.
- Optimizar las actividades de mercadotecnia corporativa enfocadas a la comunicación, para difundir de mejor manera mensajes relevantes entre los colaboradores.
- Atender las opiniones, sugerencias y reclamaciones expresadas por los colaboradores, con la finalidad de brindarles certeza y confianza sobre un seguimiento eficaz.

BENEFICIOS SOCIALES

GRI 405: 103-1, 103-2
102-35, 102-36, 102-37, 401-2, 405-2

En FUNO estamos comprometidos con la mejora en la calidad de vida de nuestros colaboradores, por lo que nos aseguramos de ofrecerles las mejores condiciones de retribución, las cuales son superiores al salario mínimo, tanto para colaboradores directos como para subcontratados. De esta forma, nuestro esquema de compensaciones para colaboradores se basa en tres pilares:

De conformidad con los objetivos alcanzados, otorgamos bonos por desempeño; asimismo, dependiendo de las capacidades, habilidades y puestos, ofrecemos oportunidades para la capacitación técnica y el desarrollo profesional de los colaboradores.



Contamos con herramientas internas que son revisadas de manera constante para garantizar que los sueldos en puestos iguales, se mantengan en un rango de equidad. De esta manera, garantizamos que no exista discriminación ni preferencias por persona alguna, independientemente de su género, edad, etnia, etc.

Derivado del entorno social, político y económico en los sitios donde tenemos presencia, contamos con una política interna referente a la no publicación de los sueldos de nuestros colaboradores; evitando así su exposición a riesgos y problemáticas sociales.

El plan de beneficios en el que hemos trabajado considera diversos apoyos, entre los que se encuentran:

- Plan de beneficios adicionales, cubierto por recursos ordinarios de FUNO.
 - Seguro de gastos médicos mayores
 - Vales de despensa
 - Apoyo para comidas
 - Descuentos en salud y recreación
- Fondo de ahorro, a través de un fondo independiente constituido por las aportaciones del colaborador y de FUNO en una proporción de 50%-50%.
- Seguro de vida para garantizar la integridad de los colaboradores, el cual consiste en 36 meses de sueldo.



Portal San Ángel, CDMX

DESARROLLO DE TALENTO

GRI 404: 103-1, 103-2, 103-3
404-1

En FUNO, al ser un Fideicomiso joven y dinámico, la capacitación de nuestros colaboradores es fundamental, ya que al fomentar el aprendizaje continuo contribuimos a la mejora en la ejecución de sus funciones y, por lo tanto, a la satisfacción laboral y profesional.

Por esta razón contamos con distintas herramientas que sustentan los procesos de formación, como son:

Especifica los lineamientos para capacitación por anti-güedad, compromiso de los capacitados, así como los criterios para solicitud en la detección de necesidades de capacitación.

Política de Capacitación y Desarrollo

Con base en la metodología SMART* se lleva a cabo una evaluación anual, cuyos re-sultados son el insumo para la asignación del porcentaje en bono de desempeño.

Sistema de evaluación de tableros

El líder de cada posición utili-za este instrumento para es-pecificar los indicadores de desempeño de cada puesto y perfil.

Establecimiento de indicadores de cada posición en Dirección y Desarrollo de Personas

Registro del expediente de cada colaborador para dar seguimiento a la capacita-ción y obtener de manera anual indicadores de cursos, duración, horas de formación, cargos, género e inversión.

Plataforma de indicadores

Asistencia por parte de un proveedor para cumplir con la comisión mixta de capa-citación, plan y programa de capacitación, adiestramien-to y productividad anual, con la finalidad de evitar multas y sanciones.

Asesoría para el cumplimiento de las disposiciones de la STPS

4,399 horas-hombre de capacitación en total; promedio de 26.8 horas por colaborador

4,161 horas de capacitación técnica

238 horas de formación en Protección Civil

Derivado de la aplicación de estos instrumentos logramos:



46 horas de capacitación en cuestiones éticas –donatarias y anticorrupción–

100% de nuestros colaboradores fueron capacitados en el Código de Ética

164 colaboradores capacitados; 76 mujeres y 88 hombres

Promedio de horas de formación por género, 2017

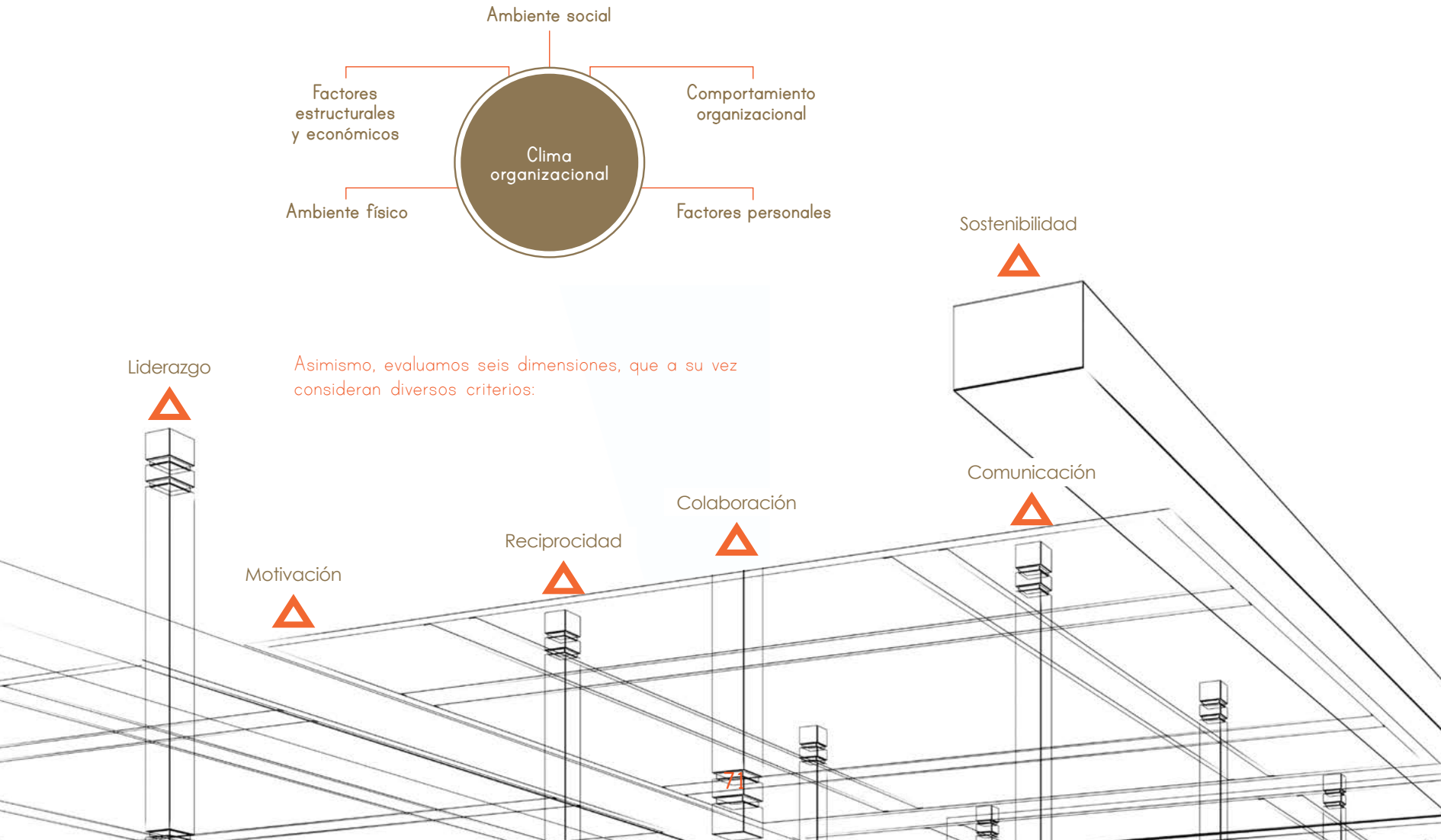


* Metodología SMART: Specific (específico); Me-asurable (medible); Attainable (alcanzable); Re-levant (relevante); Time-related (con un tiempo determinado).


SATISFACCIÓN LABORAL

GRI 401, 402, 403, 404, 405: 103-3

En aras de fortalecer el bienestar laboral, en FUNO llevamos a cabo encuestas de clima organizacional, cuyo objetivo principal es determinar y analizar el estado de la satisfacción y percepción de los colaboradores para identificar aspectos que puedan fomentar, obstaculizar o influir en la productividad. Las variables que intervienen en el clima organizacional y que analizamos en esta encuesta son:



Este análisis nos permite identificar los factores que influyen en los resultados de desempeño, el comportamiento del Fideicomiso y la eficacia de las medidas implementadas, estableciendo acciones correctivas a través de nuevas iniciativas o la consolidación de las ya existentes.

 **72 colaboradores participaron en la encuesta de clima organizacional en 2017**



Corporativo Santa Fe, CDMX



Torre Caballito, CDMX

Algunos de los principales hallazgos fueron:

- 97% de los colaboradores encuestados se encuentran motivados y orgullosos de trabajar en FUNO, identificándose con su filosofía y contando con una visión de permanencia en su empleo
- 90% considera satisfactoria la colaboración intra e interáreas
- 81% de los colaboradores encuestados están satisfechos con la efectividad de la comunicación en FUNO y con el aporte a la cultura organizacional
- 84% de los encuestados se encuentra satisfecho con el liderazgo de FUNO en términos de retroalimentación, estímulo a la excelencia y al trabajo en equipo, así como para la solución de conflictos
- 77% muestra satisfacción con la reciprocidad en FUNO, constituida por los procesos, condiciones de trabajo y retribución salarial
- 83% se encuentra satisfecho con la sustentabilidad en FUNO, integrada por la equidad de género, respeto y responsabilidad social

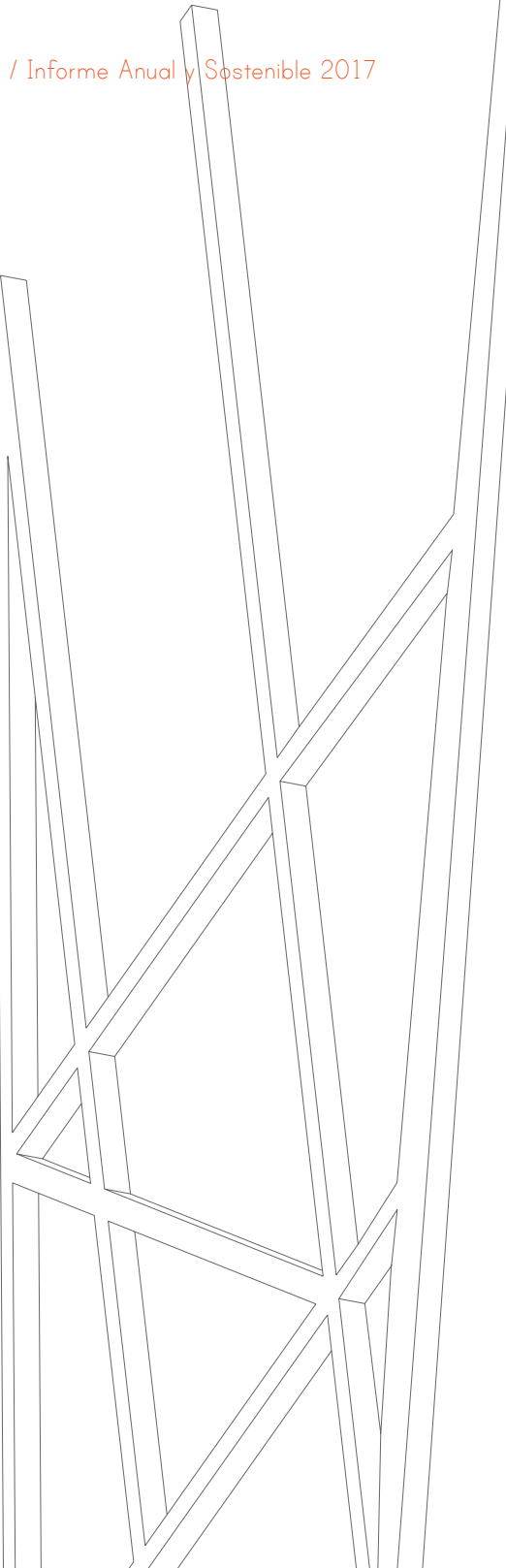
Derivado de estos resultados, logramos identificar diversas áreas de oportunidad, entre las que se encuentran:

Acciones correctivas

- Generar estrategias para fomentar el trabajo en equipo interáreas, a través de eventos de integración y proyectos conjuntos
- Establecimiento y difusión de procesos, procedimientos y normas
- Medición de desempeño con indicadores claros en alcance de objetivos
- Capacitación y desarrollo de personal
- Establecer y medir la efectividad de canales de comunicación entre líderes y colaboradores
- Seguimiento a la estrategia de sustentabilidad (social-ambiental)

Acciones a fortalecer

- Comunicación y celebración de logros institucionales (orgullo y pertenencia)
- Seguimiento y apego al Código de Ética
- Mantener cultura de puertas abiertas con los Líderes
- Trabajo en equipo dentro de la misma área
- Mantener un trato amigable
- Preservar el cuidado de las instalaciones (seguridad, ergonomía, etc.)



MEJORA CONTINUA

Capital Humano

Compromiso 2017

Rediseñar la estructura de Recursos Humanos para incrementar indicadores de desempeño en selección y atracción de talento, así como para una mejor gestión de la estructura organizacional



- Aprobación de nuevas contrataciones con un perfil *ad hoc* para la atracción de talento en posiciones especializadas.
- Disminución de tiempos de cobertura de vacantes en más de un 50%.
- Clasificación de todos los inmuebles en categorías A, B, C, D.
- Colaboración con el Área de Operaciones para homologar los criterios de estructura en cada inmueble, de acuerdo con la clasificación de inmuebles.

Estabilización y liberación de la plataforma Open HR, para migrar de un ambiente de pruebas a uno productivo



- Sistematización del 70% de los manuales y procesos.
- Registro de altas y bajas a través de interfase, logrando identificar la existencia de duplicidades en funciones.
- Identificación de áreas de oportunidad.

Capacitación por equipos sobre el uso de la plataforma Open HR para lograr que todos los usuarios, particularmente los remotos, comiencen a utilizar el nuevo sistema



- Capacitación a un grupo piloto de 20 gerentes de inmuebles.
- Impartición de capacitación *in situ* a los gerentes en todos los inmuebles del país.
- Generación de material visual para las sesiones (videos).

Programa de inducción con contenidos de primera necesidad y de calidad, junto con una visita en campo



Inicio del programa en junio de 2017.

Implementar estrategia derivada de la encuesta de clima organizacional



- Consolidación del proceso de comparación del puesto con la persona que lo desempeña para identificar la correlación, no sólo en términos académicos sino de competencias suaves y duras.
- Levantamiento del 73% de los puestos tipo de FUNO.
- Aplicación de esta correlación en el 100% de las contrataciones.
- Inicio de programa de auditorías de equipo.

Mejorar la capacitación a nivel administrativo



- Realización de 16 cursos de capacitación, impactando a 170 colaboradores con más de 4,399 horas.

Compromisos 2018

- Establecer un plan estratégico de Recursos Humanos para los próximos tres años.
- Realización de inventario de talento actual y potencial.
- Establecer el catálogo de puestos tipo al 100%.
- Implementar metodología HAY para equidad en la remuneración.
- Programa de estandarización de asistencia al trabajo en el 100% de los inmuebles, que derivará en un estudio de productividad.
- Finalizar la capacitación por equipos de gerentes sobre el uso de Open HR.
- Impartir inducción en modalidad *e-learning* al 100% de gerentes de nuevo ingreso.
- Diplomado "FUNO WAY" para gerentes de inmuebles; para desarrollar o potencializar la competencia de los gerentes en la forma en la que operamos en FUNO.
- Capacitar al 100% de gerentes de inmuebles en habilidades gerenciales.
- Ampliar encuesta de Clima Organizacional a los inmuebles.
- Implementar al menos dos estrategias de desarrollo organizacional en aquellas áreas donde el incremento de satisfacción laboral sea viable, ya sea a través de capacitación o clima e integración.
- Identificar las posiciones críticas para el negocio, para generar un plan de sucesión.
- Desarrollo de los contenidos bajo el modelo andragógico (materiales amigables para el adulto).
- Identificar las áreas de oportunidad para la realización de *feedbacks*, individual y en equipo, para transformar las vicepresidencias en equipos de alto rendimiento.
- Capacitar al 100% de responsables de área en metodología DISC (Evaluación y competencia).
- Aplicar cuestionario 360° en Corporativo.
- Crear matriz de desarrollo organizacional.



SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL

GRI 403: 103-1, 103-2, 103-3
403-1

La seguridad y salud ocupacional representan un tema cada vez más importante para FUNO, pues con ello garantizamos la salud física y laboral, generando el bienestar integral y el fortalecimiento del compromiso de los colaboradores, orientado siempre hacia un alto desempeño.

Algunos de los mecanismos con que contamos para asegurar el cumplimiento de las normas en materia de seguridad y salud a los que se encuentran sujetos nuestros inmuebles son:



Derivado de las acciones para fortalecer la gestión de la seguridad y la salud ocupacional, en 2017 logramos:

- Impartir capacitación en:
 - Protección Civil
 - Primeros Auxilios
- Capacitación a 63 colaboradores en materia de seguridad; (31 mujeres y 32 hombres), totalizando más de 500 horas de formación.
- Tomar medidas de seguridad contra la Influenza, sensibilizando a los colaboradores sobre las medidas preventivas.
- Establecimiento de un convenio orientado a la salud física con un gimnasio.
65 colaboradores activos



MEJORA CONTINUA

En FUNO nuestro compromiso es garantizar la integridad de los colaboradores, inquilinos e invitados, por lo que en 2017 mantuvimos nuestra labor por fortalecer la gestión de la seguridad y la salud en nuestros inmuebles.

