

**INFORME ANUAL Y
SOSTENIBLE
2016**



**INFORME ANUAL Y
SOSTENIBLE
2016**

CONTENIDO

1. CARTA DEL DIRECTOR GENERAL	07
2. RESUMEN FINANCIERO Y OPERATIVO	10
3. MISIÓN, VISIÓN Y VALORES	12
4. ESTRATEGIA Y MODELO DE NEGOCIO	14
5. CAPACIDAD DE CREACIÓN DE VALOR	18
6. NUESTRO PORTAFOLIO	20
7. LOS PRIMEROS CINCO AÑOS	22
8. EQUIPO ADMINSTRATIVO	26
9. RESULTADOS 2016	28
10. INFORME DE SOSTENIBILIDAD	40
11. ESTADOS FINANCIEROS	



PARA MAS INFO ESCANEA
ESTE CÓDIGO



FOTO:
CORPORATIVO FUNO SAMARA

1. CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados accionistas,

Una vez más me complace compartir con Ustedes el excelente desempeño que tuvo el mejor portafolio de propiedades que puede existir en el País, durante un año lleno de retos y cambios, que logramos sortear exitosamente. Llevamos 24 trimestres consecutivos de crecimiento, con márgenes operativos por encima del 80% y ocupaciones consolidadas alrededor del 95%. Desde que comenzamos a reportar la métrica de rentas de propiedades constantes, hemos mostrado siempre incrementos consistentes por encima de inflación. Este desempeño es el reflejo de la calidad inigualable de nuestro portafolio inmobiliario, operado por el mejor equipo de profesionales que hay en México.

El negocio de bienes raíces es un negocio de largo plazo; nuestras decisiones de inversión, gestión y financiamiento están enfocadas a maximizar el valor del portafolio en el tiempo. Por ejemplo, durante 2016 emitimos bonos a tasa fija nominal y a largo plazo porque consideramos que es lo óptimo para fondear un negocio cíclico como el nuestro. Lo anterior limitó, en muy corto plazo, el crecimiento de los fondos de operación de la Compañía durante el año; sin embargo financiamos activos con rendimientos reales, con bonos a tasas fijas, atractivas, nominales y de largo plazo.

Al cierre de 2016 nuestro portafolio existente está totalmente financiado, incluyendo las propiedades en desarrollo, que no han generado ingresos y que comenzarán a contribuir durante los próximos trimestres. En otras palabras, la Compañía ya pagó al día de hoy toda la inversión requerida para su base de activos actual, lo que significa que los flujos de los desarrollos se reflejarán directamente en los fondos de operación de FUNO en el futuro próximo.

Hoy, a cinco años de nuestra oferta pública inicial, quiero recordarles la filosofía y el modelo de FUNO, que están fundamentados en un concepto de retorno total a largo plazo, y que se logra en una mayor proporción mediante la apreciación de nuestras propiedades en el tiempo, y en una menor proporción de la generación de flujos estables a través del ciclo de negocio. Lo anterior se obtiene teniendo las mejores ubicaciones del País, y activos de altísima calidad con rentas competitivas, con excelentes relaciones de largo plazo con nuestros inquilinos, contando con espacio disponible para solucionar sus necesidades de crecimiento, y con una estrategia de apalancamiento prudente.

El crecimiento económico y demográfico que estamos experimentando en México generan escasez de ubicaciones y activos irrepetibles, lo que potencializa el valor de las propiedades de FUNO.

Durante 2016, FUNO cumplió su primer lustro de vida. Han sido 5 años llenos de retos y satisfacciones, en los que hemos alcanzado objetivos importantes y en los que, para el sector, hemos sido siempre los primeros en todo. Desde nuestro debut en la Bolsa Mexicana de Valores cambiamos la cara del mercado inmobiliario mexicano y nos hemos convertido en un ejemplo a seguir. Antes de FUNO, el mercado inmobiliario no estaba representado en los mercados financieros públicos, y las opciones de financiamiento del sector eran limitadas e ineficientes. Hoy existe un mercado inmobiliario público con opciones de financiamiento variadas y más eficientes. Hoy, los fondos de pensiones y los inversionistas patrimoniales pueden acceder al mercado inmobiliario comercial a gran escala a través de las FIBRAS, algo que hace 5 años no era posible.

Durante estos primeros 5 años, ejecutamos nuestra estrategia de crecimiento para satisfacer las necesidades inmobiliarias de nuestros inquilinos a través de adquisiciones, desarrollos y conversiones, aumentando nuestra área bruta rentable más de 14 veces; de poco más de 500,000 m2 al cierre del pri-

mer trimestre de 2011, a más de 7.4 millones de m2 al cierre de 2016. Hemos captado aproximadamente 120,000 millones de pesos de los mercados financieros, a través de 4 ofertas de capital y 6 colocaciones de deuda. Hemos invertido este capital de forma rentable y eficiente, generando valor de largo plazo. Fuimos capaces de esto gracias a nuestro modelo de negocio único e innovador y a nuestra estrategia 100% inmobiliaria. Además de las ofertas públicas de capital, fuimos la primer FIBRA en emitir deuda pública, en México y en el extranjero, la primer FIBRA en asegurar una línea de crédito moneda dual, y la primer FIBRA en crear, de la mano de inversionistas institucionales, un vehículo externo para financiar proyectos de desarrollo de gran escala y usos mixtos. Queremos seguir siendo los primeros en todo lo relacionado con la evolución de nuestra clase de activo y con el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano.

En 2016 dimos un paso muy importante al desarrollar e implementar nuestra estrategia sustentable, ambiental, y social. Fue un proceso desarrollado internamente 100%, lo que nos coloca como una de las pocas empresas inmobiliarias en el mundo que no utilizan servicios de terceros para la implementación de estas estrategias. Lo anterior, junto con nuestra iniciativa de sumarnos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y adoptar sus 10 principios habla del compromiso de FUNO con su gente, las comunidades y el planeta.

También, durante 2016 formalizamos la coinversión de FUNO con HELIOS, nuestro vehículo externo de desarrollo. A través de esta coinversión, FUNO desarrollará el nuevo proyecto de Mitikah, que creemos que es el más importante de Latinoamérica por sus dimensiones y por el impacto que tendrá en la Ciudad de México. HELIOS, es fruto de la innovación constante de FUNO y de la capacidad del equipo administrativo de crear rentabilidad y crear valor de largo plazo, así como del apetito de inversionistas institucionales por invertir en el mercado inmobiliario mexicano. Gracias a HELIOS, FUNO será capaz de maximizar el valor que generará un proyecto de gran escala y de usos mixtos, sin diluir significativamente los flujos de FUNO y con una participación activa en el desarrollo y estabilización del mismo. Todo lo anterior representa un potencial enorme de creación de valor, lo que ha sido el compromiso de FUNO desde su creación en 2011.

En estos cinco años, hemos logrado nuestros objetivos de crecimiento rentable y de generación de valor sostenible a través del tiempo. Creemos que México seguirá siendo un destino importante de inversión extranjera, lo que sin duda nos presentará excelentes oportunidades. Somos optimistas de seguir invirtiendo en nuestro país y de seguir siendo el líder en nuestro sector. Sin duda, 2017 presenta retos aún más complejos, pero estoy convencido de que FUNO logrará sobrepasarlos una vez más.

Nuestro objetivo sigue siendo el mismo y nuestros compromisos siguen en pie. Queremos generar valor sostenible en el tiempo a través de la apreciación de las propiedades, mientras que operamos el portafolio de forma eficiente y rentable.

Estos cinco años son apenas el comienzo de nuestra gran historia. Hay mucho por hacer y sobre todo mucho valor por crear y capturar. Para nosotros es importante seguir enfocados en los objetivos y compromisos en los que FUNO está fundamentada. Lo mejor está por venir. Muchas gracias por su confianza.

Sinceramente,

ANDRÉ EL-MANN



2. RESUMEN FINANCIERO Y OPERATIVO

Indicadores financieros	2016	2015	2014	Δ% '15 vs '16
Ingresos por renta	11914.4	9,723.2	7,114.1	22.5%
Ingresos totales	13252.8	10,724.9	7,822.0	23.6%
Ingreso neto operativo (NOI)	10667.1	8,645.6	6,404.7	23.4%
Margen NOI	80.5%	80.6%	81.9%	-0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	6411.3	5,763.2	3,983.0	11.2%
Margen FFO	53.8%	59.3%	56.0%	-5.5%
Distribución por CBFi	1.9831	1.9957	1.8246	-0.6%

Activos				
Efectivo y equivalentes	7,510.2	8,296.5	20,029.3	-9.5%
Activo circulante	11,673.2	13,715.8	24,047.2	-14.9%
Propiedades de inversión	177,918.2	155,463.8	117,806.3	14.4%
Activo total	192,027.0	171,301.2	144,142.9	12.1%

Pasivo y Patrimonio				
Deuda corto plazo	633.9	10,123.6	1,791.9	-93.7%
Deuda largo plazo	64,722.2	44,209.4	34,128.7	46.4%
Pasivo circulante	4,124.9	12,769.1	4,304.8	-67.7%
Pasivo total	69,383.6	57,942.8	39,067.5	19.7%
Patrimonio total	120,805.2	113,358.4	105,075.5	6.6%

Indicadores Operativos				
CBFIs en circulación (millones)	3,249.3	3,197.6	2,878.4	1.6%
Área bruta rentable (m2)	7,369,935	7,079,274	5,951,241	4.1%
Área bruta rentable en desarrollo ¹ (m2)	793,073	957,536	1,162,249	-17.2%
Ocupación total	94.4%	95.0%	95.3%	-0.6%
Industrial	96.5%	96.9%	97.5%	-0.4%
Comercial	93.6%	93.2%	94.8%	0.4%
Oficinas	88.2%	92.9%	90.9%	-4.7%

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFi y de área bruta rentable
1- Incluye el desarrollo Mitikah



FOTO:
TORRE DIANA

3. MISIÓN, VISION Y VALORES

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.

VISION

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

- Ser la primera opción para satisfacer las necesidades inmobiliarias de nuestros arrendatarios.
- Una diversificación, geográfica y por segmento de negocio, en mercados que ofrezcan un alto potencial de crecimiento.
- Mantenernos como el arrendador, operador y desarrollador de inmuebles, líder en México.
- Contribuir positivamente al desarrollo de México, y transformar a las comunidades donde participamos.
- 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.
- Mantener un compromiso de responsabilidad social y ambiental.
- Buscar siempre un enfoque de sustentabilidad.