Salud y seguridad

| Compromisos 2015/2016 | Estrategia para lograrlo | Avance | Acciones | Compromisos 2017 | Avance | Acciones |
|--|---|--------|--|--|--------|---|
| Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradores. | Mantener el equipo de protección y respuesta a emergencias en óptimas condiciones. | ✓ | ■ Inicio en el reporte de nuestros resultados en materia de seguridad y salud. | Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradores. | ✓ | ■ Permanencia de brigadas de seguridad multidisciplinarias en todos nuestros inmuebles comerciales involucrando a los diferentes niveles de FUNO. |
| | Crear alianzas con profesionales en la seguridad, para garantizar la más alta calidad en los servicios. | ↻ | ■ Establecimiento de brigadas de seguridad multidisciplinarias en todos nuestros inmuebles comerciales, involucrando a los diferentes niveles de FUNO. | Fomentar una cultura organizacional, en la cual la seguridad, la salud y el bienestar común, sean pilares de nuestras actividades. | ✓ | ■ Mantenimiento de la consecución de simulacros, cursos y capacitaciones prácticas en temas relevantes. |
| Fomentar una cultura organizacional, en la cual la seguridad, la salud y el bienestar común, sean pilares de nuestras actividades. | Cumplir con la normativa legal aplicable. | ✓ | ■ Realización del circuito de Salud en oficinas corporativas por 2° año consecutivo. | | ✓ | ■ Continuación de las auditorías a los inmuebles para revisión de equipos y protocolos de seguridad. |
| | Proporcionar la información, educación, capacitación, instrucción y supervisión necesaria para que los trabajos de FUNO se realicen de manera segura. | ✓ | ■ Mantenimiento de la práctica de simulacros, cursos y capacitaciones prácticas en temas relevantes. | Mantener nuestros inmuebles en un estado óptimo para que puedan resistir fenómenos naturales. | ✓ | ■ Mantenimiento preventivo en sistemas contra incendios. |
| Promover espacios libres de violencia y discriminación. | Implementar y verificar que los protocolos de emergencia y respuesta son aplicados de manera correcta en nuestros inmuebles. | ✓ | ■ Campaña de comunicación del manual de seguridad a todos los centros comerciales. | | ✓ | |
| | Verificar continuamente oportunidades de mejora. | ↻ | ■ Continuación de las auditorías a los inmuebles para revisión de equipos y protocolos de seguridad. | Promover espacios libres de violencia y discriminación. | ✓ | |
| | Implementar procesos que permitan identificar y prevenir riesgos. | ↻ | | | | |

Compromisos 2018

- Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradores.
- Capacitación especializada a las brigadas conformadas en Protección Civil.
- Realización de al menos dos simulacros al año, con el fin de sensibilizar a los colaboradores sobre las medidas para prevenir riesgos y responder de manera óptima en caso de contingencias.
- Comunicación efectiva sobre Protección Civil a través de medios visuales y electrónicos.
- Sustitución de los sistemas contra incendios en seis inmuebles para el óptimo cumplimiento con los estándares de seguridad vigentes.
- Continuación del programa anual de circuito en salud para beneficiar a nuestros colaboradores con el seguimiento de indicadores como glucosa, triglicéridos y colesterol.
- Iniciar con las modificaciones a las políticas de reclutamiento, para la contratación de personas con discapacidad.
- Lograr al menos 1,000 horas de capacitación en temas de seguridad y salud.



Torre Santa Fe, CDMX

COMPROMISO AMBIENTAL

GRI 302, 303, 305, 306, 307: 103-1, 103-2; GRI 307: 103-3 102-20, 307-1

GESTIÓN AMBIENTAL

En aras de cumplir con nuestro compromiso con México y con los inversionistas creando valor a largo plazo, contar con medidas que preserven el entorno es nuestra responsabilidad.

De esta manera, aun cuando uno de los principales retos es que algunos de los inmuebles que hemos adquirido no cuentan con tecnología para la eficiencia en el uso de los recursos, cada vez que sumamos una nueva propiedad a nuestro portafolio realizamos una evaluación de impacto ambiental y llevamos a cabo mejoras progresivas en ellos para disminuir sus efectos en el entorno.


Los temas que monitoreamos de manera prioritaria para reducir el impacto de nuestras operaciones en el ambiente son el consumo de agua y energía, aunados a la generación de emisiones y residuos. De esta manera, trabajamos en el establecimiento de iniciativas para:

- Controlar el consumo de energía eléctrica y agua.
- Impulsar la reutilización de agua en nuestros inmuebles.
- Contribuir a la mejora del entorno, a través de la mitigación de emisiones de gases contaminantes.



Muestra de la responsabilidad ambiental y social que nos mueve hacia la creación de valor y que genera confianza en los inversionistas de FUNO.

De esta manera y en concordancia con nuestra filosofía, el cumplimiento de la normatividad ambiental es un factor esencial para obtener los resultados deseados. Es así como siempre ponemos especial énfasis en que nuestros inmuebles cumplan cabalmente con las regulaciones a las que se encuentran sujetos, como son:

 **Derivado de los instrumentos para garantizar el cumplimiento de la normatividad ambiental con los que contamos, en 2017 no existieron casos de contravención en la materia**

Consumo de agua y reutilización

NOM-001-SEMARNAT-1996
Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

NOM-002-SEMARNAT-1996
Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

NOM-003-SEMARNAT-1997
Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.

Medición de energía eléctrica

NOM-EM-007-CRE-2017
Sistemas de medición de energía eléctrica. Especificaciones y métodos de prueba para medidores multifunción y transformadores de instrumento.

Utilización de energía eléctrica

NOM-001-SEDE-1999
Que contiene las disposiciones y especificaciones de carácter técnico que deben satisfacer las instalaciones destinadas a la utilización de energía eléctrica, a fin de ofrecer condiciones adecuadas de seguridad para las personas y su propiedades.

Generación de emisiones

NOM-041-SEMARNAT-2015
Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

La adecuada gestión del consumo de energía y agua nos permite identificar áreas de oportunidad en la operación y optimizar la toma de decisiones para maximizar la eficiencia y los ahorros económicos en dos rubros que se encuentran dentro de los principales gastos de FUNO. La gestión medioambiental es supervisada por la Vicepresidencia de Operaciones, quien a su vez delega su observancia en los Representantes Únicos de Proyecto (RUP), así como en la Subdirección y Gerencias de Mantenimiento. Finalmente, en sitio, el seguimiento a los temas ambientales es realizado por el Gerente de cada inmueble y por el responsable de Mantenimiento.

Aseguramiento del cumplimiento ambiental

Líneas de acción generales

- Inspección y auditoría constante
- Capacitación al personal en temas de cumplimiento ambiental
- Auditorías exhaustivas en materia ambiental al adquirir nuevos inmuebles

Contratos que incluyen disposiciones ambientales para:

Garantizar el cumplimiento de la legislación

Evitar la contaminación del suelo y subsuelo

INICIATIVAS PARA EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS

GRI 302, 303, 305, 306: 103-3
302-4, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, 305-7, 306-2

El cumplimiento ambiental y la implementación de iniciativas para mejorar nuestro desempeño han permitido obtener resultados satisfactorios en términos de consumo de energía y agua, así como en la generación de residuos y emisiones, tal como se indica a continuación:

⚡ Energía

Objetivo 2017

Reducción en el consumo de energía eléctrica en nuestros inmuebles comerciales operados internamente.

Líneas de acción específicas

- Mantenimiento preventivo en plantas de emergencia, en transporte vertical, así como en infraestructura eléctrica y transformadores.
- Correcta utilización de la energía estableciendo horarios de encendido y apagado de equipos de transporte vertical y de aire acondicionado.
- Reemplazo de iluminación incandescente por luminarios con tecnología LED.
- Implementación de prueba piloto en Patio Pachuca.

Logros 2017

- Ahorro de 3% en kWh consumidos a nivel nacional.
- Reducción de 1,575 kWh de electricidad, derivada de las acciones de reciclaje.

💧 Agua

Objetivo 2017

Optimizar la operación de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTARs) para la reutilización de agua y un menor impacto derivado de las descargas de aguas residuales.

Líneas de acción específicas

- Reemplazo de tecnologías anteriores por vanguardistas de menor consumo.
- Mantenimiento y operación de nuestras 19 PTARs.
- Reconstrucción, estabilización o ampliación de 6 PTARs.
- Reutilización de agua proveniente de las PTARs en sanitarios, mingitorios y riego de áreas verdes.

Logros 2017

- Ahorro anual de 7% de agua en inmuebles en los que optimizamos las PTARs.
- Reducción de 81 m³ de agua, derivada de las acciones de reciclaje.

🗑️ Residuos

Objetivo 2017

Disminuir la generación de residuos.

Líneas de acción específicas

- Utilización de papel ecológico.
- Reúso de aceite vegetal.

Logro 2017

Reciclaje del 100% del papel utilizado en nuestro Corporativo.

☁️ Emisiones

Objetivo 2017

Reducir el uso de aire acondicionado y, con ello, disminuir la generación de emisiones.

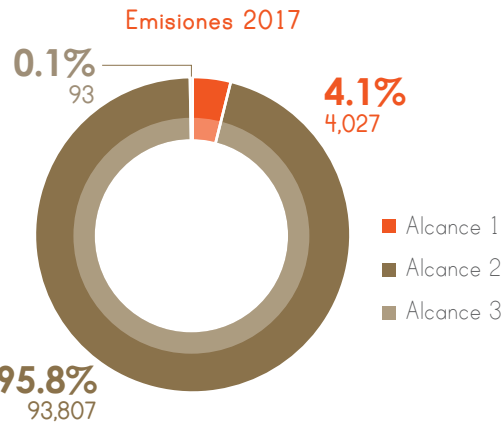
Líneas de acción específicas

- Mantenimiento preventivo en aires acondicionados.
- Realización de impermeabilizaciones en los inmuebles.
- Reforestación.

Logros 2017

- 49 impermeabilizaciones.
- Mitigación de 75 t de CO₂ por la reforestación realizada.
- Mitigación de 9 t de CO₂, derivada de las acciones de reciclaje.

En 2017 nuestras emisiones de gases de efecto invernadero estuvieron compuestas de la siguiente manera:



- En el cálculo de emisiones correspondientes al alcance 1 se considera el desempeño de 89 inmuebles que operamos de manera directa y a través de terceros, así como las siguientes fuentes de emisión: combustión estacionaria (125 t de CO₂e); fuentes móviles (62 t de CO₂e); refrigeración y uso de equipos de aire acondicionado (3,840 t de CO₂e).
- En el cálculo de emisiones correspondientes al alcance 2 se considera el desempeño de 89 inmuebles que operamos de manera directa y a través de terceros, así como las emisiones provenientes de la compra y consumo de electricidad (93,807 t de CO₂e).
- En el cálculo de emisiones correspondientes al alcance 3 se consideran los viajes de negocios de los colaboradores de nuestro Corporativo para brindar atención al 100% de nuestro portafolio (93 t de CO₂e).
- Todas las emisiones, fueron calculadas con *The EPA Simplified GHG Emissions Calculator*, excepto la energía eléctrica consumida, para la cual se empleó el factor de emisión del Sistema Eléctrico Nacional 2017, publicado por la SEMARNAT.
- Los gases emitidos por combustible y/o fuente de emisión considerados en el cálculo son los siguientes:

| Tipo de combustible | CO ₂ | CH ₄ | N ₂ O |
|--|------------------|-----------------|------------------|
| Gas natural | 124,542.4 kg | 2,356.4 g | 2,28.8 g |
| Viajes por tren | 122 kg | 7.5 g | 2.7 g |
| Diésel utilizado en las plantas de energía de emergencia | 5,658 gal | 3,225.1 g | 1,471.1 g |
| Otros usos de gasolina | 384 gal | 192 g | 84.5 g |
| Electricidad | 193,433,314.8 lb | 10,973.2 lb | 2,043.8 lb |

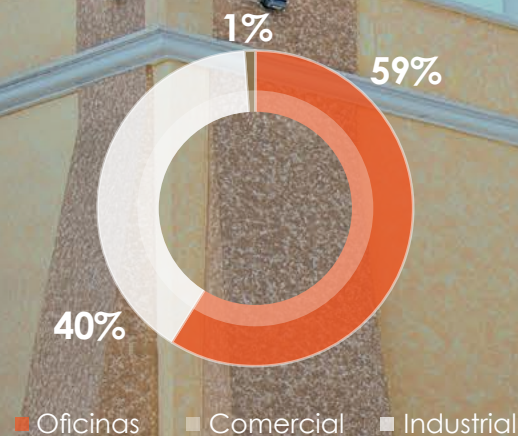
- La categoría de refrigerantes incluye todo el inventario de refrigerantes existente en nuestros equipos a diciembre de 2017; en los años subsecuentes sólo reportaremos las variaciones en dicho inventario.



Torre Cuarzo, CDMX

102-9, 303-1

Consumo de agua por
segmento



Nuestras descargas cumplen con
la NOM-002 o la NOM-003

▶ Aprovechamos la
luz natural

▶ \$4.5 millones de pesos
invertidos en las PTARs

5.2% de ahorro por aguas
tratadas

▶ Planta de tratamiento
de aguas residuales

▶ 78 proveedores
de agua

NUESTRO PORTAFOLIO LEED

MATERIALIZACIÓN DEL COMPROMISO AMBIENTAL

Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) es un sistema desarrollado por el US Green Building Council (USGBC); es una certificación proporcionada a los edificios que cumplen con los más altos estándares de sostenibilidad, incluyendo:



En FUNO estamos comprometidos con las mejores prácticas en sostenibilidad, por lo que trabajamos en la obtención de esta certificación, tanto en nuevos desarrollos como en edificios ya existentes.

Certificados

| | Maine San Luis Potosí (2009) | Torre Mayor (2015) | Torre Diana (2017) | Torre Reforma Latino (2017) |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | | | | |
| | 24,075 m ² | 157,000 m ² | 138,634 m ² | 88,513 m ² |
| | 24,075 m ² | 83,971 m ² | 64,000 m ² | 45,816 m ² |

Pre certificados

| | Centrum Park ⁽¹⁾ (2015) | Mitikah ⁽¹⁾ (2016) | Midtown Jalisco ⁽¹⁾ (2016) | SAQQARA (2009) |
|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| | | | | |
| | 180,000 m ² | 67,178 m ² | 279,600 m ² | 27,000 m ² |
| | 97,731 m ² | 67,178 m ² | 105,000 m ² | 11,236 m ² |

Construcción GLA

Para FUNO es un orgullo contar con el **portafolio número 1 en México**, no sólo en dimensiones, calidad, diversificación y ubicación, sino además en cantidad de metros cuadrados de construcción que cuenta con Certificación LEED.

⁽¹⁾ Inmuebles en desarrollo.

⁽²⁾ Dato promedio de nuestras edificaciones LEED en comparación con propiedades similares en la misma zona que no cuentan con la certificación.

27%

del área bruta rentable del portafolio de oficinas en operación en 2017 cuenta con **Certificación LEED**.

82%

del área bruta rentable del portafolio de oficinas en proceso de construcción en 2017 cuenta con **Pre certificación LEED**.



Nuestro objetivo

Adquirir, remodelar y desarrollar más propiedades bajo estos estándares en los próximos 10 años

Creamos valor en todo lo que hacemos

Beneficios para FUNO

- Renta de edificios LEED con mayor rapidez
- Permanencia del alto valor de las propiedades
- Rentas por m² superiores en **25%⁽²⁾**
- Muestra del compromiso de FUNO con la sostenibilidad
- Ahorro de **25%** en el consumo de energía⁽²⁾
- Ahorro de **11%** en el consumo de agua⁽²⁾
- Ahorro de **9%** en costos de operación⁽²⁾

Beneficios para nuestros inquilinos

- Reducción de costos de mantenimiento y operación.
 - Calidad de aire y espacios de recreación para el óptimo desempeño de sus colaboradores.
 - Altos estándares de seguridad.
- Eficiencia

En FUNO destacamos en el mercado por ser el FIBRA más grande de México y porque nuestros activos cuentan con los más altos estándares de calidad, seguridad, medio ambiente y en materia social, factores que contribuyen a lograr nuestra Misión: **la creación y maximización de valor sostenible en nuestros inmuebles a través del tiempo.**

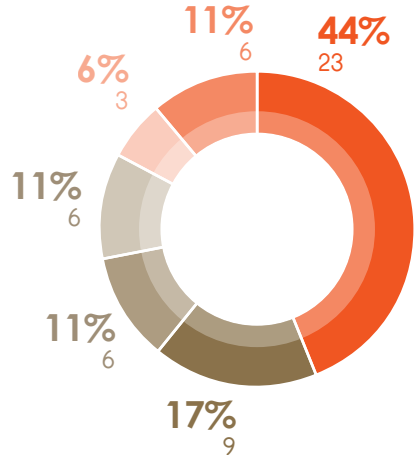
LEED

GRI 305: 103-2, 103-3

En FUNO nuestra promesa es trascender. Sabemos que por nuestro liderazgo, nuestras prácticas se convertirán en estándares para el sector de bienes raíces en México.

Por esta razón creamos alianzas estratégicas con Tesla, BMW y Nissan, promoviendo el uso de automóviles eléctricos y facilitando su uso a través de la instalación de estaciones de carga “disponibles para nuestros invitados y de uso gratuito”, la cual ha ido en aumento y continuará incrementándose:

Distribución geográfica de estaciones de carga



- Ciudad de México
- Monterrey
- Guadalajara
- Los Cabos
- Acapulco
- Mérida

6 plazas
25 estaciones de carga

2016



15 plazas
53 estaciones de carga

2017



17 plazas
68 estaciones de carga

Meta 2018



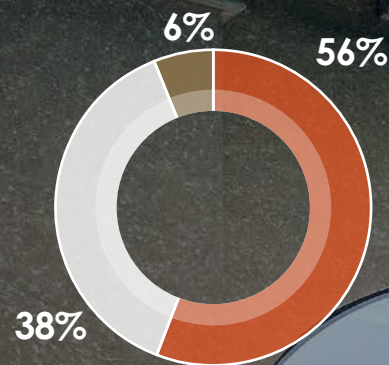
89



Parques Polanco, CDMX

102-9, 302-1, 305-1, 305-4, 305-5

Consumo de energía eléctrica por segmento ⁽¹⁾



Oficinas Comercial Industrial



Ruta de evacuación



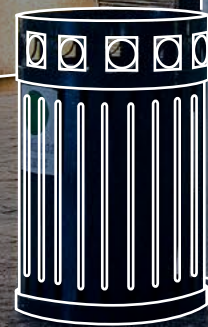
No fumar

Contamos con altos estándares en nuestros protocolos de seguridad

Extintor



45 proveedores de servicios de recolección de residuos



⁽¹⁾ Los datos medioambientales consideran la operación de 89 inmuebles operados por FUNO y por terceros.

Lámpara LED

Único proveedor de energía eléctrica (CFE)

84 t de CO₂e compensadas

97,843 t de CO₂e emitidas a la atmósfera

\$4.5 millones de pesos invertidos en acciones de reducción de GEI

0.04 t de CO₂e por m² ⁽³⁾

Implementamos medidas para el ahorro de energía

Invitados



BIODIVERSIDAD

Todos nuestros desarrollos se encuentran en tierras ya convertidas, es decir, en ningún caso existió la transformación de hábitats. Sin embargo, algunos de nuestros inmuebles se ubican cerca o dentro de áreas de valor para la biodiversidad como son manglares o incluso áreas naturales protegidas.

Para contribuir al cuidado y preservación del entorno, así como al mejoramiento del paisaje en la periferia de nuestros inmuebles, en FUNO llevamos a cabo reforestaciones corporativas y en algunos centros comerciales. Realizamos las actividades de mantenimiento de las especies plantadas por medio de la colocación de sistemas de riego y la implementación de protocolos para evitar el uso de fertilizantes y químicos perjudiciales para la salud.

Para conocer los inmuebles que se encuentran cerca de Áreas Naturales Protegidas (ANP), consulta el capítulo "Somos el número 1" del presente Informe.

MEJORA CONTINUA

Medio ambiente

| Compromisos 2016 | Estrategia para lograrlo | Avance |
|--|--|--------|
| Incrementar la eficiencia operacional de nuestras actividades en el consumo de agua y energía, en la medida de lo posible. | Trabajar de manera colaborativa con todos los niveles de gobierno para cumplir con los requisitos legales y normativos. | ✓ |
| Prevenir y mitigar los riesgos ambientales que puedan ocasionar daño a nuestras operaciones. | Comenzar con la medición y monitoreo de los resultados ambientales en nuestras propiedades. | ↻ |
| Mejorar nuestra eficiencia operacional, particularmente en temas de energía y agua. | Favorecer la implementación de soluciones tecnológicas e innovadoras, que mejoren nuestro desempeño ambiental y reduzcan nuestros consumos y residuos. | ↻ |
| Contribuir de manera positiva en el entorno, creando valor compartido en las comunidades donde trabajamos. | <div>■ Conservar y, donde sea posible, mejorar el entorno natural de nuestras propiedades.</div> <div>■ Utilizar materiales seguros, promoviendo el uso de recursos reciclados o certificados.</div> <div>■ Promover acciones ambientalmente responsables para el bienestar de las comunidades donde trabajamos.</div> | ✓ |

| Acciones | Compromisos 2017 | Avance | Acciones |
|---|---|--|---|
| <div>■ Mantenimiento de nuestro compromiso por hacer de todos los nuevos desarrollos de FUNO, desarrollos sostenibles; actualmente todos buscan una certificación LEED y/o integran tecnologías para el ahorro de agua, energía, calor; así como una vinculación con las comunidades.</div> <div>■ Colaboración con organizaciones de la sociedad civil, instituciones gubernamentales y otros para exponer los esfuerzos en iniciativas ambientales como reforestación y reúso de residuos.</div> <div>■ Realización de la primera medición de emisiones que incluyó consumo de energía, viajes de negocios y uso de refrigerantes en todos los inmuebles operados directamente por FUNO.</div> <div>■ Realización de la primera medición de consumo y descargas de agua; así como la identificación de las fuentes que se ven afectadas por el uso y desecho del recurso hídrico.</div> <div>■ Inicio de un programa de sustitución de luminarias en todo el país, que busca renovar viejas tecnologías por nuevas soluciones más eficientes y con mejores materiales.</div> <div>■ Participación activa en diversas campañas de concientización ambiental, a través de nuestros centros comerciales en toda la República Mexicana.</div> | <div>Mantener la colaboración con ONG's y con gobierno para la puesta en marcha y continuación de iniciativas ambientales.</div> <div>Sumar a las oficinas de corporativo en las campañas de reforestación.</div> <div>Realizar un monitoreo y seguimiento del consumo de energía, agua y refrigerantes de forma mensual.</div> | <div>✓</div> <div>✓</div> <div>✓</div> <div>✓</div> <div>✓</div> | <div>Colaboración con CONAFOR, SEMARNAT y Bio-PA-PPEL.</div> <div>Aunado a las reforestaciones de los inmuebles, realización de la primera reforestación de corporativo en alianza con CONAFOR, reforestando cinco hectáreas del Parque Ecológico Tarango en CDMX.</div> <div>Creación de Bizagi FUNO, una herramienta interna, a través de la cual la información de todas nuestras propiedades se consolida mensualmente. Incluye indicadores ambientales, sociales y de seguridad y salud.</div> |

Compromisos 2018

- Gestión ambiental
- Puesta en marcha del proyecto de auditorías internas al Área de Operaciones.
 - Inversión de \$145 millones de pesos en proyectos de ecoeficiencia.

- Energía
- Replicar prueba piloto realizada en Patio Pachuca en otros inmuebles.
 - Sustitución de luminarias incandescentes por LED en más centros comerciales.
 - Optimización de tecnología en sistemas de aire acondicionado de cuatro plazas.
 - Sustitución de dos transformadores y optimización de tecnología de las plantas de emergencia, lo que implicará mayor eficiencia en la reducción de emisiones y el consumo de diésel, en al menos 40%.
 - Ahorro en consumo de energía eléctrica de 5% mediante tecnologías eficientes.

- Agua
- Adaptar 11 PTARs para el cumplimiento de la NOM-003 para reutilizar el agua en jardín, riego y sanitarios.
 - Ahorro en consumo de agua en 5% mediante la reutilización del recurso a través de las PTARs.

- Emisiones
- Llevar a cabo impermeabilizaciones en 33 inmuebles más.



Servicio de fumigación

Contamos con todas las facilidades requeridas por nuestros inquilinos y visitantes

Proveedor de gas L.P.

7,201,508 m³ de gas L.P. consumidos en el año

Servicio de jardinería

\$8,090,553 pesos invertidos por concepto de jardinería

53 estaciones de carga

CONSTRUYENDO COMUNIDAD

GRI 413: 103-1, 103-2, 103-3
413-1, 413-2

Es un hecho que, en México, los centros comerciales juegan un papel fundamental en la relación comunitaria, pues han sustituido a las plazas centrales de los pueblos, ubicándose como sitios de esparcimiento y encuentro.

En FUNO hemos analizado las comunidades donde tenemos presencia y, derivado de ello, hemos identificado dos segmentos o grupos de interés:

- Invitados, quienes asisten a nuestros inmuebles y permiten a los inquilinos tener ingresos.
- Vecinos, quienes pudieran verse afectados directamente por nuestros inmuebles, de manera positiva o negativa.



12 de nuestros centros comerciales se encuentran en el Top 20 del *benchmark* de Marketing Digital 2017

Es así como la comunicación efectiva con invitados, vecinos e inquilinos es un compromiso de suma relevancia. Por ello, llevamos a cabo visitas periódicas, encuestas, auditorías mensuales y el monitoreo de sus intereses, herramientas que nos proporcionan los insumos necesarios para conocer sus preferencias y satisfacer sus expectativas.

Además, hoy en día, las redes sociales juegan un papel fundamental en la comunicación del Fideicomiso con la comunidad, además de ser un mecanismo clave para conocer el posicionamiento de FUNO en el mercado. De este modo, llevamos a cabo un *benchmark* de Marketing Digital, en el cual en 2017 consideramos 56 centros comerciales, dentro de los que se encuentran 33 de nuestros inmuebles, mientras que 12 de los inmuebles de FUNO están en el Top 20.

A través de los canales de comunicación –en especial mediante las encuestas– hemos determinado que uno de los temas de mayor relevancia para las comunidades es la seguridad –factor externo a las operaciones de nuestros inmuebles, pero que, sin duda, tenemos la responsabilidad de contrarrestar en nuestras propiedades–. Es así como hemos implementado instrumentos para garantizarla, tales como protocolos, manuales y políticas de seguridad y de protección civil, así como la contratación de empresas que brindan servicios de seguridad privada.

Somos un Fideicomiso consciente de nuestro entorno, por lo tanto, asumimos los impactos que pueden traer nuestros inmuebles a las comunidades, tanto positivos –tales como el desarrollo de la economía local y una mayor afluencia en los alrededores– como negativos –como la afectación de los ingresos de pequeños negocios en la periferia y el aumento del tránsito local–. Sin embargo, uno de nuestros compromisos es contribuir al progreso de los alrededores, por lo que, en la mayoría de los casos, en especial en aquéllos donde las propiedades están en desarrollo, llevamos a cabo programas de mitigación y mejoramiento de infraestructura. Algunos ejemplos son:



Galerías Diana, Acapulco

| Mitikah |
|---|
| |
| Drenaje |
| Levantamiento topográfico y proyectos ejecutivos de agua residual tratada para las obras de reforzamiento. |
| |
| Vialidad |
| <ul style="list-style-type: none">■ Reencarpetamiento.■ Obras de alumbrado y balizamiento.■ Construcción de deprimido y acondicionamiento del Cruce de Avenida Universidad.■ Obras de reforzamiento.■ Redes de restitución.■ Carpeta de señalización. |
| |
| Entorno |
| <ul style="list-style-type: none">■ Restauración de la iglesia San Sebastián, la cual ha sido declarada como patrimonio histórico.■ Supervisión de la obra de restauración y apoyo en las labores.■ Gestión del registro de la iglesia ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).■ Apoyo a vecinos en la reparación de viviendas.■ Suministro y colocación de malla ciclónica.■ Aportaciones dirigidas a distintas causas en beneficio de la comunidad local. |

➤ **\$370 millones de pesos, monto de inversión en las obras de mitigación y mejoramiento de infraestructura en los alrededores de Mitikah**




➤ **\$42 millones de pesos, monto de inversión en las obras de mitigación y mejoramiento de infraestructura en los alrededores de Patio Tlalpan**

| Patio Tlalpan |
|--|
| |
| Agua |
| Perforación y habilitación de un pozo de agua. |
| Drenaje |
| <ul style="list-style-type: none">■ Colector pluvial.■ Revisión de capacidad del colector pluvial. |
| Vialidad |
| <ul style="list-style-type: none">■ Acceso vehicular de Avenida Insurgentes hacia Arenal.■ Ampliación de vuelta a la izquierda Arenal-Cuautla.■ Establecimiento de 34 cajones para vecinos en Cuautla.■ Implementación de retorno a la Calle Limantitla con destino a Av. Insurgentes (con vuelta izquierda Norte).■ Proyecto “Vialidad Regional Avenida Insurgentes Sur-Norte”, el cual consiste en:<ul style="list-style-type: none">- Ampliación de la Av. Insurgentes Sur a tres carriles en el tramo comprendido entre la Calle Ayuntamiento y Av. San Fernando.- Creación de una nueva incorporación “vuelta izquierda” en el sentido de sur a norte en la intersección de Calle Limantitla y Av. Insurgentes.■ Reforzamiento de señalización vertical y horizontal en las calles contiguas al inmueble. |
| Entorno |
| Construcción de un centro comunitario. |

Aunado a lo anterior, estamos orgullosos de hacer de nuestros centros comerciales, centros comunitarios, seguros y familiares, estableciendo programas de participación comunitaria y desarrollando acciones inclusivas en el 100% de ellos. Algunas de ellas son:

- Aprovechar nuestros inmuebles como un foro abierto a la sociedad para muestras de obras de artistas locales.
- Establecer centros de acopio en nuestros inmuebles para apoyar a los damnificados de los sismos ocurridos en septiembre de 2017.

MEJORA CONTINUA

| Marketing | | | | |
|---|--------|---|--|---|
| Compromisos 2017 | Avance | Estrategia para lograrlo | Acciones | Compromiso 2018 |
| <div></div> <div>Aumentar la afluencia de invitados en un 5%</div> | ✓ | <ul style="list-style-type: none">■ Desarrollar las acciones pertinentes para crear la experiencia FUNO:<ul style="list-style-type: none">- Generar promociones y publicidad que atraigan a los invitados a los centros comerciales.- Fortalecer los centros comerciales como sitios de cohesión social y de convivencia familiar. | <ul style="list-style-type: none">■ Mejorar la ambientación.■ Inversión de \$70 millones de pesos en campañas mensuales de radio, televisión y <i>outdoors</i>. | <ul style="list-style-type: none">■ Aumentar la afluencia de invitados en 5%.■ Generar promociones que incentiven las ventas de nuestros inquilinos. |
| <div></div> <div>Llegar a 4 millones de Likes en nuestras redes sociales</div> | ✓ | | <ul style="list-style-type: none">■ Documentar las ofertas de los inquilinos para comunicarlas.■ Transmisiones de eventos en vivo.■ Convertirnos en el medio donde interactúan las familias y las comunidades a las que atendemos. | <ul style="list-style-type: none">■ Llegar a 4.5 millones de Likes en redes sociales. |
| <div></div> <div>Aumento del <i>engagement</i> en 4%</div> | ✓ | Continuar fortaleciendo las redes sociales, las cuales fungen como nuestra principal herramienta de comunicación. | <ul style="list-style-type: none">■ Transmisiones en vivo.■ Difusión del movimiento 360° #Unidossomosmexico.■ Generación de planes de acción para la mejora continua hacia la satisfacción de los invitados. | |

FUNDACIÓN FUNO

102-20

Nos enorgullece comunicar que en 2017 logramos materializar una vez más nuestro compromiso de creación de valor para México y las comunidades, pues celebramos el origen de la Fundación FUNO.

Aun con su reciente origen, la Fundación FUNO cuenta ya con la definición del proceso para la toma de decisiones, pues aquellas resoluciones concernientes al desarrollo de comunidades específicas que involucran a la Fundación son tomadas de manera conjunta por el Consejo.

Fundación FUNO

es una fundación de segundo piso

A través de ella buscamos:



Aprovechar la experiencia de otras instituciones.



Apoyar a las comunidades donde tenemos presencia.

Es una muestra más del compromiso de FUNO y de nuestros fundadores con el desarrollo de México y de las comunidades donde trabajamos.



Échale a tu casa

Logramos la construcción de:

200 viviendas en Iztapalapa, las cuales habrían sido dañadas en el sismo del 19 de septiembre.

Instituto Mexicano de Audición y Lenguaje

Para la reconstrucción de infraestructura básica del Instituto y la donación de aparatos para el correcto diagnóstico y consulta de los alumnos.

Además, con esta iniciativa...

Contratamos mano de obra local, contribuyendo...



Al desarrollo de la economía

A la generación de capacidades en las personas, pues los instruimos en nuevos oficios como albañilería, carpintería, soldadura, entre otros.

Líneas estratégicas



Hidráulica Vivienda Servicios públicos



Infraestructura



Educación



Conservación ambiental



\$169 millones de pesos donados por FUNO en 2017 a la Fundación FUNO para apoyo a iniciativas de infraestructura y educación



Objetivo

Continuar siendo un motor de transformación positiva del entorno y de la vida de cientos de familias.

MEJORA CONTINUA

Responsabilidad social

Compromisos 2015/2016

Estrategia para lograrlo

Avance

Acciones

Actuar proactivamente en favor del desarrollo social, económico y cultural de las comunidades en donde trabajamos.

Generar fuentes de empleo, fomentando el trabajo decente y equitativamente remunerado.



Fomentar una cultura de respeto, inclusión, paz y seguridad.

Implementar estrategias de disminución de las desigualdades con base en el mérito personal y competencias para la realización de los trabajos.



Apoyar iniciativas que fomenten el desarrollo de la competitividad y la infraestructura en México.

Impulsar a nuestros colaboradores, para que puedan desarrollarse, capacitarse y crecer, de tal forma que brinden sus ideas e innovaciones en favor de FUNO y las comunidades en donde trabajamos.



Buscar la inversión responsable en nuevos desarrollos de FUNO, con inmuebles amigables con el entorno social, ambiental y con infraestructura sostenible que mejore el entorno.

Promover la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción; así como incentivar la erradicación del trabajo infantil.



Trabajar de la mano con proveedores y otros grupos de interés para incrementar la derrama económica positiva de FUNO.



Invertir positiva y responsablemente en nuestras adquisiciones, en las comunidades con visión de largo plazo, mejorando su entorno.

Solicitar, en donde sea posible y económicamente rentable, que nuestros nuevos desarrollos mantengan los más altos estándares sociales y ambientales.



Certificaciones LEED u otras que promuevan las mejores prácticas.



- Creación de nuevas fuentes de trabajo y mantenimiento de empleos en las adquisiciones que realizamos.
- Capacitación a nuestros colaboradores.
- Fomento de la adopción de la filosofía y cultura de cumplimiento de FUNO entre nuestros proveedores y clientes.
- Todos los desarrollos en construcción de FUNO, cuentan con la Pre certificación o Certificación LEED.