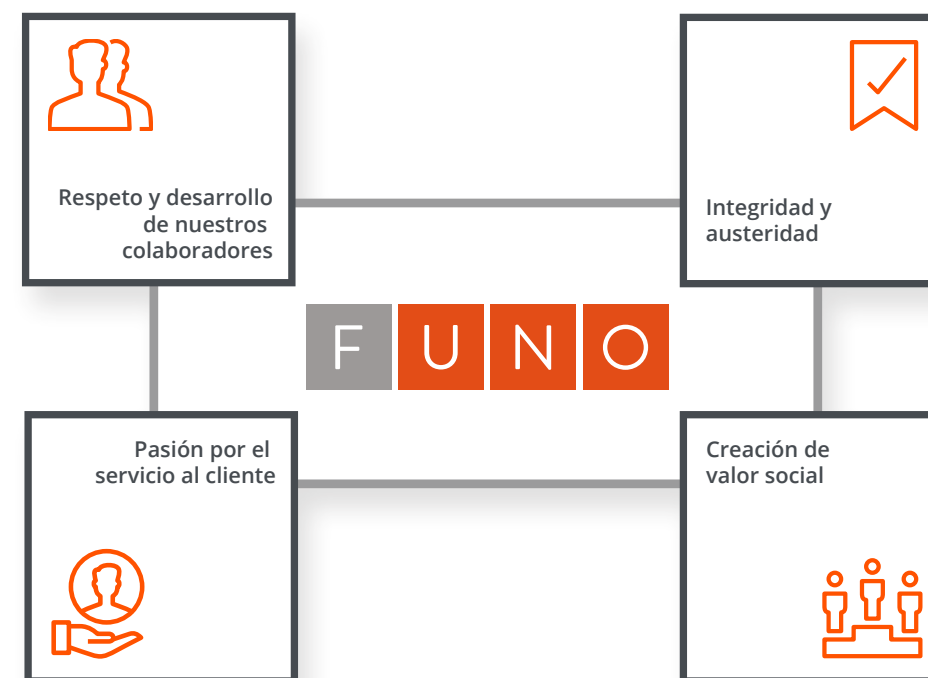
VALORES

Respeto y desarrollo de nuestros colaboradores – Impulsamos el respeto y desarrollo de todos los colaboradores, a fin de que tengamos acceso a mejores oportunidades, propiciando el crecimiento económico, personal, profesional y social de cada uno.

Integridad y austeridad – Actuamos de manera honesta, responsable y con apego a los principios éticos, reflejando siempre nuestro respeto en nuestra conducta hacia los compañeros, clientes e inversionistas.

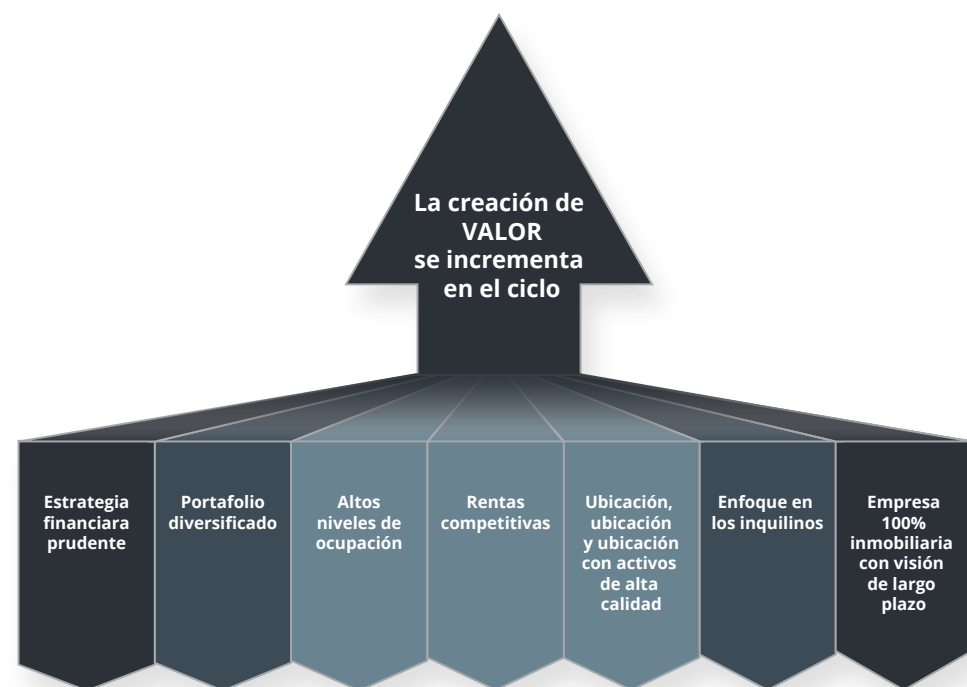
Pasión por el servicio al cliente – Estamos enfocados en identificar y satisfacer las necesidades de nuestros arrendatarios, buscando siempre su preferencia a través de soluciones de calidad, innovadoras, flexibles y con precios competitivos.

Creación de valor social – Buscamos transformar positivamente a México contribuyendo al desarrollo de las comunidades en las que participamos, a través de la creación de valor económico, social y ambiental. En FUNO tenemos como principal visión el construir, transformar y acondicionar proyectos con los más altos estándares de calidad a nivel mundial. Con esto crecemos en nuestro país mediante la generación de empleos y fuentes de riqueza en México. FUNO crece con México y su gente.



4. ESTRATEGIA Y MODELO DE NEGOCIO

El modelo de negocio de FUNO está diseñado para crear valor sostenible en el tiempo.



La meta de FUNO es generar la máxima cantidad de valor en el tiempo

Empresa 100% inmobiliaria con visión de largo plazo

FUNO fue fundada por un grupo de empresarios inmobiliarios con más de 40 años de experiencia en el sector. A través de más de cuatro décadas, el grupo de fundadores ha pasado por las mayores crisis económicas y financieras del país, lo que les ha brindado un gran conocimiento del mercado sobre el cual diseñaron el modelo de negocio exitoso de FUNO.

FUNO es una empresa 100% inmobiliaria con un enfoque de largo plazo. La base del negocio inmobiliario está en la apreciación de las propiedades a través del tiempo, preservando el capital y generando flujos rentables.

Enfoque en los inquilinos

FUNO está comprometida especialmente con sus inquilinos. Las relaciones de largo plazo con arrendatarios son medulares en la estrategia de crecimiento de la Compañía ya que se ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos en todos los segmentos en los que opera. El crecimiento de los inquilinos se traduce en crecimiento para FUNO.

Ubicación, ubicación, y ubicación con activos de gran calidad

La pieza clave del negocio inmobiliario es la ubicación. El objetivo de FUNO es tener las mejores ubicaciones del país con activos de alta calidad. Una buena ubicación es fundamental para la estrategia de FUNO y para todos nuestros inquilinos en los tres segmentos: industrial, comercial y oficinas.

Una buena ubicación garantiza que el activo inmobiliario sea rentable con el paso del tiempo, siendo el generador de valor más importante para nosotros.

Industrial – Tenemos las mejores ubicaciones en los corredores logísticos más importantes de México, con acceso a carreteras y caminos importantes que conectan virtualmente a todo el país. También tenemos excelentes ubicaciones en los mercados exportación de manufactura ligera más dinámicos. La ubicación garantiza que nuestros inquilinos industriales tengan los accesos que necesitan y que la movilidad de sus productos sea eficiente. La calidad y especificaciones de nuestras naves industriales satisfacen los más altos estándares mundiales que requieren todos los clientes y facilitan las adecuaciones propias de cada uno.



FOTO: PATIO REVOLUCIÓN

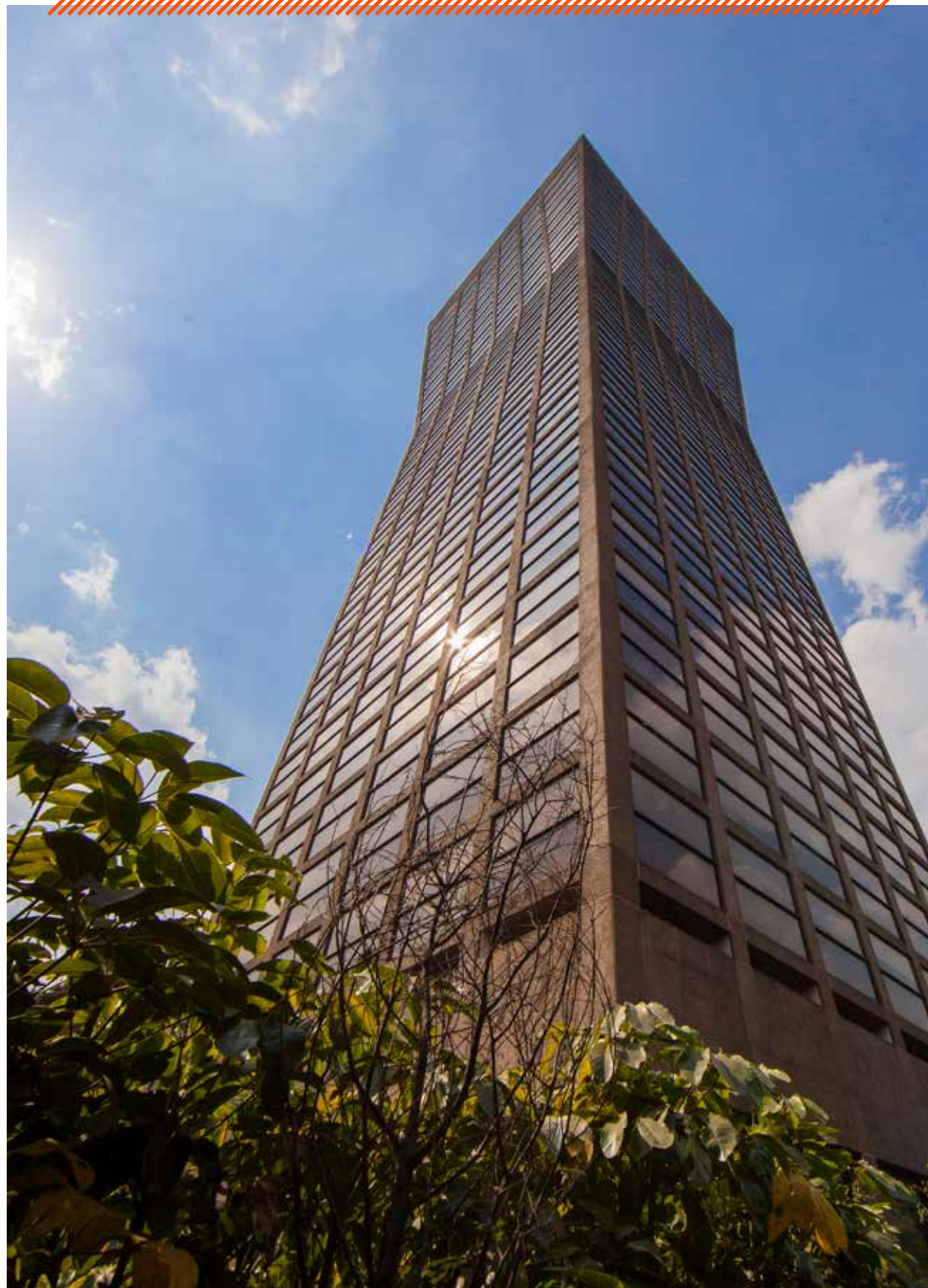


FOTO:
TORRE MEXICANA

Comercial – FUNO cubre todo el espectro del segmento comercial con las mejores ubicaciones dentro de zonas con alto consumo y dinamismo económico. Es importante tener presencia en centros urbanos de las principales ciudades de México. Nuestras propiedades se han convertido en centros de convivencia y consumo exitosos, con opciones de entretenimiento variadas y que van en línea con las tendencias. Esto no sería posible sin una excelente ubicación y una gran calidad de los activos. En muchos casos, nuestras propiedades han cambiado la cara de muchas ciudades al ser los puntos principales de encuentro, consumo y entretenimiento de las comunidades y han contribuido significativamente al desarrollo económico de las mismas.

Oficinas – Tenemos las mejores ubicaciones dentro de los corredores corporativos más importantes tanto de la Ciudad de México, como de otras grandes ciudades como Monterrey, Guadalajara y Cancún. La calidad de nuestros activos, que cumplen con los más altos estándares y especificaciones tecnológicas y ambientales, es la solución inmobiliaria natural para grandes empresas locales, internacionales y globales. La variedad de formatos de nuestros activos de oficinas representan una oferta atractiva para una amplia gama industrias y sectores de la economía.

Rentas competitivas

Un pilar importante de la estrategia de FUNO es tener rentas competitivas SIEMPRE. Nuestro objetivo es tener precios por debajo de la media de los mercados donde operamos inmuebles. Entendemos que los precios de las rentas son un componente clave en las operaciones de nuestros inquilinos, por ello mantenemos precios competitivos.

Altos niveles de ocupación

Para FUNO es fundamental mantener niveles altos de ocupación en sus propiedades. Esta pieza estratégica se logra teniendo las mejores ubicaciones, activos de alta calidad, y rentas competitivas. Esta combinación garantiza que los activos estén ocupados durante todo el ciclo del negocio, y que permanezcan así incluso en la parte negativa. La ocupación contribuye también a mantener flujos de efectivo constantes.

Portafolio diversificado

La diversificación es un componente medular de la estrategia de FUNO. El portafolio de inmuebles está diversificado en segmentos, geografías, inquilinos y giros de negocio, y con un sano balance entre monedas (Pesos mexicanos y Dólares americanos). La diversificación contribuye a mitigar riesgos asociados a la ciclicidad del negocio, y a generar oportunidades de crecimiento al tener presencia en una amplia gama de mercados con distintas dinámicas económicas.

Estrategia financiera prudente

Tenemos un balance sólido, diseñado para crecer de forma sostenida en el tiempo. La deuda es un componente estratégico para nuestro modelo de negocio. FUNO tiene una política de uso prudente de la deuda. El perfil de apalancamiento de la Compañía históricamente se ha ubicado en niveles relativamente bajos. Buscamos tener un apalancamiento en torno al 35% del valor total de nuestros activos. FUNO ha logrado incursionar en los mercados públicos de deuda en condiciones atractivas a través de un sano balance entre tasas, monedas y plazos, lo que se traduce en mayor valor para los inversionistas. Hemos buscado alargar la vida media de nuestros financiamientos así como fijar tasas de interés con el objetivo de mitigar los riesgos financieros y maximizar el potencial de creación de valor sostenible.

5. CAPACIDAD DE CREACIÓN DE VALOR

CAPACIDAD DE CREACIÓN DE VALOR

En FUNO, creamos valor al saber invertir los recursos de forma eficiente. Tenemos un enfoque 100% inmobiliario, lo que se traduce en una ventaja estratégica incomparable. Al invertir, ponemos especial atención en una serie de características que garantizan la creación de valor de largo plazo. Analizamos las ubicaciones dentro de los mercados y regiones donde planeamos invertir, estudiamos el activo y el potencial que presentan los contratos, la calidad de los inquilinos y la flexibilidad que pueda tener el conjunto de variables, así como el potencial futuro y las opciones de conversión o mejora de la propiedad.

El conocimiento y experiencia de la administración de FUNO, con más de 40 años en el sector, son el músculo que permite extraer la máxima cantidad de valor inmobiliario en el tiempo. Hemos reunido el mejor portafolio inmobiliario que puede existir en México cuyo valor es incalculable.

En FUNO sabemos operar, adquirir, y desarrollar bienes raíces en México y somos los mejores haciéndolo. Sabemos que las ciudades y la población crecen naturalmente, y que esto genera demanda de bienes y servicios en toda la economía. Este fenómeno conlleva a que exista escasez de bienes raíces en ubicaciones adecuadas y con características específicas, lo que se traduce en un mayor valor implícito.

Valor Inmobiliario

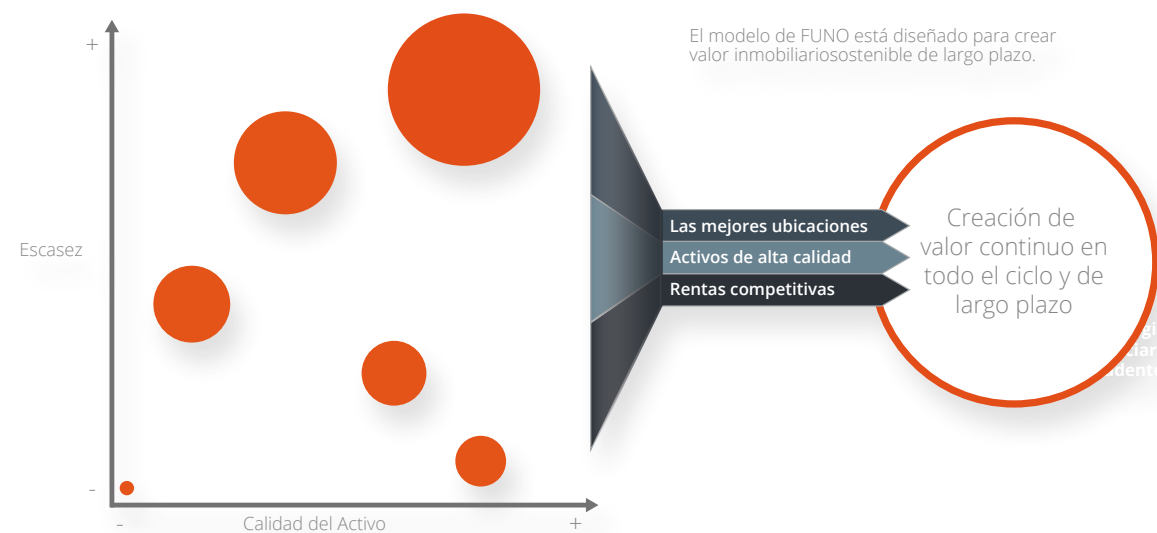


FOTO:
TORRE JUÁREZ 101



6. NUESTRO PORTAFOLIO

Consideramos que tenemos el mejor portafolio de propiedades de México. Nuestro portafolio es el más grande, el más diversificado y tiene las mejores ubicaciones del país. Hemos logrado consolidar un grupo de propiedades rentable con gran potencial de generación de valor en el tiempo. Nuestro modelo de negocio exitoso nos ha permitido mantener los niveles de ocupación altos y los márgenes operativos siempre estables.

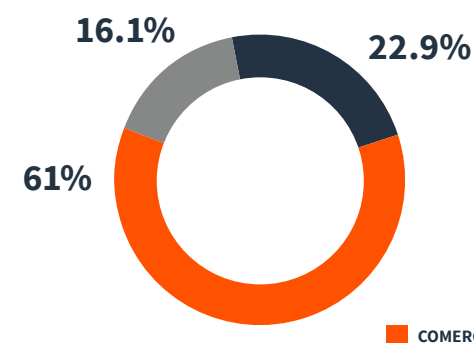
FUNO terminó 2016 con un portafolio de 497 propiedades (519 operaciones) con un área bruta rentable de 7,369,935 m². Durante el año, se sumaron 290,661 m² al portafolio, y entraron en operación 7 propiedades que estaban en desarrollo.