Compromisos 2017

Reforzamiento de los procesos internos para el desarrollo del capital humano.

Implantar estrategia de clima organizacional, que involucre intervenciones oportunas y auditorías de equipos para incrementar los niveles actuales de satisfacción laboral.

Establecer con nuestros proveedores cláusulas de ética y anticorrupción en los contratos.

Mantener los más altos estándares sociales y ambientales en nuestros inmuebles; de tal forma que donde sea económicamente rentable, nuestros desarrollos sean certificados bajo el modelo LEED.

Avance

Acciones



- Capacitación a nuestros colaboradores.
- Descripción de perfiles para cada puesto.
- Sistematización de procesos.
- El 100% de nuestros contratos con proveedores incluye cláusulas de ética y anticorrupción.
- Adquisición, desarrollo y remodelación de más propiedades dentro de nuestro portafolio que cumplen con los estándares de la certificación *Leadership in Energy & Environmental Design* (LEED).

Compromisos 2018

- Apoyar iniciativas que fomenten el desarrollo de la competitividad y la infraestructura en México.
- Aumentar nuestra inversión social en apoyo a la infraestructura en al menos \$20 millones de pesos con respecto al ejercicio 2017.
- Consolidar el patronato de la Fundación FUNO.
- Apoyar con mejoramiento de infraestructura, en al menos dos comunidades en las que tengamos operaciones.

Compromisos 2020

- Incrementar los edificios de oficinas que operamos con Certificación LEED en un 20%.
- Lograr al menos 200 iniciativas de apoyo a comunidades a través de cada uno de nuestros inmuebles.



Torre Reforma Latino, CDMX

PRINCIPIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME

El Informe Anual y de Sostenibilidad 2017 de FUNO cumple con los principios para determinar el contenido y la calidad del reporte establecidos por el *Global Reporting Initiative* (GRI), de conformidad con lo siguiente:

La naturaleza de FUNO es trabajar por la generación de valor creciente y perdurable en el tiempo, por lo que la sostenibilidad es un factor clave concebido desde el origen de nuestro Fideicomiso. A lo largo del informe mostramos las acciones que nos llevan a contribuir al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, a las metas establecidas por el negocio y a los impactos positivos en nuestros grupos de interés.

Para mantenernos como el número 1, adoptamos la experiencia y aprendizaje que adquirimos desde nuestros inicios. Estamos conscientes de los impactos de nuestro negocio en diferentes aspectos y nos enfocamos en la generación de valor en aquellos que fueron identificados en el estudio de materialidad 2016, implementando acciones que nos llevan a fortalecer nuestra estrategia hacia 2020 de manera progresiva.

Creamos valor por México y para México

Consolidamos nuestra Estrategia de Sostenibilidad



Precisión

Proporcionamos a nuestros grupos de interés información cualitativa y cuantitativa, suficiente y precisa, para evaluar el desempeño de FUNO.

Equilibrio

Con el fin de brindar un marco sustentado para comprender el desempeño de FUNO, reportamos de manera objetiva los aspectos positivos y negativos de nuestra gestión.

Claridad

La información se encuentra expresada en términos comprensibles para los grupos de interés que cuentan con un conocimiento razonable sobre el sector y el Fideicomiso.

Como pieza fundamental dentro del estudio de materialidad y como parte de un proceso de mejora continua, en el presente Informe consideramos las opiniones que nuestros grupos de interés dan a conocer a través de diversos canales con respecto a la gestión de los aspectos que son relevantes, tanto para ellos como para FUNO.

Nuestros grupos de interés nos inspiran a ser los mejores

Presentamos de manera exhaustiva los resultados del desempeño de FUNO en términos económicos, sociales y ambientales, expresando los impactos significativos en los aspectos materiales y la cobertura de cada uno de ellos.

Resultados sostenibles

Comparabilidad

La información y comparaciones presentadas permiten que los grupos de interés examinen la evolución del desempeño de FUNO y posibilita que lo equiparen con la gestión de otras empresas.

Fiabilidad

De conformidad con nuestra cultura corporativa y los principios éticos que nos rigen, garantizamos certeza a nuestros grupos de interés con respecto a los datos presentados en el Informe, a través de proceso de auditoría interna.

Puntualidad

Año con año publicamos nuestro informe para facilitar a nuestros grupos de interés los datos necesarios para una toma de decisiones informada.

ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

102-55

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|---------------------------|---|-----------------------------|---------|
| GRI 102: Contenidos Generales 2016 | Contenidos Generales | | | |
| | Perfil de la organización | | | |
| | 102-1 | Nombre de la organización | 13 | |
| | 102-2 | Actividades, marcas, productos y servicios | 13 | |
| | 102-3 | Ubicación de la sede | 15 | |
| | 102-4 | Ubicación de las operaciones | 15 | |
| | 102-5 | Propiedad y forma jurídica | 13 | |
| | 102-6 | Mercados servidos | 13 | |
| | 102-7 | Tamaño de la organización | 3, 17, 41, 47, 63 | |
| | 102-8 | Información sobre empleados y otros trabajadores | 63 | |
| | 102-9 | Cadena de suministro | 33, 35, 47, 85, 91, 95 | |
| | 102-10 | Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro | 7-9, 33, 35, 41 | |
| | 102-11 | Principio o enfoque de precaución | 57 | |
| | 102-12 | Iniciativas externas | 27 | |
| | 102-13 | Afiliación a asociaciones | 15 | |
| | Estrategia | | | |
| | 102-14 | Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones | 7-9, 10-12 | |
| | 102-15 | Impactos, riesgos y oportunidades principales | 7-9, 10-12, 57 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|--------------------|---|-----------------------------|---------|
| GRI 102: Contenidos Generales 2016 | Ética e integridad | | | |
| | 102-16 | Valores, principios, estándares y normas de conducta | 21 | |
| | 102-17 | Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas | 25 | |
| | Gobernanza | | | |
| | 102-18 | Estructura de gobernanza | 49 | |
| | 102-19 | Delegación de autoridad | 49 | |
| | 102-20 | Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales | 49, 51, 81, 101 | |
| | 102-21 | Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales | 49, 56 | |
| | 102-22 | Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités | 49 | |
| | 102-23 | Presidente del máximo órgano de gobierno | 49 | |
| | 102-24 | Nominación y selección del máximo órgano de gobierno | 51 | |
| | 102-25 | Conflictos de intereses | 51 | |
| | 102-26 | Función del máximo órgano de gobierno en la selección de propósitos, valores y estrategia | 49 | |
| | 102-27 | Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno | 51 | |
| | 102-28 | Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno | 54 | |
| | 102-29 | Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales | 49 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|--|---|--|--|
| GRI 102: Contenidos Generales 2016 | 102-30 | Eficacia de los procesos de gestión del riesgo | 54 | |
| | 102-31 | Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales | 51, 54 | |
| | 102-32 | Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad | 49 | |
| | 102-33 | Comunicación de preocupaciones críticas | 51 | |
| | 102-34 | Naturaleza y número total de preocupaciones críticas | 65 | |
| | 102-35 | Políticas de remuneración | 67 | |
| | 102-36 | Proceso para determinar la remuneración | 67 | |
| | 102-37 | Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración | 67 | |
| | 102-38 | Ratio de compensación total anual | - | Por cuestiones de seguridad, esta información es confidencial. |
| | 102-39 | Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual | - | Por cuestiones de seguridad, esta información es confidencial. |
| | Participación de los grupos de interés | | | |
| | 102-40 | Lista de grupos de interés | 29 | |
| | 102-41 | Acuerdos de negociación colectiva | En FUNO, el 100% de nuestros colaboradores están sindicalizados. | |
| | 102-42 | Identificación y selección de grupos de interés | 29 | |
| | 102-43 | Enfoque para la participación de los grupos de interés | 29 | |
| | 102-44 | Temas y preocupaciones clave mencionados | 65 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|---|--|-----------------------------|---------|
| GRI 102: Contenidos Generales 2016 | Prácticas para la elaboración de informes | | | |
| | 102-45 | Entidades incluidas en los estados financieros consolidados | 5 | |
| | 102-46 | Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema | 27 | |
| | 102-47 | Lista de temas materiales | 27, 29 | |
| | 102-48 | Reexpresión de la información | 5 | |
| | 102-49 | Cambios en la elaboración de informes | 5 | |
| | 102-50 | Periodo objeto del informe | 5 | |
| | 102-51 | Fecha del último informe | 2016 | |
| | 102-52 | Ciclo de elaboración de informes | Anual | |
| | 102-53 | Punto de contacto para preguntas sobre el informe | 3º de forros | |
| | 102-54 | Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI | 5 | |
| | 102-55 | Índice de contenidos GRI | 107 | |
| | 102-56 | Verificación externa | 5 | |
| Temas materiales | | | | |
| Generación de valor a largo plazo | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 7-9, 27 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 7-9, 27 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 7-9, 27 | |
| GRI 201: Desempeño económico 2016 | 201-1 | Valor económico directo generado y distribuido | 3, 7-9, 17, 47 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|--------------------------------------|-----------|--|--|---|
| GRI 201: Desempeño económico 2016 | 201-2 | Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático | 57 | Los riesgos medioambientales y los derivados del cambio climático se encuentran mapeados en el proceso de gestión de riegos de FUNO, sin embargo, no se cuenta con el monto o estimación. |
| | 201-3 | Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación | No existen planes de jubilación. | |
| | 201-4 | Asistencia financiera recibida del gobierno | FUNO no recibe asistencia financiera por parte del gobierno. | |
| | | | | |
| Ética | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 23, 33 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 23, 33 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 23, 33 | |
| GRI 205: Anticorrupción 2016 | 205-1 | Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción | 23 | |
| | 205-2 | Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción | 23 | |
| | 205-3 | Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas | 23 | |
| | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 21, 27, 33 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 21, 27, 33 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 27, 33 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|--------------------------------------|-----------|--|---|---------|
| GRI 206: Competencia desleal 2016 | 206-1 | Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia | FUNO primigenia la libre competencia en todas las relaciones con sus grupos de interés, por lo que no existieron acciones jurídicas relacionadas con competencia desleal durante el periodo de reporte. | |
| Ecoeficiencia energética | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 81 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 81 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 83 | |
| GRI 302: Energía 2016 | 302-1 | Consumo energético dentro de la organización | 41, 91, 95 | |
| | 302-3 | Intensidad energética | 41 | |
| | 302-4 | Reducción del consumo energético | 83 | |
| Gestión de los recursos hídricos | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 79, 81 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 81 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 83 | |
| GRI 303: Agua 2016 | 303-1 | Extracción de agua por fuente | 41, 85 La distribución del consumo de agua por fuentes es la siguiente: 8,124,398 m³ de aguas municipales; 445,941 m³ de pipas; 2,453,530 m³ de aguas subterráneas (pozos); y 13,398 m³ de aguas residuales provenientes de otra organización, mismas que tratamos y reutilizamos. | |
| | 303-2 | Fuentes de agua significativamente afectadas por la extracción de agua | No existen fuentes de agua afectadas significativamente por el consumo de agua de FUNO. | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|-------------------------------------|-----------|--|--|---------|
| GRI 303: Agua 2016 | 303-3 | Agua reciclada y reutilizada | 41 27,593,356.19 m³ de descargas de agua a nivel nacional en 2017; 13,398 m³ de las cuales eran provenientes de otra organización y fueron tratadas y reutilizadas por FUNO. | |
| Emisiones | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 81 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 81, 89 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 83, 89 | |
| GRI 305: Emisiones 2016 | 305-1 | Emisiones directas de GEI (alcance 1) | 83, 91 | |
| | 305-2 | Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2) | 83 | |
| | 305-3 | Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3) | 83 | |
| | 305-4 | Intensidad de las emisiones de GEI | 91 Para la intensidad de las emisiones se considera el área bruta rentable de 89 inmuebles que operamos de manera directa e indirecta (2,312,775 m²), así como las emisiones del alcance 1 y 2. | |
| | 305-5 | Reducción de las emisiones de GEI | 83, 91 | |
| | 305-7 | NOx, SOx y otras emisiones significativas al aire | 83 | |
| Efluentes y residuos | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 81 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 81 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 83 | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | | | Omisión |
|---|--|--|---|--|------------------|---|
| GRI 306: Efluentes y residuos 2016 | 306-1 | Vertido de aguas en función de su calidad y destino | Destino | Calidad | Cantidad | En las descargas de agua existe una pér- dida de agua por evaporación y uso en chillers y aire acondicionado, sin embar- go, el cálculo considera las descargas de los inquilinos que se adicionan a nuestras descargas. Estas últimas no son producto del consumo de FUNO, sino que se trata de aguas residuales resultantes del con- sumo de nuestros inquilinos, pero sí son consideradas como descargas de FUNO. |
| | | | Red de drenaje | Aguas residuales | 20,412,186.20 m³ | |
| | | | Red de drenaje | Aguas tratadas (NOM-002 y NOM-003) | 7,038,381.98 m³ | |
| | | | Descarga de cuerpo de agua superficial | Agua tratada (NOM-003) | 142,348.33 m³ | |
| | | | Reinyección al subsuelo | Agua tratada (NOM-003) | 439.68 m³ | |
| | Total | | | 27,593,356.19 m³ | | |
| 306-2 | Residuos por tipo y método de eliminación | 83 | Peso total de los residuos. Información no disponible debido a que el servicio de recolección de residuos es realizado por proveedores externos. | | | |
| 306-3 | Derrames significativos | No existieron derrames en el periodo de reporte. | | | | |
| 306-4 | Transporte de residuos peligrosos | FUNO no transporta residuos, pues es un servicio para el cual se contrata a proveedores externos. | | | | |
| 306-5 | Cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías | Ningún cuerpo de agua se afecta significati- vamente por las descargas de FUNO, ya que éstas cumplen con la NOM-002 y NOM-003. | | | | |
| Cumplimiento ambiental | | | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 81 | | | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 81 | | | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 81 | | | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|--|-----------|---|---|---------|
| GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016 | 307-1 | Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental | 81 | |
| Capital Humano | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 61 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 61, 65 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 61, 71 | |
| GRI 401: Empleo 2016 | 401-1 | Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal | 63 | |
| | 401-2 | Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales | 67 | |
| | 401-3 | Permiso parental | 4 mujeres y 2 hombres ejercieron su baja por maternidad / paternidad en 2017; el 100% de ellos se reincorporaron a sus actividades. Con respecto a los colaboradores que ejercieron su permiso en 2016, el 100% de ellos conservó su empleo 12 meses después de reincorporarse a sus actividades una vez terminado el periodo de maternidad / paternidad. | |
| | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 65 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 65 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 65, 71 | |
| GRI 402: Relaciones trabajador- empresa 2016 | 402-1 | Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales | En FUNO, el tiempo de anticipación para informar a los colaboradores sobre cambios en las operaciones del Fideicomiso o en las áreas a los que se encuentran adscritos es de entre 10 y 15 días, de conformidad con la situación de cada inmueble. | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|-----------|---|---|---------|
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 77 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 77 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 71, 77 | |
| GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2016 | 403-1 | Representación de los trabajadores en comités formales trabajador- empresa de salud y seguridad | 77 | |
| | 403-2 | Tipos de accidentes y tasas de freucencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional | Cero accidentes de trabajo. 4,493 días perdidos por incapacidad por motivos de riesgo de trabajo, enfermedad y maternidad. | |
| | 403-3 | Trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedades relacionadas con su actividad | No existen cargos con riesgo de accidente de trabajo o enfermedades profesionales. | |
| | 403-4 | Temas de salud y seguridad tratados en acuerdos formales con sindicatos | En FUNO, el 100% de nuestros colaboradores están sindicalizados. | |
| | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 69 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 69 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 69, 71 | |
| GRI 404: Formación y enseñanza 2016 | 404-1 | Media de horas de formación al año por empleado | 69 | |
| | | | | |

| Estándar GRI | Contenido | | Páginas / Respuesta directa | Omisión |
|---|-----------|---|--|---------|
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 67 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 67 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 71 | |
| GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016 | 405-2 | Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres | 67 | |
| Responsabilidad Social Corporativa | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 97 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 97 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 97 | |
| GRI 413: Comunidades locales 2016 | 413-1 | Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo | 97 | |
| | 413-2 | Operaciones con impactos negativos significativos “reales y potenciales” en las comunidades locales | 97 | |
| Cumplimiento socioeconómico | | | | |
| GRI 103: Enfoque de gestión 2016 | 103-1 | Explicación del tema material y su Cobertura | 54 | |
| | 103-2 | El enfoque de gestión y sus componentes | 54 | |
| | 103-3 | Evaluación del enfoque de gestión | 54 | |
| GRI 419: Cumplimiento socioeconómico 2016 | 419-1 | Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico | Derivado del proceso de control interno y gestión de riesgos, durante el periodo de reporte no existieron incumplimientos de leyes o normas en materia social o económica. | |