PORTAFOLIO DE PROPIEDADES

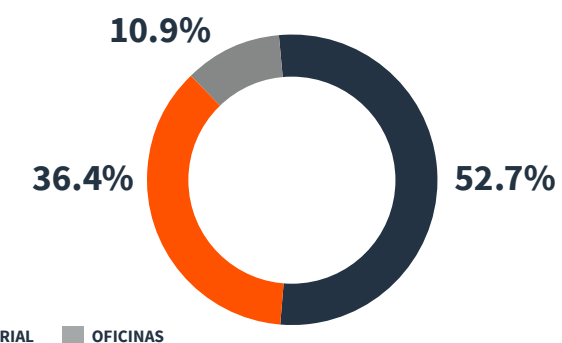


1. El portafolio de FUNO es de 488 propiedades, pero se dividen en 509 operaciones por algunas propiedades que tienen más de un segmento
2. Incluye el desarrollo de Mitikah

DESGLOSE DE INGRESOS POR SEGMENTO

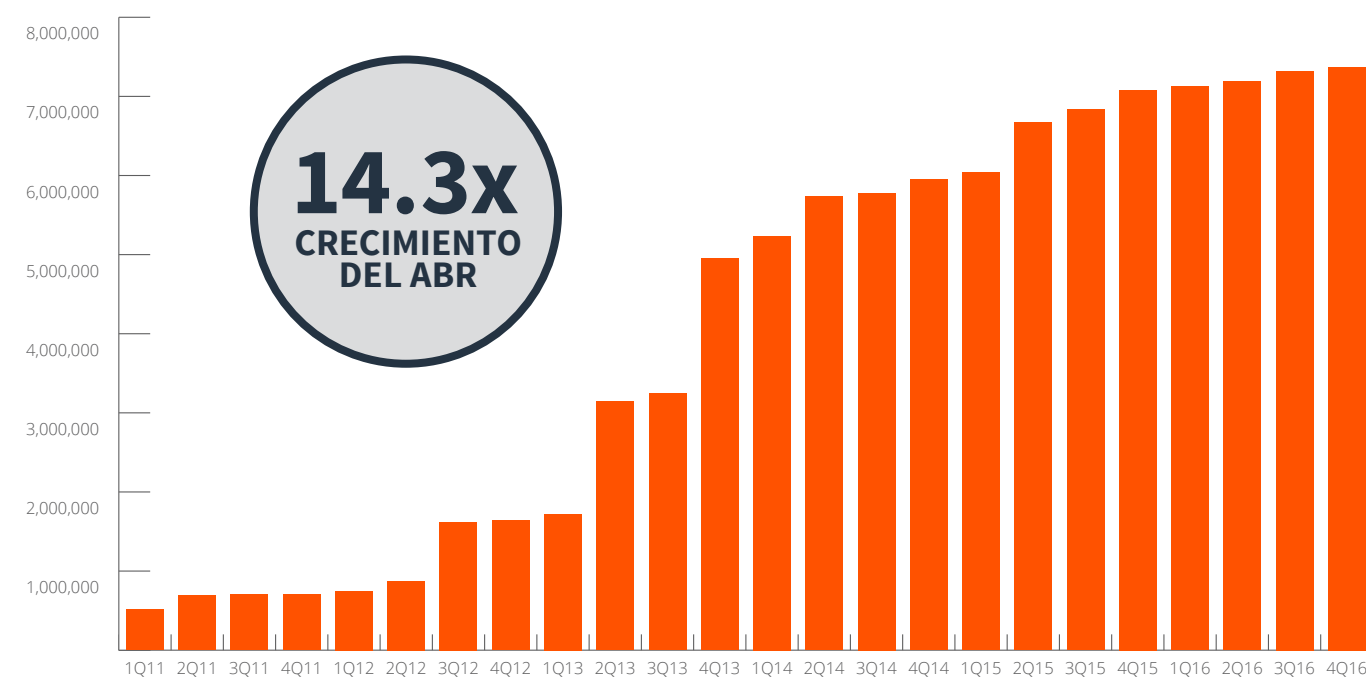


DESGLOSE DE ÁREA POR SEGMENTO



“UBICACIÓN, UBICACIÓN, Y UBICACIÓN.”

EVOLUCIÓN DE ÁREA BRUTA RENTABLE



7. LOS PRIMEROS CINCO AÑOS

ANTECEDENTES

FUNO se crea con la filosofía de crecer generando valor sostenible de largo plazo. Se trata de capturar la plusvalía de los activos inmobiliarios en cada uno de los segmentos a lo largo del tiempo. Históricamente, las inversiones en bienes raíces han sido sinónimo de seguridad patrimonial. Millones de individuos y familias en América Latina han buscado invertir parte de su capital en inmuebles con la idea de preservarlo. El capital no solo se mantiene con activos inmobiliarios, sino que crece, se aprecia con el tiempo, mientras que genera flujos de efectivo consistentemente. Esta es la lógica con la que FUNO fue diseñada.

FUNO fue creada por la iniciativa de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México, y está basada en el modelo de los REITs (Real Estate Investment Trusts) americanos, adaptada a la realidad y necesidades del mercado de bienes raíces en México. El grupo tiene sus inicios en 1975, cuando comenzaron a operar bienes raíces destinados al arrendamiento. En esa época había escasez de propiedades industriales y comerciales de buena calidad y con las especificaciones técnicas necesarias para el correcto desarrollo de varios sectores de la economía. Fue a partir 1994 cuando el crecimiento de Grupo E se incrementó de forma más importante, cuando incursionó en centros comerciales de grandes formatos y en edificios de oficinas modernos, cuya demanda se iría incrementando gracias a la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte. Durante casi 40 años, Grupo E, ha sabido aprovechar las oportunidades de crecimiento que se les han presentado en México, siempre bajo una política de inversión prudente y diversificada, con un modelo de negocio similar al de los REITs, pero de forma 100% privada.

Las opciones de financiamiento del sector inmobiliario mexicano no eran las mejores. En la mayoría de los casos el financiamiento se daba a través de aportaciones de capital de familias e individuos, y se complementaba con financiamiento bancario, que era poco eficiente y caro. La necesidad de contar con un vehículo con el cual se pudiesen tener diferentes opciones de financiamiento más eficientes era imperativa.

FUNO nace el 18 de marzo de 2011, con un portafolio de 13 propiedades, con poco más de 500 mil m2 de área bruta rentable. Se llevó a cabo una oferta pública inicial por \$3,615 millones de pesos, con lo que se adquirieron tres propiedades más.

CRECIMIENTO

Desde su creación, FUNO ha tenido un crecimiento explosivo y ha logrado abrir ventanas de financiamiento que no existían anteriormente, brindando por vez primera en el mercado financiero mexicano la opción de invertir en el mercado inmobiliario.

Durante sus primeros cinco años de vida, FUNO aumento 14 veces su área bruta rentable. Ha llevado a cabo adquisiciones de portafolios y propiedades icónicas e irrepetibles en las mejores ubicaciones de México y ha logrado invertir de forma rentable casi \$120,000 millones de pesos que ha obtenido de los mercados tanto de capital como de deuda.

FUNO es la pionera en México y fue diseñada para no tener apalancamiento al momento de su creación, lo que se tradujo en un balance fuerte, capaz de soportar el crecimiento y mantener la rentabilidad.

FUNO ha crecido a través de adquisiciones, aportaciones de inmuebles del grupo de fundadores, desarrollos de propiedades y re-desarrollos y conversiones de activos. FUNO ha logrado construir el mejor portafolio de propiedades de México por su tamaño, calidad, ubicaciones clave y diversificación geográfica, de segmentos y de inquilinos; en resumen, FUNO cuenta hoy con un portafolio irreplicable.

En términos de activos, FUNO comenzó operaciones con \$4,396 millones de pesos de activos inmobiliarios, siendo que al terminó de 2016 reportó una base de activos de casi \$178,000 millones de pesos, un crecimiento de 40.5 veces. Por otro lado, FUNO reportó \$118 millones de pesos de ingresos por renta en el segundo trimestre de 2011, su primer trimestre de operaciones completo, y cerró el cuarto trimestre de 2016 con ingresos por renta de \$3,153 millones de pesos, un incremento de 26.8 veces.

Este crecimiento ha sido posible gracias al modelo de negocio de FUNO, que ha sido ejecutado estratégicamente y disciplinadamente.

RETOS

FUNO ha enfrentado varios retos en estos primeros cinco años. Algunos más representativos que otros, pero igual de importantes. FUNO no solo fue la primer FIBRA de México, sino que también ha sido la primera en varios aspectos operativos y financieros que han marcado la pauta para otras FIBRAS y que sin duda han contribuido al desarrollo del sector inmobiliario y del mercado financiero mexicano.

Comunicar – Nuestro principal reto ha sido y sigue siendo comunicar lo que es FUNO. Es importante que el mercado tenga una visión clara de la Compañía. FUNO es una empresa inmobiliaria que adquirió la figura legal y fiscal de Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRA). Nuestro negocio no se reduce a simplemente operar inmuebles, cobrar rentas y distribuirlas entre los inversionistas; nuestro objetivo va mucho más allá de lo que implica la figura tradicional de un REIT. FUNO es como un REIT turbo-cargado por el potencial de crecimiento por desarrollo, redesarrollo, por el nivel sumamente bajo de las rentas a nivel nacional en los tres segmentos de negocio y por la bajísima penetración de bienes raíces comerciales en el País.

El mercado inmobiliario mexicano es muy peculiar y está menos desarrollado que en otros países. El reto ha sido comunicar al mercado que el negocio de FUNO no se equipara al mercado inmobiliario de otros países. Nuestro negocio se enfoca en crear valor sostenible de largo plazo, e implica y requiere de crecimiento para nuestros inquilinos.

Crece de forma rentable – Crece siempre representa un reto para cualquier compañía, pero crecer de forma rentable es aún más complejo. FUNO ha crecido de forma rentable a través de un modelo de negocio y una estrategia disciplinada, respaldada por la experiencia del grupo de fundadores y el equipo administrativo, cuyo enfoque 100% inmobiliario garantiza la rentabilidad.

Integrar portafolios inmobiliarios – La integración de portafolios a la plataforma de FUNO es un reto complejo. Tenemos un equipo operativo apoyado por sistemas de última generación que garantizan que los portafolios sean integrados de manera rápida y eficiente, minimizando los tiempos y evitando contratiempos administrativos. Actualmente tenemos una gran capacidad de integración y administración de grandes portafolios inmobiliarios con la que se logran sinergias y economías de escala significativas, lo que se traduce en una operación sumamente eficiente.

Buscar opciones de financiamiento – Uno de los retos principales en cualquier negocio es el financiamiento. En el caso de FUNO, el buscar fuentes adecuadas y variadas de financiamiento ha sido un gran reto ya que fue la pionera en el mercado mexicano. FUNO es un emisor recurrente y tiene amplio acceso a los mercados de capital. Lo anterior se logra cumpliendo compromisos y entregando resultados, lo

que implica un reto aún mayor. Hemos sido capaces de construir una estructura de capital con financiamiento eficiente y una estrategia conservadora.