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, e Informe de los auditores independientes del 13 de abril de 2018

| | |
|---|-----|
| Informe de los auditores independientes | 119 |
| Estados consolidados de posición financiera | 125 |
| Estados consolidados de resultados | 127 |
| Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes | 129 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 131 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 133 |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401
(Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2017 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

i) Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4q y 19

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando los derechos y obligaciones transferidos a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene bases de datos de sus contratos de rentas (Rent Roll) cuyo soporte son los contratos con cada uno de los arrendatarios, con las variables de importancia. Esta base de datos es la que se utiliza para el registro de los ingresos y, en consecuencia, realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el cual los riesgos y beneficios han sido transferidos a los arrendatarios dependiendo de dichas condiciones (como firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Revisamos la integridad de la información en el Rent Roll, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que el ingreso y en consecuencia la facturación se hubiesen registrado y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubieran transferido los riesgos y una vez que se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 5) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los arrendatarios con la finalidad de determinar el momento en el cual han sido transferidos los derechos y obligaciones.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

ii) Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4i y 9

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros,

del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, para todos sus portafolios de propiedades de inversión, son CB Richard Ellis México y Colliers International Valuation & Advisory Services. Ambas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por Fibra UNO, no sean las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valuatoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas valuatoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión se realizó de conformidad con la IAS 40 “Propiedades de Inversión”. Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y desafiar la metodología y los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados que los ingresos estuvieran reconocidos y existieran las facturas correspondientes. Para las propiedades de inversión que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados al cierre del año incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

iii) **Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 180.**

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente para 2017, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% del patrimonio de Fibra UNO esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de los previstos en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución del 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2017.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de éste informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa; lo anterior, con el apoyo de la auditoría interna.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de Negocio en Marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como Negocio en Marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un Negocio en Marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el enfoque y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2017 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en éste informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
13 de abril de 2018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

| Activo | Notas | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo y efectivo restringido | 6. | \$ 3,228,444 | \$ 5,554,120 | \$ 5,995,918 |
| Inversiones en valores | 7. | 2,406,004 | 1,956,101 | 2,300,596 |
| Rentas por cobrar a clientes | 8. | 1,449,060 | 990,594 | 751,346 |
| Otras cuentas por cobrar | 8. | 599,750 | 519,700 | 46,523 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 15. | 60,512 | 80,293 | – |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | | 3,318,298 | 2,141,696 | 4,161,762 |
| Pagos anticipados | | 1,411,421 | 430,717 | 459,660 |
| Total de activo circulante | | 12,473,489 | 11,673,221 | 13,715,805 |
| Activo no circulante: | | | | |
| Propiedades de inversión | 9. | 203,064,242 | 172,739,278 | 152,349,934 |
| Inversiones en asociadas | 10. | 4,364,675 | 5,178,900 | 3,113,889 |
| Otras cuentas por cobrar | | 1,262,464 | – | – |
| Instrumentos financieros derivados | 12. | 443,698 | 515,055 | – |
| Otros activos | 11. | 1,708,942 | 1,920,523 | 2,121,525 |
| Total de activo no circulante | | 210,844,021 | 180,353,756 | 157,585,348 |
| Total de activo | | \$ 223,317,510 | \$ 192,026,977 | \$ 171,301,153 |

(Continúa)

| Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes | Notas | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|----------------|----------------|----------------|
| Pasivo circulante: | | | | |
| Préstamos | 13. | \$ 2,474,703 | \$ 633,911 | \$ 10,123,627 |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos | 14. | 1,878,598 | 1,285,024 | 1,067,072 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | | 1,834,223 | 1,947,373 | 1,373,899 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 204,883 | 165,362 | 100,010 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 15. | 210,101 | 93,266 | 104,488 |
| Total de pasivo circulante | | 6,602,508 | 4,124,936 | 12,769,096 |
| Préstamos | 13. | 65,587,443 | 64,172,642 | 44,209,408 |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo | | 53,277 | 125,530 | – |
| Depósitos de los arrendatarios | | 921,417 | 825,067 | 702,303 |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo | | 276,331 | 135,467 | 261,968 |
| Total de pasivo | | 73,440,976 | 69,383,642 | 57,942,775 |
| Patrimonio de los fideicomitentes: | | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 17. | 113,541,663 | 95,383,575 | 97,742,581 |
| Utilidades retenidas | | 27,642,558 | 20,629,570 | 15,615,797 |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo | 12. | (19,865) | (103,006) | – |
| Reserva para la recompra de CBFÍ's | | 4,895,099 | 4,895,099 | – |
| Total de participación controladora | | 146,059,455 | 120,805,238 | 113,358,378 |
| Participación no controladora | | 3,817,079 | 1,838,097 | – |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes | | 149,876,534 | 122,643,335 | 113,358,378 |
| Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes | | \$ 223,317,510 | \$ 192,026,977 | \$ 171,301,153 |

(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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFÍ que se muestra en pesos)

| | Notas | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|---------------|---------------|--------------|
| Ingresos por: | | | | |
| Arrendamientos | 19 | \$ 12,670,028 | \$ 11,756,607 | \$ 9,574,616 |
| Mantenimiento | 20 | 1,400,070 | 1,230,420 | 963,377 |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | | 254,946 | 157,821 | 148,573 |
| Comisión por administración | 15. | 296,076 | 108,000 | 38,333 |
| | | 14,621,120 | 13,252,848 | 10,724,899 |
| Gastos por: | | | | |
| Honorarios de administración | | (753,494) | (678,686) | (612,928) |
| Gastos de operación | | (930,014) | (824,967) | (668,237) |
| Gastos de mantenimiento | | (1,460,556) | (1,293,772) | (1,065,230) |
| Amortización de plataforma administrativa | | (194,984) | (194,984) | (194,984) |
| Bono ejecutivo | 17. | (94,968) | (169,997) | (587,792) |
| Predial | | (336,869) | (323,074) | (258,801) |
| Seguros | | (152,364) | (143,918) | (87,012) |
| | | (3,923,249) | (3,629,398) | (3,474,984) |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | | 83,800 | - | - |
| Gastos por intereses | | (4,926,629) | (3,826,836) | (2,681,540) |
| Ingresos por intereses | | 637,929 | 263,833 | 412,083 |
| Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta | | 691,541 | (4,752,607) | (3,878,142) |
| Otros gastos | | (6,304) | - | - |
| Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros | | (187,024) | (133,579) | (81,867) |

(Continúa)

| | Notes | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|-------|---------------|---------------|--------------|
| Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados | 12. | 661,611 | (46,624) | - |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 10. | 4,505,385 | 11,266,275 | 4,714,041 |
| Participación controladora | | \$ 12,117,941 | \$ 11,824,632 | \$ 5,734,490 |
| Participación no controladora | | 40,239 | 569,280 | - |
| Utilidad neta consolidada | | \$ 12,158,180 | \$ 12,393,912 | \$ 5,734,490 |
| Utilidad neta por CBFÍ básica (pesos) | | \$ 3,5482 | \$ 4,8166 | \$ 3,6582 |
| Utilidad neta por CBFÍ diluida (pesos) | | \$ 2,8449 | \$ 3,3823 | \$ 1,7589 |

(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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

| | Número de CBFIs | Patrimonio | Utilidades retenidas | Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo | Reserva de compra de CBFIs | Total de participación controladora | Total de participación no controladora | Total |
|--|-------------------------|-----------------------|----------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Saldos al inicio de 2015 | 2,878,386,926 | \$ 93,500,173 | \$ 11,575,298 | \$ - | \$ - | \$ 105,075,471 | \$ - | \$ 105,075,471 |
| Contribuciones de patrimonio | 319,192,212 | 8,452,064 | - | - | - | 8,452,064 | - | 8,452,064 |
| Distribuciones a los fideicomitentes | - | (4,209,656) | (1,693,991) | - | - | (5,903,647) | - | (5,903,647) |
| Utilidad neta consolidada | - | - | 5,734,490 | - | - | 5,734,490 | - | 5,734,490 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 3,197,579,138 | 97,742,581 | 15,615,797 | - | - | 113,358,378 | - | 113,358,378 |
| Contribuciones de patrimonio | 51,726,612 | 2,095,942 | - | - | - | 2,095,942 | 1,268,817 | 3,364,759 |
| Distribuciones a los fideicomitentes | - | (4,454,948) | (1,915,760) | - | - | (6,370,708) | - | (6,370,708) |
| Utilidad neta consolidada | - | - | 11,824,632 | - | - | 11,824,632 | 569,280 | 12,393,912 |
| Reserva para compra de CBFIs | - | - | (4,895,099) | - | 4,895,099 | - | - | - |
| Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo | - | - | - | (103,006) | - | (103,006) | - | (103,006) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016 | 3,249,305,750 | 95,383,575 | 20,629,570 | (103,006) | 4,895,099 | 120,805,238 | 1,838,097 | 122,643,335 |
| Contribuciones de patrimonio | 707,470,801 | 19,820,627 | - | - | - | 19,820,627 | 1,938,743 | 21,759,370 |
| Distribuciones a los fideicomitentes | - | (1,662,539) | (5,104,953) | - | - | (6,767,492) | - | (6,767,492) |
| Utilidad neta consolidada | - | - | 12,117,941 | - | - | 12,117,941 | 40,239 | 12,158,180 |
| Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo | - | - | - | 83,141 | - | 83,141 | - | 83,141 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 | \$ 3,956,776,551 | \$ 113,541,663 | \$ 27,642,558 | \$ (19,865) | \$ 4,895,099 | \$ 146,059,455 | \$ 3,817,079 | \$ 149,876,534 |

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta consolidada del año | \$ 12,158,180 | \$ 12,393,912 | \$ 5,734,490 |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo: | | | |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversión en asociadas | (4,505,385) | (11,266,275) | (4,714,041) |
| (Ganancia) pérdida cambiaria no realizada | (431,194) | 4,188,988 | 4,022,379 |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión | (83,800) | - | - |
| Amortizaciones de la plataforma y comisiones | 382,008 | 328,563 | 276,851 |
| Bono ejecutivo | 94,968 | 169,997 | 587,792 |
| Intereses a favor | (637,929) | (263,833) | (412,083) |
| Intereses a cargo | 4,926,629 | 3,826,836 | 2,681,540 |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados | (661,611) | 46,624 | - |
| Total | 11,241,866 | 9,424,812 | 8,176,928 |
| Cambios en el capital de trabajo: | | | |
| (Incremento) disminución en: | | | |
| Rentas por cobrar y otras | (458,466) | (277,581) | (34,146) |
| Otras cuentas por cobrar | (80,045) | (434,844) | - |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 19,781 | (80,293) | - |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | (1,176,602) | 2,020,066 | (1,079,249) |
| Pagos anticipados y otros activos | (980,704) | 28,943 | (315,021) |
| Incremento (disminución) en: | | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 593,574 | 1,358,051 | (340,660) |
| Rentas cobradas por anticipado | 180,385 | (61,149) | 145,781 |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo | (72,253) | 86,717 | - |
| Depósitos de los arrendatarios | 96,350 | 122,764 | 227,494 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 116,835 | (11,222) | 104,488 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación | 9,480,721 | 12,176,264 | 6,885,615 |

(Continúa)

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Actividades de inversión: | | | |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición | (6,025,406) | (5,878,590) | (8,122,203) |
| Venta de propiedades de inversión | 60,000 | - | - |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | (10,052,515) | (2,529,171) | (16,818,476) |
| Inversión en valores conservadas a su vencimiento | (449,903) | 344,495 | 17,227,850 |
| Reembolso (inversión) en asociadas | 458,272 | 87,180 | (138,564) |
| Intereses cobrados | 494,839 | 171,698 | 412,083 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | (15,514,713) | (7,804,388) | (7,439,310) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Pagos de préstamos | (9,020,553) | (13,403,201) | (2,612,737) |
| Préstamos obtenidos | 10,810,000 | 17,561,558 | 16,920,892 |
| Contribuciones al patrimonio en efectivo | 13,622,797 | 1,100,000 | - |
| Distribuciones a los Fideicomitentes | (6,767,492) | (6,370,708) | (5,903,646) |
| Intereses pagados | (4,936,436) | (3,701,323) | (2,355,744) |
| Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento | 3,708,316 | (4,813,674) | 6,048,765 |
| Efectivo y efectivo restringido: | | | |
| (Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido | (2,325,676) | (441,798) | 5,495,070 |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período | 5,554,120 | 5,995,918 | 500,848 |
| Efectivo y efectivo restringido al final del período | \$ 3,228,444 | \$ 5,554,120 | \$ 5,995,918 |

(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 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (“Fibra UNO”), se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) 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 estableció 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 Fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”). Por lo tanto, todos los ingresos 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 a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos.

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

- i. Un contrato de asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S. C. (“Fibra Uno Administración o el Asesor”) para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con sus compañías subsidiarias F1 Management, S. C. (“F1 Management”), Operadora CVC, S. C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”).
- iii. Un contrato de servicios con su parte relacionada F2 Services, S. C. (“F2 Services”) para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con su parte relacionada Jumbo Administración, S.AP.I. de C.V. (“Jumbo Administración”) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.

- v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio “Vermont”.
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio “Maine”.
- vii. 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”.
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación de la propiedad “Galerías Guadalajara”.
- ix. Un contrato de servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S. C. (“F1 Administración”) y Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex 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 “Mitikah”.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle de Bosque de Duraznos No. 127, Piso 11, Oficina 1-A, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

b. Adquisiciones

| Portafolio | Fecha de adquisición | Tipo de adquisición |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Turbo (i) | 20 de diciembre de 2017 | Propiedades de inversión |
| Apolo II (ii) | 15 de diciembre de 2017 | Propiedades de inversión |
| Frimax (iii) | 14 de noviembre de 2017 | Propiedades de inversión |
| Escatto (iv) | 30 de junio de 2017 | Propiedades de inversión |
| Fashion Mall Tuxla (v) | 30 de junio de 2017 | Propiedades de inversión |
| Saqqara (vi) | 30 de abril de 2017 | Propiedades de inversión |
| Doña Rosa (vii) | 31de marzo de 2017 | Propiedades de inversión |
| Midtown Jalisco (viii) | 21 de julio de 2016 | En desarrollo |
| Tower Vallarta (ix) | 19 de agosto de 2016 | Propiedades de inversión |
| Torre Cuarzo (x) | 27 de junio 2016 | En desarrollo |
| Espacio Tollocan (xi) | 1 de junio de 2016 | En desarrollo |
| Puerta de Hierro (xii) | 29 de febrero 2016 | Propiedades de inversión |
| El Salto Jalisco (xiii) | 23 de febrero 2016 | Propiedades de inversión |

| Portafolio | Fecha de adquisición | Tipo de adquisición |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Portafolio Alaska (xiv) | 14 de diciembre de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Lamar (xv) | 19 de noviembre de 2015 | Propiedades de inversión |
| Artificios No. 40 (xvi) | 4 de noviembre de 2015 | Propiedades de inversión |
| CuautiPark II (xvii) | 30 de septiembre de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Oregón (xviii) | 11 de junio de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Indiana (xix) | 2 de junio de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Kansas (xx) | 30 de abril de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Buffalo (xxi) | 17 de abril de 2015 | En desarrollo |
| Portafolio Utah (xxii) | 4 de marzo de 2015 | Propiedades de inversión |
| Portafolio Florida (xxiii) | 27 de febrero de 2015 | Propiedades de inversión |

- i. Durante el cuarto trimestre, Fibra UNO realizó la adquisición de 13 propiedades entre las cuales se encuentran: el centro comercial más grande de la zona del Bajío, cinco parques industriales dentro del mercado de Querétaro y así mismo dos tecnoparques; además el portafolio cuenta con 750 habitaciones de hotel, incluyendo un nuevo hotel, el primero de tipo Resort y formato todo – incluido de Fibra UNO correspondiente a la cartera “Turbo” por \$7,551 millones de pesos más proyectos para \$1,465 millones, que se pagaron de la siguiente manera: una parte con la emisión de 200,000,007 CBFIs equivalente a \$6,050.7 millones, \$1,958 millones en efectivo y el resto a pagar por \$1,007.3 millones, que se muestran en la sección de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.
- ii. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO adquirió la cartera de bienes inmuebles conocida como “Apolo II ”; el precio de la adquisición fue de \$7,874 millones de pesos, de los cuales \$5,299 millones fueron pagados en efectivo y \$2,575 millones en asunción de deuda. La cartera consiste en 16 centros comerciales operativos más un terreno para desarrollo inmediato.
- iii. Durante el cuarto trimestre, Fibra UNO registró la adquisición de “La Teja”, parte de la cartera llamada “Frimax”, que es un conjunto de tres propiedades de uso industrial ubicadas en el Estado de México. El precio de compra fue de 56.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,090 millones de pesos, que se pagaron en efectivo. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, las adquisiciones de la cartera de Frimax han sido por \$3,278 millones y se componen de la adquisición de la propiedad para uso industrial conocida como “Doña Rosa” por \$2,108 millones, del terreno para desarrollo conocido como “Escatto” por \$80 millones y la adquisición de “La Teja”.
- iv. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Escatto”. El precio de adquisición de este terreno para desarrollo fue de \$80 millones de pesos pagado en efectivo.
- v. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Fashion Mall Tuxtla”. El precio de adquisición de este terreno en desarrollo fue por \$2,690 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2017, la adquisición de esta propiedad se encuentra pagada en su totalidad.

- vi. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Saqqara”. El precio de adquisición de esta propiedad fue \$702 millones de pesos pagado en efectivo.
- vii. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Doña Rosa”, integrante del portafolio Frimax. El precio de adquisición de esta propiedad fue \$2,108 millones de pesos pagado con la emisión de CBFIs.
- viii. Durante el tercer trimestre de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Midtown Jalisco”, por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 58,740.63 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. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.
- ix. El 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de “Tower Vallarta”, que forma parte del portafolio “Turbo”, siendo este el primer hotel tipo Resort y formato todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición fue \$1,477.1 millones de pesos pagado con una combinación de efectivo y emisión de CBFIs.
- x. El 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad “Torre Cuarzo” 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 finales de 2018. El precio de adquisición fue \$2,898.1 millones de pesos.
- xi. El 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, 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 “Fiduciario”. 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 aportó 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. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.
- xii. El 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 subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue \$700 millones pagado en efectivo.
- xiii. El 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 CBFIs equivalentes a \$180,000. Así mismo y como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante 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 CBFIs. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.

El 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Alaska”, por el cual pagó 148,327,000 CBFIs equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFIs 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. Con fecha 21 de junio de 2017 Fibra UNO realizó la liberación de los 7,416,350 CBFIs que permanecieron en garantía.
- xiv. El 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Lamar”, por el cual pagó en efectivo \$2,295,000. El portafolio se integra de cuatro planteles universitarios localizados en la Ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICEL. La transacción consistió en un “sale and leaseback” en donde como parte de la adquisición, las partes firmaron un contrato de arrendamiento operativo de Fibra UNO a Grupo ICEL, que considera un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
- xv. El 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por el que pagó en efectivo \$52,950.
- xvi. El 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado “CuautiPark II” por \$783,500, mediante 19,806,720 CBFIs equivalentes a \$700,741 y 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.
- xvii. El 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregon”, por el cual pagó 41,390,686 CBFIs equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- xviii. El 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó en efectivo \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación en un sale and leaseback bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.
- xix. El 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual pagó en efectivo \$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.
- xx. El 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Buffalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual pagó en efectivo 185 millones de dólares estadounidenses, equivalente a \$2,820,418. El portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como “Mitikah”, 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.
- xxi. El 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Utah”, por el cual pagó en efectivo 67.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xxii. El 27 de febrero de 2015, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas denominado “Florida”, por el cual pagó 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.

c. Eventos relevantes

- i. Fibra UNO, transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” denominada “la huella”. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en la huella y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la huella está en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2585 obtenga al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, misma que se presenta dentro de otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de posición financiera.
- ii. El 15 de diciembre de 2017 Fibra UNO realizó la adquisición de la cartera denominada “Apolo II” que posee un crédito con Banorte por \$ 2,574,925.30 que se devenga a una tasa TIIE más 1.95% con vencimiento al 15 de junio de 2038.
- iii. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO amortizó los certificados de deuda (bono) con clave de pizarra símbolo FUNO 13 por \$6,850 millones de pesos más intereses devengados a esa fecha.
- iv. El 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO emitió deuda no garantizadas en el mercado local por \$7,100 millones de pesos en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija de 9.2%, con una fecha de vencimiento del 29 de noviembre de 2027 y con símbolo de cotización FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100 millones a una tasa flotante de TIIE más 85 puntos básicos con una fecha de vencimiento del 5 de diciembre de 2022 y con símbolo de cotización FUNO 17-2.
- v. El 27 de octubre de 2017, Fibra UNO hizo un depósito para la compra de un edificio de oficinas ubicado en la Ciudad de México en el corredor Lomas-Palmas, en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, por 6 millones de dólares estadounidenses.
- vi. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizados contratado con Banco Santander (México), S.A. (Santander) por \$1,000 millones de pesos, así como el 23 de octubre se realizó el pago del crédito por \$500 millones de pesos, que devengaban intereses a una tasa TIIE más 1.25% y TIIE más 1.50%, respectivamente.
- vii. El Comité Técnico de Fibra UNO ratificó distribuciones a los fideicomitentes por \$1,718.8 millones pesos que se pagó el 4 de octubre de 2017 y el número de CBFIs elegibles para tal distribución fue de 3,326,983,408.
- viii. El 5 de octubre de 2017, Fibra UNO lanzó una oferta global por 419.75 millones de CBFIs a un precio de \$30.50 por CBFI, incluida una sobreasignación (“green shoe”), por \$12,802 millones de pesos. La oferta se liquidó el 9 de octubre de 2017. El 37% de los CBFIs se colocaron a través de una oferta pública en México y el 63% remanente de los CBFIs a través de una oferta privada internacional bajo la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 los Estados Unidos de América y en otros países de conformidad con el Reglamento S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América.
- ix. El 2 de octubre de 2017, Fibra UNO obtuvo del Banco Nacional de México, S. A. un préstamo no garantizado por \$1,800 millones de pesos a TIIE más 1%, con vencimiento el 2 de febrero de 2018.
- x. Durante el cuarto trimestre de 2017, Fibra UNO vendió terrenos en la ciudad de Celaya, Guanajuato, que era parte del portafolio “Kansas”. El precio de venta fue \$200.2 millones de pesos, con una ganancia de \$83.8 millones de pesos, que se

- muestra en el estado consolidado de resultados como ganancia por venta de propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2017 Fibra tiene una cuenta por cobrar de aproximadamente de \$140 millones de pesos derivado de la venta de terrenos de Celaya.
- xi. El 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander \$1,000 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017. El 3 de octubre de 2017 Fibra UNO liquido la línea de crédito contratada.
 - xii. El 16 de junio de 2017, Fibra UNO realizó la entrega de 14.250 millones de dólares estadounidenses por concepto de depósito de seriedad para la adquisición de la propiedad denominada La Teja y se muestra en el estado consolidado de posición financiera en el rubro de otras cuentas por cobrar.
 - xiii. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") por \$410 millones de pesos que devengó intereses a TIIE más 1.80%. En esa misma fecha, Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.
 - xiv. El 25 de abril de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideicomitentes por concepto de reembolso de capital por \$1,684,261. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2017.
 - xv. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideicomitentes por concepto de reembolso de capital por \$1,662,539. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
 - xvi. Durante febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, se contrataron dos swaps de tasas de interés conocidos como "Interest Rate SWAP", por \$2,942 millones de pesos.
 - xvii. Durante 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, se contrataron tres swaps de divisas; por 75, 50 y 25 millones de dólares estadounidenses, que cubren principal e intereses.
 - xviii. El 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. F/2353 (Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) ("Helios"), como "Fideicomitente B" y como Fiduciario, Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado "Mitikah", 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 2353 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, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos 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 "Mitikah".
- 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 2017 y 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.
- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra UNO posee el 64.20% y el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 35.80% y 23.11%, respectivamente.
- xix. El 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por concepto de impuesto al valor agregado.
 - xx. El 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO 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%.
 - xxi. El 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por \$3,000 millones de pesos a TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
 - xxii. El 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratado con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a TIIE más 2% y 14.8 millones de dólares estadounidenses, que devengaba intereses a Libor más 2% con vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
 - xxiii. El 1 de septiembre 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 del crédito que devengaba intereses a Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, del crédito que devengaba intereses a TIIE más 1.90%, respectivamente.
 - xxiv. El 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "FRIMAX", por \$366 millones de pesos, el cual se mostraba en el rubro de otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 este depósito de seriedad ha sido aplicado contra el precio de compra del activo.
 - xxv. El 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 devengó interés a Libor más 3.45%.
 - xxvi. Durante 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 swap de divisas por 40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
 - xxvii. El 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por impuesto al valor agregado.

| | |
|---------|--|
| xxviii. | El 1 de julio de 2016, Fibra UNO 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 piso de 4.5% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018. |
| xxix. | Durante junio 2016 y con el fin de limitar el riesgo cambiario 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 cubren principal y \$160 cubren principal e intereses. |
| xxx. | El 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 TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017. El 12 de junio de 2017, Fibra Uno pagó el crédito sin garantía, a esa misma fecha Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 27 de julio de 2018. |
| xxxi. | El 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, del crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, 33.9 millones de dólares estadounidenses del crédito que devengaba intereses a Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos de la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos del crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%. |
| xxxii. | El 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó emisión de deuda quirografaria por 500 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera correspondió al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por 200 millones de dólares estadounidenses, y la segunda por reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por 300 millones de dólares estadounidenses. |
| xxxiii. | El 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato celebrado con ellos. |
| xxxiv. | El 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por \$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 por \$800 millones de pesos con una tasa TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último fue una reapertura 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. |
| xxv. | El 8 de abril de 2016, Fibra UNO prepagó de la línea de crédito sin garantía que tenía contratada con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a TIIE más 2%. |
| xxxvi. | El 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para adquirir Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. El depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo. |
| xxxvii. | El 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos de impuesto al valor agregado en efectivo. |

| | |
|----------|---|
| xxxviii. | El 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$400 millones de pesos a TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016. |
| xxxix. | A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) 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 Ecocinemas 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. |
| xl. | El 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO prepagó el crédito contratado con MetLife por \$384,074, que devengaba intereses a tasa fija de 10.11%. |
| xli. | El 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quirografarios 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%. |
| xlII. | El 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de crédito sin garantía con Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Inbursa) por \$2,000,000 el cual devengó intereses a TIIE más 2%, el cual fue liquidado el 8 de abril de 2016. |
| xlIII. | El 10 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó la Hoja de Términos y Condiciones para la compra del inmueble denominado Torre Cuarzo ubicado en Reforma, Ciudad de México por \$1,323,400 y 46,484,779 CBFIs. |
| xlIV. | El 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 línea de crédito es hasta por \$7,000,000 y 410 millones de dólares estadounidenses. Con una tasa de interés pactada de TIIE para pesos, más entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares, más entre el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito. |
| xlV. | El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario ("Helios") a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios (CKD) bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. 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. F1 Administración subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$2,517,000 y \$3,660,000, respectivamente. |
| xlVI. | El 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Actinver, por hasta \$400 millones a TIIE+1.80%, con vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 |

mismos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 mismos que fueron liquidado el 17 de julio de 2017. En julio de 2017 Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 mismos que serán liquidados el 22 de junio de 2018.

- XLVII.

El 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengó intereses a una tasa fija de 7.5%.
- XLVIII.

El 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 reapertura de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambas 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 reapertura de FUNO 13, con un vencimiento el 10 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa TIIE+0.80%.

2. Bases de presentación

- a.

Reclasificaciones – Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

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) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la 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 inicien en o después del 1 de enero de 2017.

| | |
|--|----------------------------|
| Modificaciones a la IAS 7 | Iniciativa de revelaciones |
| Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016 | Ciclo 2014-2016 |

- 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 ⁽¹⁾ |
| IFRS 15 | Ingresos de contratos con clientes ⁽¹⁾ |

⁽¹⁾ En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, 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:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al 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 periodos 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 fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos 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 negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en 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 creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, 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 periodo 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 a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de
- 144

los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. 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 Fibra UNO anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de Fibra UNO. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2014, el IASB emitió la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el calendario y el monto a aplicar contabilizado para el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando entran en vigencia.

La norma es efectiva para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. La norma permite elegir entre el método retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. Fibra UNO planea adoptar la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados el 1 de enero de 2018 utilizando un enfoque retrospectivo total.

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2017, y ajustar los montos que surgen como resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual “IAS 18” y “IAS 11” y la nueva norma, IFRS 15.

Fibra UNO ha llevado a cabo una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos que la adopción de la IFRS 15 tendrá en sus estados financieros consolidados. La evaluación incluye, entre otras, las siguientes actividades:

Fibra UNO has conducted a qualitative and quantitative evaluation of the impacts that the adoption of the IFRS 15 will have in its consolidated financial statements. The evaluation includes, among others, the following activities:

- Análisis de contratos con clientes y sus principales características;
- Identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en dichos contratos;
- Determinación del precio de transacción y los efectos derivados de la consideración variable;
- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- Análisis del momento en que se deben reconocer los ingresos, ya sea en un momento o en el tiempo, según corresponda;
- Análisis de las revelaciones requeridas por la IFRS 15 y sus impactos en los procesos y controles internos; y
- Análisis de los posibles costos de obtención y cumplimiento de contratos con clientes que deben capitalizarse de acuerdo con los requisitos de la nueva IFRS 15.
- A la fecha, Fibra UNO ha completado el análisis de la nueva norma. Fibra UNO ha concluido que no habrá impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de la IFRS 15. Sin embargo, la IFRS 15 proporciona requisitos de presentación y revelación que representan un cambio significativo con respecto a la práctica actual y aumenta

significativamente el volumen de las revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados. En 2017, Fibra UNO desarrolló y comenzó a probar sistemas apropiados, controles internos, políticas y procedimientos necesarios para recopilar y revelar la información requerida.

Al 31 de diciembre de 2017, las políticas contables consolidadas y de unidad de negocio con respecto al reconocimiento de ingresos han sido modificadas y sometidas a la aprobación de la Administración de Fibra UNO, con el objetivo de que estén completamente implementadas a partir del 1 de enero de 2018, que establecerá las nuevas bases para contabilizar los ingresos por contratos con clientes según la IFRS 15. De manera similar, Fibra UNO ha analizado y evaluado los aspectos relacionados con el control interno derivados de la adopción de la IFRS 15, con el objetivo de asegurar que el entorno de control interno de Fibra UNO es apropiado para los efectos del proceso de información financiera.

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 IASB.

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 independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. Efectivo y efectivo restringido

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. Inversiones en valores

Desde su adquisición las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Entidad en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y la

Entidad tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y la Entidad tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, se registran en la utilidad (pérdida) integral dentro de Patrimonio, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

e. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, es 9.87%, 5.56% y 12.08% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como 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 2017, 2016 y 2015 fueron 6.17% ,3.36% y 2.13%, respectivamente.

f. 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 |
|---|---------------|--------|--------|---|
| | 2017 | 2016 | 2015 | |
| 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 | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO |
| Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |

| Entidad | Participation | | | Actividad |
|--|---------------|------|------|--------------------------------------|
| | 2017 | 2016 | 2015 | |
| Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, 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 "Coatzacoalcos, 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 "Poza Rica, Veracruz" | 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 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/233218 "Centrika, 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 "Texcoco, Estado de México" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso F/00738 " Huehuetoca, 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 |

| Entidad | Participation | | | Actividad |
|--|---------------|--------|------|--|
| | 2017 | 2016 | 2015 | |
| 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 435/2004 | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Fideicomiso 547/2005 | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Fideicomiso 631/2005 | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Fideicomiso 635/2004 | 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 | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de un centro comercial |
| Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro" | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Fideicomiso 1527/2014 | 100% | 100% | 100% | Arrendamiento de naves industriales |
| Operadora CVC, A. C. | 100% | 100% | 100% | Prestar servicios de administración de bienes |
| F1 Administración, S. C. | 100% | 100% | 100% | Prestación de servicios administrativos para el F/2353 |
| MKT Developers, S.A. de C.V. | 99.99% | 99.99% | - | Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión |
| Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah" | 64.20% | 76.89% | - | Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios |
| Fideicomiso 1127 "Torre Latino" | 77.47% | 77.47% | - | Arrendamiento de oficinas |
| Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan" | 100% | 100% | - | Desarrollo de centro comercial |

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

g. 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 a Fibra UNO, menos los pasivos incurridos por Fibra UNO con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se incurren.

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

h. 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 12.

Efectivo

Efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques y 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 durante 2017 con Banco Mercantil del Norte (Banorte), Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. (Actinver), HSBC y Banco Nacional de México (Banamex), en 2016 con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y en 2015 con Banco Nacional de México (Banamex), Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y Blackstone. 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

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 a 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 periodo 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 reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

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 permita 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 revaluación. 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 12.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. 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 periodo 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 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 podría 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 periodo 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.

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 contabilicen 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 periodos 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 reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, 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 exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles 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 acumulad 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 un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada 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 expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra UNO no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si Fibra UNO retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral 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 previo 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 transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Fibra UNO 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 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 Fibra UNO. 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 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. 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.

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

Fibra UNO 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 tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 12 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 revalúan a su valor razonable al final del periodo 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.

Contabilidad de coberturas

La Fibra UNO 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, Fibra UNO 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 emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, Fibra UNO 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 12 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 consolidado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra UNO 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".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos 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 o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra UNO 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 del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará 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 reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

i. Propiedades de inversión

Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, 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 d propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere 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 de inversión 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 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).

j. 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.

k. Otros activos

- 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 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. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en una combinación de negocios y 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, 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.

l. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, 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 individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra UNO más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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 descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación 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.

m. 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.

n. 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 de Fibra UNO se 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 liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

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 periodo 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 periodo, 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 hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren 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 presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

o. 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.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, 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 con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediciones 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 el activo o pasivo 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.
- Remediciones

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 Fibra UNO. 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 Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO 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 periodo 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 2017, 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.

p. 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.

q. 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 contabilizan como un pasivo financiero 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.

r. 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 consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como 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.

s. Impuestos a la utilidad

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.

t. 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.

u. Estado de flujos de efectivo

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO 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 tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 12 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 revalúan a su valor razonable al final del periodo 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 anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

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 periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, 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 recaen 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, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

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

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros 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 periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, 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 reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2017, 2016 y 2015. 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

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Efectivo en bancos | \$ 3,102,130 | \$ 5,543,788 | \$ 5,777,368 |
| Efectivo restringido: | | | |
| Fondo de reserva para préstamos bancarios | 126,314 | 10,332 | 218,550 |
| Total de efectivo y efectivo restringido | \$ 3,228,444 | \$ 5,554,120 | \$ 5,995,918 |

7. Inversiones en valores

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Valores gubernamentales de negociación | \$ 2,406,004 | \$ 1,956,101 | \$ 2,300,596 |

8. Rentas por cobrar a clientes y otras

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|------------|
| Rentas por cobrar | \$ 1,657,958 | \$ 1,084,690 | \$ 856,497 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (208,898) | (94,096) | (105,151) |
| | 1,449,060 | 990,594 | 751,346 |
| Otras cuentas por cobrar | 599,750 | 519,700 | 46,523 |
| | \$ 2,048,810 | \$ 1,510,294 | \$ 797,869 |

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, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados 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 2017, 2016 y 2015, Wal Mart y Santander, representan el 11.08%, 10.5% y 13% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

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 de aproximadamente 31 al 31 de diciembre de 2017.