Innovar constantemente – Esto quizá ha sido el reto más importante. FUNO siempre se ha caracterizado por ser innovadora y marcar la pauta en el mercado. Para ser el líder es necesario estar en un proceso de innovación constante dentro y fuera de la Compañía. Innovamos en como construimos y desarrollamos con las técnicas más modernas, manejamos los contenidos de los centros comerciales en línea con las tendencias de consumo y entretenimiento, adecuamos nuestros edificios de oficinas a los más altos estándares tecnológicos, ambientales y sustentables globales, y siempre estamos buscando formas de crecimiento y financiamiento eficientes. También estamos constantemente analizando oportunidades

de conversiones, re-desarrollos y aprovechamiento de espacios en todas nuestras propiedades, lo que nos ha permitido mejorar el tráfico, aumentar las áreas y maximizar la rentabilidad. Todo esto significa un reto constante.

Desarrollar e implementar una nueva plataforma operativa – Hace cinco años nos transformamos en empresa pública lo que representó un gran reto en términos administrativos y operativos. En FUNO desarrollamos e implementamos una plataforma operativa capaz de soportar el crecimiento de forma eficiente. La plataforma se conforma por una serie de procesos, manuales, estrategias y sistemas de última generación cuyas capacidades permitirán el crecimiento del portafolio. Esta plataforma puede ser actualizada y modernizada de forma eficiente y rápida, facilitando la administración del crecimiento de la Compañía.

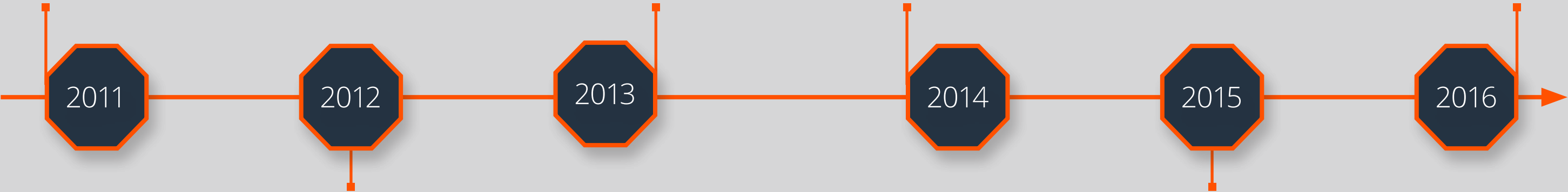
PRINCIPALES HITOS

- México adopta la figura de FIBRAS.
- FUNO se crea y simultáneamente lleva a cabo su oferta pública inicial bajo un escenario económico global complejo, convirtiéndose en la primer empresa inmobiliaria en cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores.
- La entrada de FUNO al mercado proporciona una nueva clase de activo para inversionistas institucionales y patrimoniales y abre nuevas ventanas de financiamiento para el sector.
- FUNO anuncia su primer adquisición de terceros: el portafolio Azul.

- FUNO lleva a cabo su segunda oferta pública subsecuente.
- FUNO hace su debut en los mercados de deuda locales, emitiendo un bono a 10 años, siendo la primer FIBRA en emitir deuda pública y abriendo una nueva ventana de financiamiento sin garantías.
- Adquisición de los portafolios Apolo, G30, Vermont, Colorado, Universidad Autónoma de Guadalajara y Parque Empresarial Cancún.
- La adquisición de Apolo representa la transacción inmobiliaria más importante de México, por más de 23,000 millones de pesos.

- FUNO incursiona en los mercados de deuda internacionales, convirtiéndose en la primer FIBRA del mundo en emitir un bono a 30 años en su debut.
- FUNO lleva a cabo su tercera oferta pública subsecuente.
- Se incorpora la plataforma operativa de Apolo y un sistema Oracle de última generación.
- Adquisición de Samara, California, Hilton Centro Histórico, La Viga, Galerías Guadalajara y Península Vallarta.

- FUNO lleva a cabo dos emisiones de bonos: una en México y otra en Estados Unidos.
- Adquisición de Torre Cuarzo, Puerta de Hierro, El Salto y Midtown Jalisco.
- FUNO implementa su estrategia ambiental y sustentable de forma 100% interna.
- FUNO acuerda la adquisición de los portafolios Turbo, Frimax y Apolo II.
- FUNO formaliza la coinversión con HELIOS para el desarrollo del nuevo complejo de Mitikah al sur de la Ciudad de México.



- FUNO lleva a cabo su primera oferta pública subsecuente.
- Adquisición de los portafolios Morado, Verde, Blanco, Gris y Rojo, así como la Torre Mayor.
- FUNO amplía su base de inversionistas, atrayendo capital de inversionistas principalmente americanos y europeos.

- FUNO crea HELIOS, el primer vehículo para desarrollo inmobiliario de su tipo en México, diseñado para ejecutar proyectos inmobiliarios de gran escala, usos mixtos y largos períodos de gestación.
- Adquisición de los portafolios Kansas, Indiana, Florida, Utah, Oregon, Búfalo y Alaska.
- FUNO es la primer FIBRA en obtener una línea de crédito revolvente, sin garantías y comprometida en dos monedas.

8. EQUIPO ADMINISTRATIVO

Sin duda, el componente operativo más importante de FUNO es su equipo administrativo y su plataforma operativa. FUNO ha crecido significativamente durante más 5 años, manteniendo los niveles de ocupación y excelentes métricas operativas y financieras, algo especialmente complejo en una empresa del tamaño y dimensiones de FUNO.

COMITÉ DE DIRECCIÓN

André El-Mann Arazi

Director General

André El-Mann es el Director General de FUNO. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en obtención de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. André es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, es miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado

Vice-Presidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas

El Sr. Attié es miembro de nuestro Comité Técnico. Es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. El Sr. Attié fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60's, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. El Sr. Attié se unió a Grupo E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, El Sr. Attié ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Gonzalo Robina Ibarra

Director General Adjunto

Gonzalo Robina es Director General Adjunto de FUNO. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente funge como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por FUNO a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Gerardo Vargas Ateca

Vice-Presidente de Finanzas

Gerardo Vargas es el Vice-Presidente de Finanzas de FUNO. Tiene una larga y exitosa trayectoria de más de 35 años en banca y finanzas. Ha ocupado puestos clave en organismos gubernamentales como PEMEX, FOBAPROA y Banco de México. Fue Director de Finanzas de GRUMA. También ocupó puestos de alta dirección en bancos como Banamex, Serfin, Santander y BBVA. En Serfin fue el Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada y Director General de Operadora de Bolsa Serfin. Posteriormente fue Director General Adjunto de Banca Corporativa y de Inversión de Grupo Financiero Santander Serfin. Después fue Director General de Mercados y Distribución de México y Latinoamérica en BBVA, Director General de Banca de Inversión y Tesorería de BBVA Bancomer y Director Global de Banca de Inversión en Grupo BBVA en Madrid. Posteriormente fue Director General de Productos Bancarios y Tesorería en Grupo Monex. Gerardo es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Economía por la Universidad de Chicago.

Ignacio Tortoriello Tortoriello

Vice-Presidente de Administración y TI

Ignacio es nuestro Vice-Presidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Javier Elizalde Vélez

Vice-Presidente de Tesorería

Javier es nuestro Vice-Presidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

Jorge Pigeon Solórzano

Vice-Presidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas

Jorge es nuestro Vice-Presidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Alfonso Arceo Obregón

Vice-Presidente de Operaciones

Alfonso es nuestro Vice-Presidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de Mexico Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto "Blockbuster Cinema" en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro

Vice-Presidente Legal

Alejandro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previo a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.



FOTO :
CORPORATIVO SANTA FE

9. RESULTADOS 2016

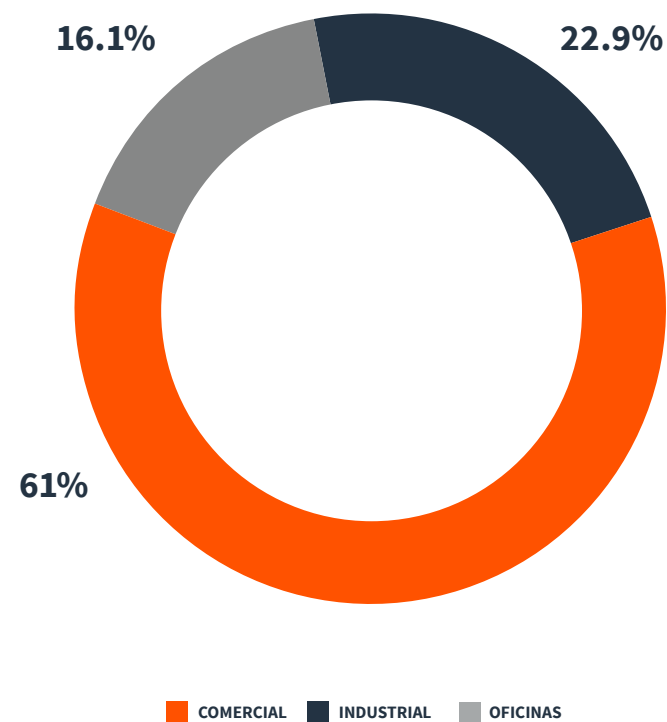
INGRESOS

En 2016 los ingresos por renta de FUNO alcanzaron Ps. 11,914.4 millones, Ps. 2,191.2 millones más que en 2015, lo que representa un incremento de 22.5%. Este incremento se deriva principalmente de las adquisiciones de portafolios realizadas en 2015 y que reflejaron ingresos durante todo 2016. Estas adquisiciones incluyen los portafolios Kansas, Indiana, Florida, Oregon, Cuautipark II y Alaska. También, el aumento en ingresos se deriva por las adquisiciones del parque industrial El Salto y el Hospital Puerta de Hierro, que fueron cerradas en 2016.

Durante 2016 se incorporaron 7 propiedades que estaban en desarrollo: Patio Revolución, Torre Reforma Latino, los parques San Martín Obispo I y II, La Purísima, y Gustavo Baz I. Estas propiedades contribuyeron de igual forma al incremento en ingresos del año.

En términos operativos, los ingresos mismas tiendas de FUNO se incrementaron 9.0% y se renovaron varios contratos con incrementos de renta por encima de la inflación, lo que se reflejó también en el aumento de ingresos anuales de la Compañía.

INGRESOS POR RENTA



Ingreso Neto Operativo (NOI)

El ingreso neto operativo de FUNO se incrementó Ps. 2,021.5 millones para totalizar Ps. 10,667.1 millones, un incremento de 23.4% comparado con 2015, y mostrando un margen de 80.5%. El margen NOI se mantuvo virtualmente en el mismo nivel, lo que implica que el crecimiento de ingresos se encuentra en línea con el aumento en los ingresos de FUNO, consistente con la estrategia de largo plazo de la Compañía.

Fondos de Operaciones (FFO)

Los fondos de operaciones generados por FUNO en 2016 se incrementaron Ps. 648.1 millones para totalizar Ps. 6,411.3 millones, un aumento de 11.2% con respecto al año anterior con un margen de 53.8% sobre ingresos por renta. El decremento anual en el margen FFO se explica por la emisión de tres bonos: uno en diciembre de 2015, otro en abril de 2016 y otro más en junio de 2016, que generaron gastos por intereses adicionales, que afectaron directamente los fondos generados por la operación. En términos de FFO por CBFI, la métrica aumentó 4.7% comparada con 2015.



FOTO:
PATIO SANTA FE

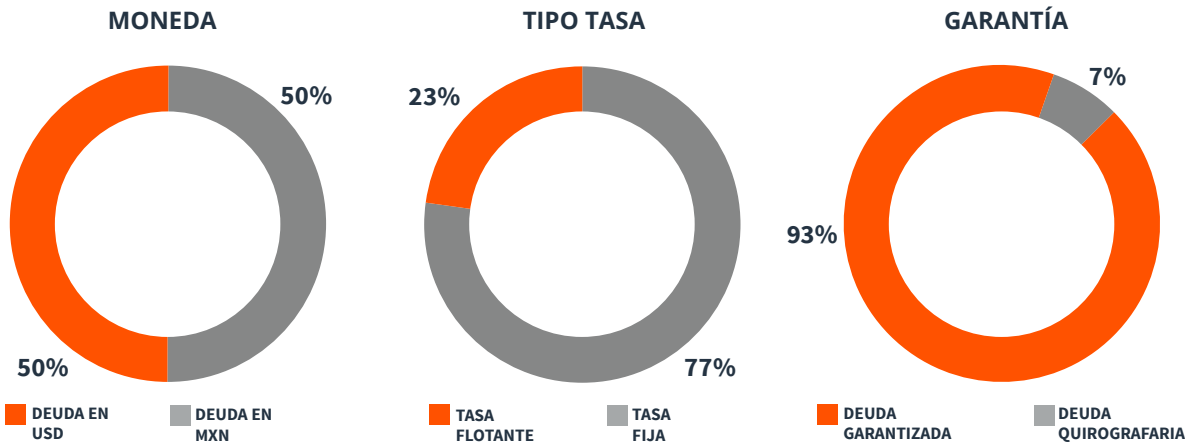


FOTO : TORRE CABALLITO

DEUDA

La deuda de la Compañía totalizó Ps. 65,356 millones al cierre de 2016. El incremento en los niveles de endeudamiento de la compañía se explican principalmente por la emisión de dos bonos, uno en Pesos y otro en Dólares, en abril y junio de 2016, por Ps. 4,500 millones y Ps. 9,396 millones (Us. 500 millones) respectivamente; el incremento de la deuda relacionada con el portafolio Samara de Ps. 1,205.3 millones a Ps. 3,000 millones; la disposición de un crédito por Ps. 410 millones; y el efecto de la depreciación del tipo de cambio que aumentó de 17.3398 a 20.6640 Pesos por Dólar al cierre de 2016.

Durante el año, la deuda de FUNO mejoró significativamente su perfil, terminando el año con una vida media de 11.8 años, mientras que se sustituyeron pasivos y deuda de tipo bancaria por deuda de mercado quirografaria.



Asimismo, durante 2016 FUNO contrató 6 coberturas a través de instrumentos financieros derivados (Cross-Currency Swaps) para cubrir una porción de su deuda en Dólares que totalizó Us. 300 millones.

La deuda de FUNO tiene “Grado de Inversión” de agencias calificadoras. En la parte local, la Compañía cuenta con calificación AAAMx tanto de Fitch Ratings como de HR Ratings, mientras que en la parte internacional FUNO tiene calificación BAA2 de Moody's y BBB de Fitch Ratings.

Gasto por Interés

El gasto por interés de FUNO totalizó Ps. 3,826.8 millones en 2016, un aumento de 57.0% con respecto a 2015. Este aumento en el gasto por interés se explica principalmente por la emisión de dos bonos, uno en Pesos y otro en Dólares, en abril y junio de 2016, por Ps. 4,500 millones y Ps. 9,396 millones (Us. 500 millones) respectivamente; el incremento de la deuda relacionada con el portafolio Samara de Ps. 1,205.3 millones a Ps. 3,000 millones; la disposición de un crédito por Ps. 410 millones; y el efecto de la depreciación del tipo de cambio que aumentó de 17.3398 a 20.6640 Pesos por Dólar al cierre de 2016.

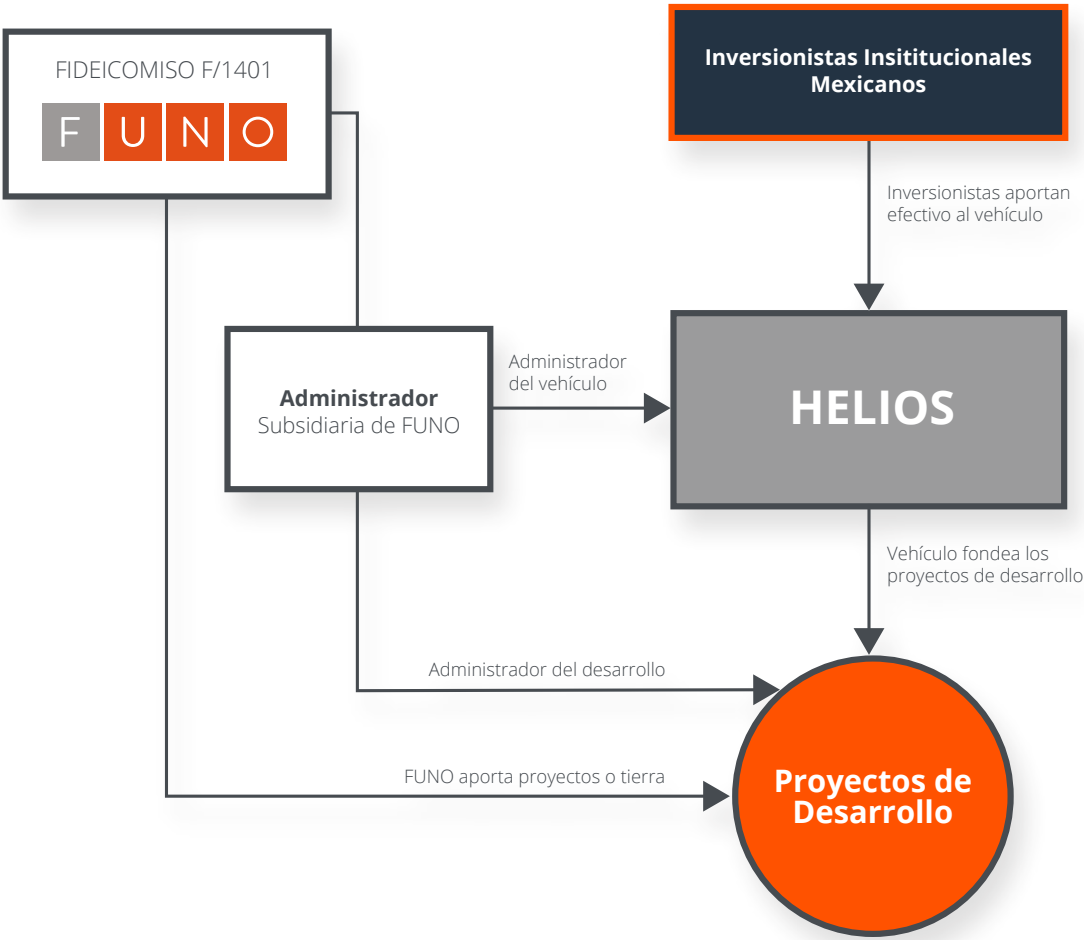
Distribuciones

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1Q	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.5020
2Q	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801
3Q	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894
4Q	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116
TOTAL	1.0833	1.3221	1.7104	1.8246	1.9957	1.9831

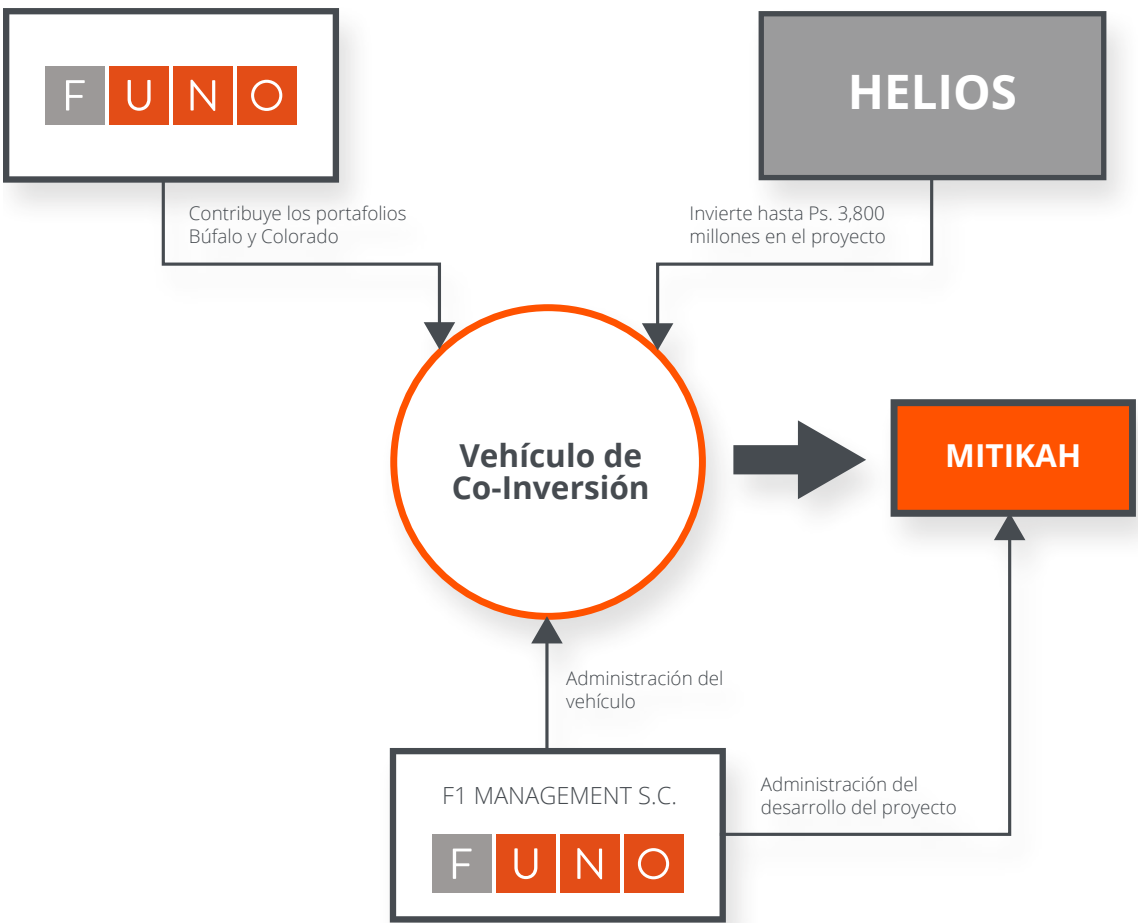
HELIOS

HELIOS es prueba de la capacidad de creación de valor del modelo de negocio y de talento e innovación del equipo administrativo de FUNO. HELIOS está diseñado como un vehículo que facilita el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios, de usos mixtos y de largos períodos de gestación, sin inyectar efectivo adicional de FUNO, evitando la dilución a inversionistas actuales y garantizando la creación de valor de los proyectos.