9. Propiedades de inversión

| Valor razonable | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento | \$ 179,129,129 | \$ 153,350,580 | \$ 137,830,327 |
| Propiedades de inversión en proceso de construcción | 20,266,964 | 15,578,504 | 12,115,917 |
| Reservas territoriales | 1,124,149 | 1,350,763 | – |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,544,000 | 2,459,431 | 2,403,690 |
| | \$ 203,064,242 | \$ 172,739,278 | \$ 152,349,934 |

| Tipo | | Número de propiedades | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------|------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Saldos al inicio del período | | | \$ 172,739,278 | \$ 152,349,934 | \$ 113,831,162 |
| Adquisiciones: | | | | | |
| Turbo | Mixto | 16 | 7,550,709 | – | – |
| Apolo II | Comercial | 17 | 8,314,250 | – | – |
| Frimax | Industrial | 3 | 3,277,734 | – | – |
| Saqqara | Oficinas | 1 | 702,240 | – | – |
| Venta de terreno Kansas | Terreno | 1 | (116,425) | – | – |
| Midtown Jalisco | Desarrollo | 1 | – | 440,000 | – |
| Tower Vallarta | Comercial | 1 | – | 1,477,096 | – |
| Torre Cuarzo | Desarrollo | 1 | – | 2,898,091 | – |
| Espacio Tollocan | 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 Oregón | Comercial | 3 | – | – | 1,626,000 |
| Portafolio Utah | Oficinas | 1 | – | – | 1,010,664 |
| Cuautipark II | Industrial | 1 | – | – | 783,500 |

| Tipo | | Número de propiedades | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|----------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Portafolio Florida | Oficinas | 1 | – | – | 640,098 |
| Artificios No. 40 | Oficinas | 1 | – | – | 52,950 |
| Construcción en proceso | | | 5,735,117 | 5,350,778 | 5,808,522 |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión | | | 4,861,339 | 9,114,084 | 4,592,727 |
| Saldos al final del período | | | \$ 203,064,242 | \$ 172,739,278 | \$ 152,349,934 |

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 generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra UNO para las propiedades antes mencionadas son de 8.00% en propiedades industriales, de 6.50% a 8.00% en oficinas y de 8.00% en residenciales.
- El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero 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, periodos o tiempos de inversión.
- Al 31 de diciembre de 2017, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$60,05,065 en uso residencial, \$71,674,554 en propiedades industriales y \$12,931,041 en oficinas.
- b. **Valor por metro cuadrado en rentas 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 para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2017, es entre \$9,519 en propiedades para uso comercial, entre \$1,239 en propiedades industriales y de \$1,727 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.
- c. **La tasa de descuento** – Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 9.00% a 10.50% en propiedades industriales, de 7.50% a 13.00% en oficinas y de 9.00% en residenciales. 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 encabezado “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 mantiene.

10. Inversiones en asociadas

| | % de participación | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| Torre Mayor | 49% | \$ 2,821,995 | \$ 2,999,348 | \$ 2,416,838 |
| Torre Diana | 50% | 1,542,680 | 2,179,552 | 697,051 |
| | | \$ 4,364,675 | \$ 5,178,900 | \$ 3,113,889 |

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

11. Otros activos

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Plataforma administrativa (1) | \$ 2,043,674 | \$ 2,043,674 | \$ 2,043,674 |
| Asesoría por implementación | 440,800 | 440,800 | 440,800 |
| Amortización acumulada (2) | (805,532) | (593,951) | (392,949) |
| Otros | 30,000 | 30,000 | 30,000 |
| | \$ 1,708,942 | \$ 1,920,523 | \$ 2,121,525 |

- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y su amortización asciende a \$194,984.
- (2) La amortización acumulada se encuentra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado de flujos se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa y la amortización de comisiones, en el caso de los otros gastos financieros se consideran en el rubro de gastos de operación.

12. Instrumentos financieros derivados

Categorías de instrumentos financieros

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Activos financieros: | | | |
| Efectivo y efectivo restringido | \$ 3,228,444 | \$ 5,554,120 | \$ 5,995,918 |
| Inversiones en valores | 2,406,004 | 1,956,101 | 2,300,596 |
| Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | 2,048,810 | 1,510,294 | 797,869 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 60,512 | 80,293 | - |
| Pagos anticipados | 1,411,421 | 430,717 | 459,660 |
| Instrumentos financieros derivados de negociación | 692 | 4,578 | - |
| Instrumentos financieros derivados designados en coberturas | 443,006 | 510,477 | - |
| Pasivos financieros: | | | |
| Costo amortizado: | | | |
| Cuentas por pagar | \$ 3,225,744 | \$ 3,063,563 | \$ 1,439,933 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 210,101 | 93,266 | 104,488 |
| Préstamos | 69,137,233 | 65,356,147 | 54,815,515 |
| Depósitos de los arrendatarios | 921,417 | 825,067 | 702,303 |

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 Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurase que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionas 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 insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) 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 Fideicomiso 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 excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 31%, 34% y 32% y de 2.11, 2.4 y 2 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.

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.

Fibra UNO 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 Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, 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. Fibra UNO no subscribe 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 Fibra UNO, 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 de Fibra UNO, 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 expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO 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 contratadas en dicha moneda.

Fibra UNO 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 Fibra UNO a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIIE") 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.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, 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 internamente 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 150 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 2017, tendría un decremento/incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$96 millones de pesos.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 150 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 2017, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$177 y \$(194) millones de pesos en resultados y en la cuenta de ORI de \$28 y \$(31) millones para los contratos de swaps de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, 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:

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Miles de dólares estadounidenses: | | | |
| Activos monetarios | 495,665 | 548,777 | 341,769 |
| Pasivos monetarios | (1,971,346) | (1,944,434) | (1,760,346) |
| Posición larga (corta) | (1,475,681) | (1,395,657) | (1,418,577) |
| Equivalente en miles pesos | \$ (29,123,154) | \$ (28,839,856) | \$ (24,597,841) |

- 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 2017 | 31 de diciembre de 2016 | 31 de diciembre de 2015 | 13 de abril de 2018 |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Pesos por dólar estadounidense | \$ 19.7354 | \$ 20.6640 | \$ 17.3398 | \$ 18.0870 |

Análisis 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 cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$2 pesos por un 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 2017 tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(2,243) y \$2,243 millones de pesos, respectivamente. Este importe se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como coberturas por \$631 y (\$631) millones de pesos, respectivamente.

Contratos swap de moneda extranjera

Es política de Fibra UNO 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, Fibra UNO designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 9 swaps de moneda extranjera, cuatro de los cuáles 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 de flujo de efectivo.

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

| Núm | Contraparte | Nocional USD (miles) | Nocional MXN (miles) | Vencimiento | Tasa activa | Tasa pasiva | Valor Razonable | Tipo de cobertura |
|-------|-------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 1 | Bancomer | 60,000 | \$ 1,113,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.34% | \$ 107,356 | VR |
| 2 | Bancomer | 50,000 | 944,750 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.34% | 77,048 | VR |
| 3 | Bancomer | 40,000 | 739,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.59% | 70,763 | VR |
| 4 | Bancomer | 50,000 | 944,750 | 30-ene-2026 | 0.00% | TIIE 28 – 2.77% | 26,877 | FE |
| 5 | Santander | 50,000 | 958,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.51% | 52,887 | VR |
| 6 | Santander | 50,000 | 958,000 | 30-ene-2026 | 0.00% | TIIE 28 – 2.6% | 6,162 | FE |
| 7 | Santander | 50,000 | 980,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 2.8% | 69,871 | VR |
| 8 | Santander | 25,000 | 508,662 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.09% | 2,550 | VR |
| 9 | HSBC | 75,000 | 1,527,750 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.06% | 9,441 | VR |
| 10 | HSBC | – | 2,046,207 | 15-sep-23 | 7.73% | TIIE 28 | 13,942 | VR |
| 11 | HSBC | – | 896,650 | 15-sep-23 | 7.73% | TIIE 28 | 6,109 | FE |
| Total | | 450,000 | \$ 11,616,769 | | | | \$ 443,006 | |

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas 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 reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagará a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagará a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$691,906.55 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el estado consolidado de resultados.

| Núm | Contraparte | Nocional USD (miles) | Nocional 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% | TIIE 28 + 3.51% | \$ 89,111 | VR |
| 2 | Santander | 50,000 | 958,000 | 30-ene-2026 | 0.00% | TIIE 28 – 2.60% | 17,267 | FE |
| 3 | Bancomer | 60,000 | 1,113,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.49% | 99,999 | VR |
| 4 | Bancomer | 50,000 | 944,750 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.34% | 114,703 | VR |
| 5 | Bancomer | 40,000 | 739,000 | 30-ene-2026 | 5.25% | TIIE 28 + 3.59% | 151,548 | VR |
| 6 | Bancomer | 50,000 | 944,750 | 30-ene-2026 | 0.00% | TIIE 28 – 2.77% | 37,849 | FE |
| | | <u>\$ 300,000</u> | <u>\$ 5,657,500</u> | | | | <u>\$ 510,477</u> | |

Durante el periodo 2016, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas 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 reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas 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 TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 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 al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos 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 de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 27%, 22% y 27.1% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 20%, 31.9% y 26.6%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 817,163 m² de 8,447,785 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2017. Durante 2016, solo un inquilino ocupa 696,865 m² de 7,369,935 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.46% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.9% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2015, un solo inquilino ocupa 708,114 m² 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 de arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantíras cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

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 2017, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$1.284 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017.

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 para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago.

| | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 31 de diciembre de 2017 | | | | |
| Cuentas por pagar | \$ 3,225,744 | \$ – | \$ – | \$ 3,225,744 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 210,101 | – | – | 210,101 |
| Préstamos denominados en pesos | 4,469,069 | 23,959,100 | 12,728,506 | 41,156,675 |
| Depósitos a los arrendatarios | – | 921,417 | – | 921,417 |
| Total miles de pesos | \$ 7,904,914 | \$ 24,880,517 | \$ 12,728,506 | \$ 45,513,937 |
| Préstamos denominados en dólares | \$ 122,502 | \$ 637,825 | \$ 2,965,228 | \$ 3,725,525 |
| Préstamos denominados en UDIS | \$ 43,205 | \$ 216,027 | \$ 1,951,238 | \$ 2,210,470 |

| | Menos 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 |
| <hr/> | | | | |
| Total miles de pesos | \$ 5,343,119 | \$ 11,280,500 | \$ 15,874,547 | \$ 32,498,166 |
| <hr/> | | | | |
| Préstamos denominados en dólares | \$ 114,139,450 | \$ 503,160,687 | \$ 3,107,250,000 | \$ 3,724,550,137 |
| <hr/> | | | | |
| Préstamos denominados en UDIS | \$ 43,263,822 | \$ 172,821,262 | \$ 1,154,191,244 | \$ 1,370,276,328 |
| <hr/> | | | | |

| | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años | Total |
|---|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 31 de diciembre de 2015 | | | | |
| 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 |
| <hr/> | | | | |
| | \$ 14,661,972 | \$ 22,645,409 | \$ 50,405,588 | \$ 87,712,969 |
| <hr/> | | | | |

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$53,419 millones, \$50,837 millones y \$30,373 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

| Activos financieros/ Pasivos financieros | Valor razonable al | | | Jerarquía del valor razonable | Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales |
|--|---|---|--------------|----------------------------------|---|
| | 31/12/17 | 31/12/16 | 31/12/15 | | |
| 1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Nota 7) | \$ 2,406,004 | \$ 1,956,101 | \$ 2,300,596 | Nivel 2 | Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos. |
| 2) Swaps de moneda extranjera (ver Nota 12) | \$ 402,574 (designados de cobertura) | \$ 510,477 (designados de cobertura) | \$ – | Nivel 2 | Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes. |
| 2) Swaps de tasa de interés (ver Nota 12) | \$ 39,148 (designados de cobertura) | \$ – (designados de cobertura) | \$ – | Nivel 2 | Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes. |
| 3) Opción collar | \$ 692 (designado como de negociación) | \$ 4,578 (designado como de negociación) | \$ – | Nivel 2 | Modelo Black-Scholes para opciones de tasa de interés, utilizando tasas forwards a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa y superficie de volatilidad implícita de tasas. |

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

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

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

| | 31 de diciembre de 2017 | | 31 de diciembre de 2016 | | 31 de diciembre de 2015 | |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| | Valor razonable | Costo amortizado | Valor razonable | Costo amortizado | Valor razonable | Costo amortizado |
| Senior notes | \$ 41,192,990 | \$ 35,523,720 | \$ 41,871,691 | \$ 37,195,200 | \$ 22,529,533 | \$ 22,541,740 |
| Emisión de deuda en certificados bursátiles | 20,662,582 | 23,848,290 | 20,517,158 | 23,269,942 | 18,125,493 | 18,640,824 |
| Blackstone (antes GE Real Estate México) | – | – | – | – | 9,062,159 | 8,866,400 |
| Inbursa | – | – | – | – | 2,029,817 | 2,000,000 |
| Bancomext | 1,453,921 | 1,364,328 | 1,665,149 | 1,515,291 | 1,419,785 | 1,335,043 |
| HSBC | 3,023,156 | 2,828,571 | 3,082,009 | 2,965,714 | 1,303,375 | 1,214,184 |
| MetLife | 786,832 | 787,399 | – | – | – | – |
| Banamex | 1,813,698 | 1,800,000 | – | – | 229,533 | 217,324 |
| Deutsche Bank | – | – | – | – | – | – |
| Banco Mercantil del Norte | 3,056,989 | 2,574,925 | – | – | – | – |
| BBVA Bancomer | – | – | – | – | – | – |
| Banco Inbursa | – | – | – | – | – | – |
| Actinver | 415,744 | 410,000 | 416,359 | 410,000 | – | – |
| Santander | – | – | – | – | – | – |
| | \$ 72,405,912 | \$ 69,137,233 | \$ 67,552,366 | \$ 65,356,147 | \$ 54,699,695 | \$ 54,815,515 |

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$529,189 \$581,572 y \$482,480, respectivamente, (ver Nota 13).

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

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9, Instrumentos financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros ya que sus operaciones de reporto con certificados de tesorería, bonos gubernamentales y cuentas por cobrar se administran para recuperar flujos de efectivo contractuales y por lo tanto califican para la medición a costo amortizado. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, la Compañía identificó cambios en la documentación requerida por lo que no anticipa impacto significativo en su adopción inicial.

Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración de la Compañía eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación preliminar de su cartera de clientes, la Compañía estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto aproximado de \$151,102,455 pesos mexicanos.

13. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017

| Tipo | Institución | Moneda | Tasa de interés | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo en miles USD |
|---|----------------------|--------|-----------------|------------------|---------------|--------------------|
| Hipotecario | Finsa Bancomext | USD | 4.89% | Noviembre, 2020 | \$ - | 69,131 |
| Hipotecario | HSBC Samara | MXN | TIIE + 2.0% | Septiembre, 2023 | 2,828,571 | - |
| Quirografario | Actinver | MXN | TIIE + 1.8% | Junio, 2018 | 410,000 | - |
| Quirografario | Banamex | MXN | TIIE + 1.0% | Febrero, 2018 | 1,800,000 | - |
| Hipotecario | Metlife, México | MXN | 7.92 % | Diciembre, 2023 | 255,841 | - |
| Hipotecario | Metlife, México | MXN | 7.92 % | Diciembre, 2023 | 531,558 | - |
| Hipotecario | Banorte | MXN | TIIE + 1.95% | Junio, 2038 | 2,574,925 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13-2) | MXN | 8.40% | Diciembre, 2023 | 3,120,900 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 15) | MXN | 6.99% | Julio, 2025 | 7,500,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13U) | UDIS | 5.09% | Diciembre, 2028 | 2,526,338 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16U) | UDIS | 4.60% | Abril, 2027 | 2,717,302 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16) | MXN | TIIE + 0.65% | Abril, 2019 | 883,750 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 17) | MXN | 9.20 % | Noviembre, 2027 | 1,000,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 17.2) | MXN | TIIE + 0.85% | Diciembre, 2022 | 6,100,000 | - |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | Diciembre, 2024 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | Enero, 2044 | - | 700,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | Enero, 2026 | - | 500,000 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017 | | | | | \$ 32,249,185 | \$ 1,869,131 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 (pesos por dólar) | | | | | | \$ 19.7354 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017, en miles de pesos equivalentes | | | | | | \$ 36,888,047 |
| Préstamos a corto plazo | | | | | | \$ 69,137,232 |
| Total préstamos a largo plazo | | | | | | (2,474,703) |
| Costo de la transacción | | | | | | 66,662,529 |
| Ajuste valor razonable de préstamos | | | | | | (529,189) |
| Préstamos a largo plazo | | | | | | (545,897) |
| Préstamos a largo plazo | | | | | | \$ 65,587,443 |

| Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016 | | | | | | |
|---|----------------------|--------|-----------------|------------------|---------------|--------------------|
| Tipo | Institución | Moneda | Tasa de interés | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo en miles USD |
| Hipotecario | Finsa Bancomext | USD | 4.89% | Noviembre, 2020 | \$ - | 73,330 |
| Hipotecario | HSBC Samara | MXN | TIIE + 2.0% | Septiembre, 2023 | 2,828,571 | - |
| Quirografario | Actinver | MXN | TIIE + 1.8% | Junio, 2018 | 410,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13-2) | MXN | 8.40% | Diciembre, 2023 | 3,120,900 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13) | MXN | TIIE + 0.8% | Junio, 2019 | 6,850,059 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 15) | MXN | 6.99% | Julio, 2025 | 7,500,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13U) | UDIS | 5.09% | Diciembre, 2028 | 2,526,338 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16U) | UDIS | 4.60% | Abril, 2027 | 2,717,302 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16) | MXN | TIIE + 0.65% | Abril, 2019 | 883,750 | - |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | Diciembre, 2024 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | Enero, 2044 | - | 700,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | Enero, 2026 | - | 500,000 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016 | | | | | \$ 26,645,665 | 1,873,330 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar) | | | | | | |
| | | | | | \$ 20.6640 | |
| | | | | | \$ 38,710,482 | |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016, en miles de pesos equivalentes | | | | | \$ 65,356,147 | |
| Préstamos a corto plazo | | | | | (633,911) | |
| Total préstamos a largo plazo | | | | | 64,722,236 | |
| Costo de la transacción | | | | | (581,572) | |
| Ajuste valor razonable de préstamos | | | | | 31,978 | |
| Préstamos a largo plazo | | | | | | |
| | | | | | \$ 64,172,642 | |

| Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015 | | | | | | |
|---|----------------------------------|--------|-----------------|------------------|---------------|--------------------|
| Tipo | Institución | Moneda | Tasa de interés | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo en miles USD |
| Hipotecario | G-30 Banamex (Izt Ps.) | MXN | TIIE + 1.90% | febrero, 2021 | \$ 157,223 | - |
| Hipotecario | 173.8 millones FID 547 | | | | | |
| Hipotecario | G-30 Banamex (Izt Us.) | USD | Libor + 1.90% | febrero, 2021 | - | 3,466 |
| Hipotecario | US 4 millones FID 547 | | | | | |
| Hipotecario | G-30 - Blackstone (antes GE) | MXN | 7.75% | octubre, 2016 | 1,366,756 | - |
| Hipotecario | Fid. 721/722 \$1,480 millones | | | | | |
| Hipotecario | Morado - Blackstone | USD | 3.10% | julio, 2016 | - | 238,943 |
| Hipotecario | (antes GE) US 254.2 millones | | | | | |
| Hipotecario | Morado - Blackstone | USD | Libor + 2.5875% | julio, 2016 | - | 42,703 |
| Hipotecario | (antes GE) US 179 millones | | | | | |
| Hipotecario | Morado - Blackstone | MXN | 6.16% | julio, 2016 | 831,632 | - |
| Hipotecario | (antes GE) \$864.8 millones | | | | | |
| Hipotecario | Morado - Blackstone | MXN | 6.16% | julio, 2016 | 864,468 | - |
| Hipotecario | (antes GE) \$898 millones | | | | | |
| Hipotecario | Finsa Bancomext US 84.7 millones | USD | 4.89% | octubre, 2020 | - | 76,993 |
| Hipotecario | Finsa - Blackstone | USD | Libor + 3.45% | julio, 2018 | - | 53,049 |
| Hipotecario | (antes GE) US 58.7 | | | | | |
| Hipotecario | HSBC Samara | USD | Libor + 2.0% | septiembre, 2021 | - | 15,301 |
| Hipotecario | HSBC Samara | MXN | TIIE + 2.0% | septiembre, 2021 | 948,868 | - |
| Hipotecario | Inbursa | MXN | TIIE + 2.0% | noviembre, 2016 | 2,000,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13-2) | MXN | 8.40% | diciembre, 2023 | 2,000,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13) | MXN | TIIE + 0.80% | junio, 2019 | 6,850,058 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 15) | MXN | 6.99% | julio, 2025 | 7,500,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13U) | UDIS | 5.09% | diciembre, 2028 | 2,290,766 | - |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | diciembre, 2024 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | enero, 2044 | - | 400,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | enero, 2026 | - | 300,000 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015 | | | | | \$ 24,809,771 | 1,730,455 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar) | | | | | | |
| | | | | | \$ 17.3398 | |
| | | | | | \$ 30,005,744 | |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes | | | | | | |
| | | | | | 54,815,515 | |
| Préstamos a corto plazo | | | | | (10,123,627) | |
| Total préstamos a largo plazo | | | | | 44,691,888 | |
| Costo de la transacción | | | | | (482,480) | |
| Préstamos a largo plazo | | | | | | |
| | | | | | \$ 44,209,408 | |

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2017 son:

| | 2017 |
|-------------------------|---------------|
| 2019 | \$ 1,174,676 |
| 2020 | 1,380,526 |
| 2021 | 204,805 |
| 2022 | 210,937 |
| 2023 | 13,181,457 |
| 2024 y años posteriores | 50,510,128 |
| | \$ 66,662,529 |

14. Pasivos acumulados y acreedores diversos

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| Proveedores | \$ 977,070 | \$ 985,461 | \$ 86,945 |
| Gastos acumulados | 748,319 | 168,834 | 434,413 |
| Intereses por pagar | 153,209 | 130,729 | 545,714 |
| | \$ 1,878,598 | \$ 1,285,024 | \$ 1,067,072 |

15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|------------|--------------|--------------|
| Ingresos: | | | |
| F1 Administración: | | | |
| Comisión por administración 1.25% (1) | \$ 296,076 | \$ 108,000 | \$ 38,333 |
| Gastos: | | | |
| Fibra Uno Administración: | | | |
| Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2) | \$ 76,708 | \$ 385,340 | \$ 828,116 |
| Honorarios de administración 0.5% (2) | \$ 653,904 | \$ 577,235 | \$ 533,224 |
| Parks Desarrolladora, S. A. de C. V. | | | |
| Servicios recibidos capitalizados (5) | \$ 188,030 | \$ 1,493,093 | \$ 1,801,200 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V. | | | |
| Servicios recibidos capitalizados | \$ 833,044 | \$ 367,065 | \$ 855,943 |
| G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V. | | | |
| Servicios recibidos capitalizados | \$ 172 | \$ 108,133 | \$ 433,513 |
| Jumbo Administración: | | | |
| Servicios de administración inmobiliaria (4) | \$ 402,684 | \$ 379,958 | \$ 395,400 |
| F2 Services: | | | |
| Servicios recibidos (3) | \$ 274,100 | \$ 257,834 | \$ 207,607 |
| E- Administración y Construcción, S. A. de C. V. | | | |
| Servicios recibidos capitalizados | \$ - | \$ 15,901 | \$ 89,657 |
| Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. | | | |
| Servicios recibidos (6) | \$ - | \$ 223 | \$ 2,375 |
| 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 terceras partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus 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 (Kioskos o Islas) 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 en base al avance de obra.
- (6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I de C. V., el equivalente al 5% 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.

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

- b. Los saldos con partes relacionadas son:

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|------------|-----------|------------|
| Por cobrar: | | | |
| Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V | \$ 59,526 | \$ - | \$ - |
| Fundación FUNO, A. C. | 152 | 80,293 | - |
| Otros | 834 | - | - |
| | \$ 60,512 | \$ 80,293 | \$ - |
| Por pagar: | | | |
| F1 Administración | \$ 118,846 | \$ 72,900 | \$ 88,951 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales | 34,797 | 20,366 | 14,555 |
| Jumbo Administración | 27,999 | - | - |
| Parks Concentradora | 19,157 | - | - |
| Fideicomiso 2304 | 6,045 | - | - |
| Parks Mantenimiento, S. C. | - | - | 982 |
| Otros | 3,257 | - | - |
| | \$ 210,101 | \$ 93,266 | \$ 104,488 |

16. Pagos basados en CBFIs

En 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 línea recta 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 2017, 2016 y 2015 fueron por \$94,968, \$169,997 y \$587,792 respectivamente. Durante 2017, 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 4,301,897, 18,261,112 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

17. Patrimonio

Aportaciones

- 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 2017, 2016 y 2015 existen:

| Número de CBFIs | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| En circulación | 3,956,776,551 | 3,249,305,750 | 3,197,579,138 |
| En tesorería | 1,389,852,785 | 597,323,586 | 486,099,534 |

Aportaciones

- a. El 20 de diciembre de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la participación minoritaria y participación mayoritaria de la Torre Latino por un monto de \$770,400 y \$429,600 respectivamente.
- b. El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble denominado “La Teja” el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$1,023,300 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$2,726,033 millones de pesos.
- c. El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio “Turbo” el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$7,096,276 millones de pesos.
- d. El 16 de junio de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble “Escato” el cual será cubierto por un pago en efectivo de \$170,000,000 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$199,617 millones de pesos.

- e. El 30 de marzo de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Doña Rosa" el cual fue cubierto mediante la asunción de la deuda que hoy se tiene contratada con dicho inmueble y el resto será cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$1,423,983 millones de pesos.
- f. El Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio "Alaska" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$12,439,794 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$262,338 millones de pesos.

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 | |
|----------------------------------|----------------|-----------|
| 2017 | | |
| 4 de octubre | \$ | 1,718,800 |
| 9 de agosto | | 1,701,892 |
| 9 de mayo | | 1,684,261 |
| 9 de febrero | | 1,662,539 |
| Total al 31 de diciembre de 2017 | \$ | 6,767,492 |
| 2016 | | |
| 9 de noviembre | \$ | 1,586,799 |
| 9 de agosto | | 1,546,480 |
| 9 de mayo | | 1,607,651 |
| 11 de febrero | | 1,629,778 |
| Total al 31 de diciembre de 2016 | \$ | 6,370,708 |
| 2015 | | |
| 9 de noviembre | \$ | 1,525,891 |
| 7 de agosto | | 1,499,273 |
| 11 de mayo | | 1,470,961 |
| 16 de febrero | | 1,407,521 |
| Total al 31 de diciembre de 2015 | \$ | 5,903,646 |

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,415,147,392, 2,454,936,157 y 1,567,549,974 CBFIs para 2017, 2016 y 2015, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 4,259,527,757, 3,495,989,347 y 3,260,227,903 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 para la adquisición de propiedades de inversión:

| Propiedades adquiridas | CBFIs emitidos |
|----------------------------------|----------------|
| 2017 | |
| Torre Cuarzo | 36,002,144 |
| Turbo | 200,000,007 |
| El Salto Jalisco | 2,560,501 |
| Alaska | 7,416,350 |
| Doña Rosa | 37,439,902 |
| Total al 31 de diciembre de 2017 | 283,418,904 |
| 2016 | |
| Tower Vallarta | 27,016,726 |
| Torre Cuarzo | 31,519,509 |
| El Salto Jalisco | 5,060,501 |
| Total al 31 de diciembre de 2016 | 63,596,736 |
| 2015 | |
| Alaska | 148,327,000 |
| Oregon | 41,390,686 |
| CuautiPark II | 19,806,720 |
| Total al 31 de diciembre de 2015 | 209,524,406 |

18. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (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. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable 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 2017, 2016 y 2015, Fibra UNO ha distribuido \$6,767,492, \$6,370,708 y \$5,903,647, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, la Administración al cierre de los ejercicios de 2017, 2016 y 2015, ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

19. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

| Año | Comercial | | Industrial | | Oficinas | | Total |
|-----------------|-----------|------------|------------|------------|----------|-----------|---------------|
| Menos de un año | \$ | 5,466,685 | \$ | 2,803,849 | \$ | 2,030,876 | \$ 10,301,410 |
| De uno a 5 años | | 16,758,859 | | 6,963,320 | | 4,893,662 | 28,615,841 |
| Más de 5 años | | 8,641,876 | | 1,748,029 | | 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.

20. Ingresos

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

a. Ingresos por área geográfica

Los ingresos por región geográfica son como sigue:

| Estado | Ingresos | | |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2017 | 2016 | 2015 |
| Ciudad de México | \$ 3,543,329 | \$ 3,502,429 | \$ 3,235,767 |
| Estado de México | 2,966,130 | 2,618,778 | 2,016,062 |
| Jalisco | 1,349,676 | 1,332,913 | 809,825 |
| Nuevo León | 1,061,087 | 978,167 | 744,238 |
| Quintana Roo | 1,000,058 | 918,348 | 697,447 |
| Chihuahua | 20,280 | 276,402 | 295,784 |
| Tamaulipas | 339,342 | 322,888 | 289,805 |
| Coahuila | 370,938 | 253,631 | 201,726 |
| Guerrero | 135,199 | 123,720 | 154,938 |
| Veracruz | 167,128 | 192,080 | 145,385 |
| Sonora | 134,422 | 128,683 | 115,139 |
| Hidalgo | 143,080 | 126,844 | 99,036 |
| Yucatán | 98,705 | 96,127 | 88,051 |
| Nayarit | 106,033 | 97,256 | 77,322 |
| Baja California Sur | 61,588 | 55,593 | 73,974 |
| Aguascalientes | 91,348 | 76,199 | 70,426 |
| Guanajuato | 97,970 | 93,951 | 68,069 |
| Querétaro | 91,836 | 79,095 | 62,547 |
| Tabasco | 47,757 | 50,817 | 53,340 |
| Chiapas | 263,031 | 148,319 | 52,397 |
| Tlaxcala | 70,698 | 68,486 | 48,270 |
| Puebla | 50,227 | 47,301 | 35,023 |
| San Luis Potosí | 26,722 | 24,223 | 27,426 |
| Oaxaca | 35,429 | 33,271 | 26,355 |
| Durango | 32,990 | 31,480 | 22,871 |
| Morelos | 29,080 | 25,047 | 19,130 |
| Colima | 296,499 | 19,520 | 15,769 |
| Baja California | 18,868 | 16,522 | 13,577 |
| Sinaloa | 17,410 | 15,842 | 12,617 |
| Michoacán | 1,696 | 1,433 | 1,231 |
| Campeche | 1,472 | 1,242 | 1,069 |
| | \$ 12,670,028 | \$ 11,756,607 | \$ 9,574,616 |

b. Ingresos por naturaleza del contrato

Comercial

El portafolio está compuesto por 239 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 3,321,800 m².

Industrial

El portafolio está compuesto por 113 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 4,002,500 m².

Oficinas

El portafolio está compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 1,123,500 m².

| Uso de propiedad | Valor de las propiedades de inversión | Gross Leasable Area (GLA) | Ingresos |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------|
| 2017 | | | |
| Comercial | \$ 114,845,182 | 3,321,800 | \$ 7,265,786 |
| Industrial | 50,247,820 | 4,002,500 | 3,319,674 |
| Oficinas | 39,502,759 | 1,123,500 | 2,084,568 |
| | \$ 204,595,761 | | \$ 12,670,028 |
| 2016 | | | |
| 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 |
| 2015 | | | |
| Comercial | \$ 34,217,357 | 2,857,000 | \$ 5,463,229 |
| Industrial | 80,670,009 | 3,401,000 | 2,542,576 |
| Oficinas | 37,462,568 | 822,000 | 1,568,811 |
| | \$ 152,349,934 | | \$ 9,574,616 |

21. Compromisos y contingencias

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. El 8 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO ratificó, con la previa autorización de todos sus miembros independientes, distribuciones para el concepto de impuesto anticipado resultado y reintegro de capital por \$ 1,307.7 millones y \$ 713 millones de pesos, respectivamente. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 12 de febrero de 2018 y el número de CBFIs elegibles para dicha distribución fue 3,956,776,551 CBFIs.
- c. El Fideicomiso 2584, subsidiaria de Fibra UNO, vendió una sección de tierra del complejo “Mitikah” denominada “la huella” al Fideicomiso 2585 (entidad asociada), que es la propiedad dentro del complejo “Mitikah” en construcción, encargada de construir y enajenar una torre de departamentos que constará de unidades habitacionales y cuya fecha estimada de terminación será el 30 de junio de 2021. El precio final de venta de la huella está en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2585 obtenga al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, misma que se presenta dentro de otras cuentas por cobrar en el balance general consolidado adjunto.
- d. 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 \$5,700,000 de los cuales \$5,437,000 han sido ejercidos.

22. Transacciones que no requieren flujo

El 9 de junio de 2017se asignaron un total de 4,301,897 CBFIs a los empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

Las propiedades de inversión de 2017 aumentaron en \$2,108 con respecto a la adquisición de la propiedad Doña Rosa, \$6,057 con respecto a la adquisición de la propiedad Turbo.

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en \$963,854 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,156 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuarzo y \$180,000 con respecto a la adquisición de la propiedad El Salto Jalisco, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Las propiedades de inversión en 2015 aumentaron en \$5,246,766 con respecto a la adquisición del Portafolio Alaska, \$1,626,000 con respecto a la adquisición del Portafolio Oregón y \$700,741 con respecto a la adquisición del Portafolio Cuautipark II, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. 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.

23. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 8 de marzo de 2018 la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”) procedió a la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como “Convenio Marco” con fecha 29 de julio del 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al termino de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento se tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$638,000 correspondiente al valor de la readquisición pactado por la opción de compra del inmueble más el impuesto al valor agregado generado por esta transacción por un monto de \$5,549, en adición a \$26,559 por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.

El 5 de abril de 2018 Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,000,000 en mercado local nacional.

El 10 de abril de 2018 Fibra UNO realizó una recompra de certificados bursátiles fiduciarios en mercado nacional por un importe total de \$4,895,099, en base al programa de recompra de CBFIs establecido y aprobado durante Asamblea del Comité Técnico celebrada en 2015.

24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2018, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos. Los estados financieros al31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron aprobados por el Comité de Auditoria el 5 de abril de 2017 y 30 de marzo de 2016, respectivamente, de Fibra UNO.

INFORMACIÓN PARA INVERSIONISTAS

+52 (55) 4170-7070

investor@fibrauno.mx

Antonio Dovalí Jaime 70,
SAMARA Torre B, piso 11
Santa Fe, México, CP. 01210,
Ciudad de México

INFORMACIÓN DE SOSTENIBILIDAD

102-53

Ana Karen Mora
Sostenibilidad y Fundación FUNO

+52 (55) 4170-7111

kmora@fibrauno.mx

El presente Informe puede incluir proyecciones o declaraciones a futuro que implican riesgos e incertidumbre. Palabras como "estima", "proyecto", "planea", "cree", "espera", "anticipa", "intenta", y otras expresiones similares deben identificarse exclusivamente como previsiones o estimaciones. FUNO advierte a los lectores que las declaraciones o estimaciones en este documento, o las realizadas por la administración de FUNO, están sujetas en su integridad a riesgos e incertidumbre que pueden provocar cambios en función de diversos factores que no están bajo control de FUNO. Las estimaciones a futuro reflejan el juicio de FUNO a la fecha del presente documento, y el Fideicomiso se reserva el derecho de actualizar las declaraciones contenidas en este documento o que de él emanen cuando lo estime oportuno. El desempeño pasado o presente de FUNO no es un indicador que garantiza su desempeño futuro.



Esta es nuestra **Comunicacion sobre el Progreso** en la aplicación de los principios del **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**.

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.

F U N O