HELIOS combina los proyectos y la experiencia de FUNO con recursos de inversionistas institucionales mexicanos, lo que asegura que el valor desencadenado por estas inversiones se quede en México. HELIOS contribuye al desarrollo de los mercados inmobiliario y financiero a través de un modelo único cuyo objetivo principal es satisfacer las nuevas necesidades inmobiliarias que las tendencias actuales demandan en México.



Durante 2016 FUNO formalizó la coinversión con HELIOS. Se creó un vehículo de coinversión en el que FUNO aporta dos propiedades: los portafolios Búfalo (Mitikah) y Colorado (Centro Bancomer), mientras que HELIOS aporta efectivo que se utilizará para el desarrollo del nuevo proyecto de Mitikah.



Emisor / Clave de Pizarra	Fideicomiso F/2353 / F1CC15
Fiduciario	Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero
Administrador	F1 Administración, S.C.
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Estructura de la Oferta	Oferta pública en México bajo el mecanismo de llamadas de capital
Monto dela Emisión / Modalidad	Ps. 6,000 mm / Llamadas de capital
Fecha de Oferta	26 de junio de 2015
Vencimiento	10 años
Representante Común	Monex

¿Qué es Mitikah?

El primer proyecto de coinversión de HELIOS y FUNO es el complejo de Mitikah. Se trata de un proyecto que cambiará la cara de la zona sur de la Ciudad de México. El proyecto incluye un centro comercial de alto nivel, torres corporativas modernas, y la torre de condominios más alta de México dentro de un entorno de arquitectura moderna y funcional. La ubicación del proyecto, así como el dinamismo económico de la zona y sus amplios accesos a transporte público hacen que este proyecto sea el más importante de México y América Latina.

Mitikah en cifras:

- 130,000 m2 de área comercial con marcas de gran prestigio internacional y opciones de entretenimiento
- 207,000 m2 de espacios de oficinas A+ en cuatro torres
- Más de 15,000 cajones de estacionamiento
- Torre residencial de 64 pisos diseñada por Cesar Pelli

¿Cómo se crea valor con HELIOS y FUNO?

FUNO aportó dos propiedades a la coinversión: Centro Bancomer y el predio donde se encuentra el proyecto original de Mitikah, mismos que fueron adquiridos por FUNO en 2013 y 2015 respectivamente. El precio de adquisiciones de las propiedades fue por Ps. 4,452 millones de pesos, mientras que valor de aportación de ambas propiedades asciende a Ps. 6,000 millones. Centro Bancomer estuvo rentado desde su adquisición hasta que el inquilino, BBVA Bancomer, se mudó a una torre nueva a principios de 2016, generando un ingreso neto operativo de aproximadamente Ps. 697 millones desde que fue adquirido por FUNO. Lo anterior se traduce en una creación de valor de Ps. 2,173 millones, solamente por la plusvalía de las propiedades. Esto representa una rentabilidad de 60%, en línea con la estrategia de FUNO de creación de valor sostenible de largo plazo.

	Monto Total
Precio de adquisición de Centro Bancomer	1,636
+ Precio de adquisición de Mitikah	2,816
= Inversión original de FUNO	4,452

- Ingreso neto operativo generado	697
= Inversión neta de FUNO	3,755

Valor de contribución de ambas propiedades a HELIOS	6,000
Valor creado a la fecha	2,173

Cifras en millones de pesos

El proyecto de Mitikah contará con un área bruta rentable preliminar de más de 420,000 m2 en todos sus segmentos y se estima que el complejo, una vez estabilizado, genere más de Ps. 2,200 millones al año de ingreso neto operativo.

La inversión total estimada del proyecto asciende a Ps. 19,372 millones, que incluyen la aportación de propiedades de FUNO, el costo estimado de la construcción, y los intereses capitalizados.

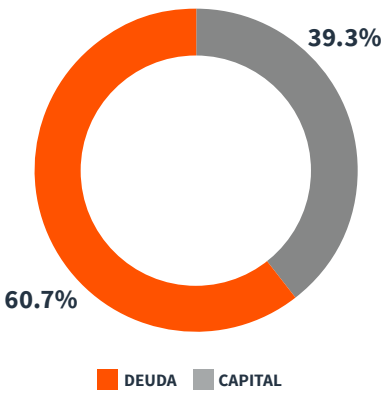
Segmento	Área Bruta Rentable¹ (m2)	Ingreso Neto Operativo Estabilizado Estimado²	Concepto	Inversión³
Oficinas	207,463	1,224	Propiedades contribuidas por FUNO	6,000
Centro Comercial	129,912	983	Costo estimado de construcción	12,886
Residencial	83,739	NA	Gastos por intereses	486
Total	421,114	2,207	Inversión total estimada	19,372

1. Área bruta rentable y área en venta del componente residencial
2. Ingreso neto operativo estimado para 2025
3. Asume que la totalidad de los flujos generados por las propiedades son utilizados para amortizar la deuda
Cifras en millones de pesos

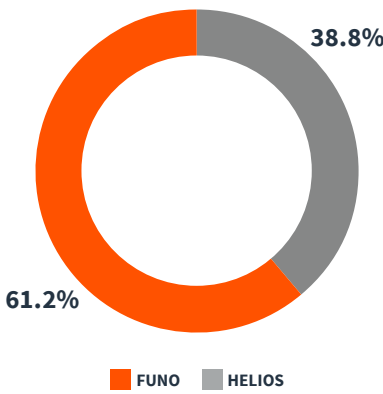
Finalmente, el proyecto contará con cuatro fuentes de financiamiento. La primera es la aportación de propiedades de FUNO, la segunda es el monto comprometido por HELIOS, la tercera es el apalancamiento del proyecto de aproximadamente un tercio de la inversión total, y la última es la reinversión de los flujos por la venta de los condominios y los guantes recibidos por el espacio comercial. Todo esto asciende a aproximadamente Ps. 19,783 millones.

Fuentes de financiamiento	Monto Total
Propiedades contribuidas por FUNO	6,000
Efectivo comprometido por HELIOS	3,800
Apalancamiento¹	6,342
Reinversión de flujos	3,641
Inversión total de Mitikah	19,783

ESTRUCTURA DE CAPITAL



ESTRUCTURA ACCIONARIA PRELIMINAR²



1 Asume que la totalidad de los flujos generados por las propiedades son utilizados para amortizar la deuda y que los flujos generados durante el período de construcción son reinvertidos
2 No contempla las comisiones capitalizadas. La participación final estimada de FUNO es del 63.6%

Creación de Valor para FUNO

En resumen, La coinversión de FUNO y HELIOS representa una creación de valor sin precedentes para los inversionistas de FUNO. La Compañía hizo una inversión total neta de Ps. 3,755 millones en el proyecto al aportar dos propiedades. Al final de la vida de la coinversión, se calcula que FUNO tendrá una participación accionaria de aproximadamente 63.6% por la contribución de las propiedades y las comisiones de administración, desarrollo, comercialización y promote que cobrará a lo largo del período de desarrollo. FUNO y HELIOS estiman que el proyecto estará totalmente estabilizado para 2025 y generará aproximadamente Ps. 2,200 millones de ingreso neto operativo anual. Se calcula que el valor de salida del proyecto, aplicando una tasa de capitalización conservadora de 8.0%, será de Ps. 27,587 millones. Lo anterior implica que la participación de FUNO sea de alrededor de Ps. 17,550 millones.

	Monto Total
Valor esperado de Mitikah en 2025 ¹	27,588
Participación de FUNO @ 63.6%	17,550
+ Flujos de efectivo capturados por FUNO	4,083
+ Promote	2,663
- Deuda del proyecto en 2025	0
- Inversión neta de FUNO	3,755
= Creación de valor neta	20,541

1. Asume una tasa de capitalización de salida conservadora de 8.0%
Cifras en millones de pesos

Mitikah, representa una creación de Ps. 2,282 millones de valor al año por una inversión neta inicial de Ps. 3,755 millones. Así es como FUNO crea valor sostenible de largo plazo en el sector inmobiliario.

FOTO : HOTEL HILTON CENTRO HISTÓRICO





INFORME
SOSTENIBILIDAD
2016

CONTENIDO

2. FUNO EN NÚMEROS	44
3. CIMENTANDO LA SOSTENIBILIDAD EN EL NEGOCIO	46
3.1 Perfil de la Organización	46
3.2 Quiénes somos	50
3.3 Estrategia y Materialidad	53
3.4 Grupos de Interés	57
4. GOBIERNO CORPORATIVO	64
4.1 Diversidad y Composición de los Órganos de Gobierno	65
4.2 Riesgos	71
4.3 Ética	75
5. LÍDERES DEL SECTOR EN MÉXICO, CON VISIÓN DE FUTURO	78
5.1 Creación de Valor Económico para México	78
5.2 Responsabilidad Ambiental	80
5.3 Fortaleza en la Relación con las Comunidades	88
6. ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI 4	106



PARA MAS INFO ESCANEA
ESTE CÓDIGO

2. FUNO EN NÚMEROS

FUNO es la primer y más grande FIBRA en el mercado mexicano. Nuestra estrategia se concentra en tener las mejores ubicaciones con inmuebles de la más alta calidad a precios competitivos, y con diversificación de segmentos, geografías e inquilinos. Asimismo, el equipo administrativo cuenta con más de 30 años de experiencia en el desarrollo y la operación en todos los segmentos del sector inmobiliario.



MILLONES DE PESOS

3. CIMENTANDO LA SOSTENIBILIDAD EN EL NEGOCIO

3.1 PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

FUNO es el primer y más grande fideicomiso de Inversión en Bienes raíces, con base en la Ciudad de México y presencia en 30 estados de la República Mexicana. Operamos un portafolio diversificado de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en los tres principales segmentos: comercial, industrial y de oficinas. Consideramos que tenemos un portafolio de inmuebles irreplicable en México por su tamaño, calidad de activos, ubicaciones clave y diversificación.

Tenemos un modelo de negocio enfocado en la creación de valor sostenible mediante el crecimiento vía adquisiciones y desarrollos, anclado en una operación eficiente y financiada mediante una estructura de capital sólida y prudente. Ejecutamos nuestra estrategia a través de un equipo administrativo altamente experimentado y especializado, apoyado por un grupo de fundadores comprometidos con el éxito de FUNO en el largo plazo, cuya experiencia de más de 40 años en el sector constituye un valor agregado incomparable. Tenemos varias fuentes de crecimiento y una amplia diversidad de fuentes de financiamiento, lo que nos convierte en la mejor solución inmobiliaria para nuestros clientes y la mejor opción de inversión en el mercado inmobiliario mexicano.

Somos un vehículo que promueve la inversión en el sector de inmuebles destinados al arrendamiento, cuya principal propuesta de valor proviene de la apreciación del valor de las propiedades a través del tiempo, y en segundo término de las distribuciones periódicas en efectivo.

FUNO es miembro activo de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias y de la National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT).

Parámetros del Reporte

Período: El reporte de sostenibilidad lo publicamos anualmente y considera la información y desempeño económico, social y ambiental de FUNO, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016. Para la información financiera, referimos aquella publicada en reportes trimestrales o bien en el reporte anual 2016. Si desea conocer los detalles sobre el desempeño de FUNO o bien nuestro reporte 2015, puede referirse a los informes anuales publicados en versión electrónica en nuestra página web: www.funo.mx

Metodología: Por segundo año consecutivo, utilizamos el parámetro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, la metodología de criterios e indicadores de Global Reporting Initiative versión 4, complementada con parámetros de GRESB Real Estate Assessment. Todos los datos aquí presentados están en Pesos Mexicanos (MXN) y en sistema métrico decimal, a menos que se especifique lo contrario.

Alcance: Los resultados financieros y de gobierno corporativo aquí presentados, consideran todas las operaciones de la organización. Mientras que los resultados sociales, ambientales, de seguridad y salud, así como los de Capital Humano, consideran 96 inmuebles que operamos directamente. Posteriormente incorporaremos los inmuebles operados por terceros.

Contacto: Para cualquier duda o comentario referente al presente reporte, favor de escribir a investor@fibrauno.mx o bien a través de nuestro sitio web.

Al ser el primer año que elaboramos un reporte de sostenibilidad en la organización, aún nos quedan elementos por definir, tales como acciones, políticas y objetivos relevantes para cada uno de nuestros temas materiales. Es por ello que el presente reporte no cuenta con “Divulgación sobre los acuerdos de la administración y gestión”.



FOTO:
CORPORATIVO FUNO SAMARA

MAPA

PRESENCIA FUNO



ÁREA BRUTA RENTABLE POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

39.2 %

ESTADO DE MÉXICO

16.2 %

CIUDAD DE MÉXICO

11.0 %

JALISCO

7.8 %

NUEVO LEÓN

4.5 %

TAMAULIPAS

3.6 %

QUINTANA ROO

17.7 %

OTROS

3.2 QUIÉNES SOMOS

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.

Visión

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

- a) Ser la primera opción para satisfacer las necesidades inmobiliarias de nuestros arrendatarios.
- b) Una diversificación, geográfica y por segmento de negocio, en mercados que ofrezcan un alto potencial de crecimiento.
- c) Mantenernos como el arrendador, operador y desarrollador de inmuebles, líder en México.
- d) Contribuir positivamente al desarrollo de México, y transformar a las comunidades donde participamos.
- e) 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.
- f) Mantener un compromiso de responsabilidad social y ambiental.

Valores

- a) Respeto y desarrollo de nuestros colaboradores: Impulsamos el respeto y desarrollo de todos los colaboradores, a fin de que tengamos acceso a mejores oportunidades, propiciando el crecimiento económico, personal, profesional y social de cada uno.
- b) Integridad y austeridad: Actuamos de manera honesta, responsable y con apego a los principios éticos, reflejando siempre nuestro respeto en nuestra conducta hacia los compañeros, clientes e inversionistas.
- c) Pasión por el servicio al cliente: Estamos enfocados en identificar y satisfacer las necesidades de nuestros arrendatarios, buscando siempre su preferencia a través de soluciones de calidad, innovadoras, flexibles y con precios competitivos.
- d) Creación de valor social: Buscamos transformar positivamente a México contribuyendo al desarrollo de las comunidades en las que participamos, a través de la creación de valor económico, social y ambiental. En FUNO tenemos como principal visión el construir, transformar y acondicionar proyectos con los más altos estándares de calidad a nivel mundial. Con esto crecemos en nuestro país mediante la generación de empleos y fuentes de riqueza en México. FUNO crece con México y su gente.

Objetivo de nuestro Código de Ética

- a) Buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que FUNO se ha propuesto.
- b) Garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, tenedores de certificados, proveedores, autoridades y colaboradores.
- c) Respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Normas éticas generales

- a) En FUNO, reconocemos la dignidad de las personas y respetamos su individualidad, diversidad y privacidad.
- b) Nadie será discriminado por razones de sexo, estado civil, edad, religión, raza, preferencia política, condición socio-económica o incapacidad.
- c) Todos tenemos la obligación moral de tratar y ser tratados con respeto, cordialidad, justicia y equidad.
- d) No se tolerará el acoso sexual y éste debe ser denunciado.
- e) Se prohíbe el trato con personas deshonestas que pretendan o puedan perjudicar a FUNO o a sus colaboradores.
- f) No hacemos comentarios (sea en medios familiares o sociales) sobre actividades que llevamos a cabo dentro de FUNO que vayan en detrimento de la misma o de los que formamos parte de ella.
- g) Cumplimos con todo lo estipulado en la normatividad de lavado de dinero aplicable a FUNO, con apego a las leyes vigentes en México.
- h) No divulgamos información confidencial relativa a procesos, métodos, estrategias, planes, proyectos, de mercado o de cualquier otro tipo.
- i) Los colaboradores de FUNO estamos obligados a:
 - Cumplir con todas las leyes y ordenamientos.
 - Cumplir con las normas, políticas y procedimientos de control interno.
 - Observar una conducta leal, diligente y honesta.
- j) Ningún colaborador puede utilizar el nombre de FUNO, ni sus recursos en actividades para su beneficio personal o para perjudicar indebidamente a terceros.
- k) Los colaboradores que participen en actividades políticas o religiosas lo harán a título personal y no podrán usar recursos de FUNO para ello.
- l) Los colaboradores que tengan designados activos, serán responsables de salvaguardarlos y hacer uso adecuado de los mismos.
- m) Conocemos la importancia y valor de la información y nos aseguramos de su adecuado uso y resguardo en conformidad con las regulaciones aplicables. Entendemos que cualquier pérdida por robo o descuido tienen un impacto directo en la organización.
- n) Cuando se hubieran otorgado bonos, gratificaciones o reconocimientos económicos que posteriormente se determinen incorrectos, el colaborador está obligado a reembolsar en forma inmediata a FUNO el importe que le fuera otorgado indebidamente.

- o) FUNO no permitirá de ninguna forma el trabajo forzoso o involuntario de sus empleados y/o proveedores.
- p) Los proveedores de FUNO no podrán contratar a menores de edad.
- q) El tiempo extra deberá realizarse de forma voluntaria y no deberá exceder de los límites máximos establecidos por la regulación aplicable. Además, no serán exigidas de forma regular y siempre deberán ser compensados con una prima de acuerdo a lo dispuesto en la normativa vigente.



FOTO: PATIO UNIVERSIDAD

3.3 ESTRATEGIA Y MATERIALIDAD

Desde nuestros inicios en FUNO, nos hemos preocupado por mantener buenas relaciones con las comunidades, por hacer un uso eficiente de los recursos y por mantener los más altos estándares en nuestro gobierno corporativo, incluyendo la administración de riesgos y eficiencia en la operación. La sostenibilidad en FUNO, ha ido fortaleciendo e institucionalizándose, de la mano con el crecimiento de la organización.

¿Qué es la sostenibilidad en FUNO?	Crear valor sostenible acercando servicios inmobiliarios con un impacto positivo en las comunidades y en el entorno natural; siempre respetando los Derechos Humanos.
¿Cómo identificamos los temas relevantes para FUNO en cuestión de sostenibilidad?	Estudio de materialidad 2016.
¿Cuál es el marco de referencia de materialidad de FUNO?	El marco de referencia de materialidad, refleja los temas que son importantes para nuestros grupos de interés.
¿Qué son los ejes de acción?	Los ejes de acción son los temas en los que enfocaremos nuestra estrategia de sostenibilidad en los próximos dos años.

Marco de Referencia de Materialidad

FUNO al operar y administrar distintos inmuebles en el país, tiene impactos significativos en las economías locales, las cadenas de suministro, las comunidades entorno a nuestros inmuebles, así como en el uso de los recursos disponibles; todo ello genera cambios en los grupos de interés, incluyendo a nuestros colaboradores, clientes, proveedores, invitados y todos aquellos que se ven vinculados directa o indirectamente con nuestras operaciones; de ahí la relevancia de comenzar el diseño de la estrategia de sostenibilidad con un análisis de materialidad que nos permitiera identificar los temas prioritarios para el sector, para los grupos de interés y para la organización.

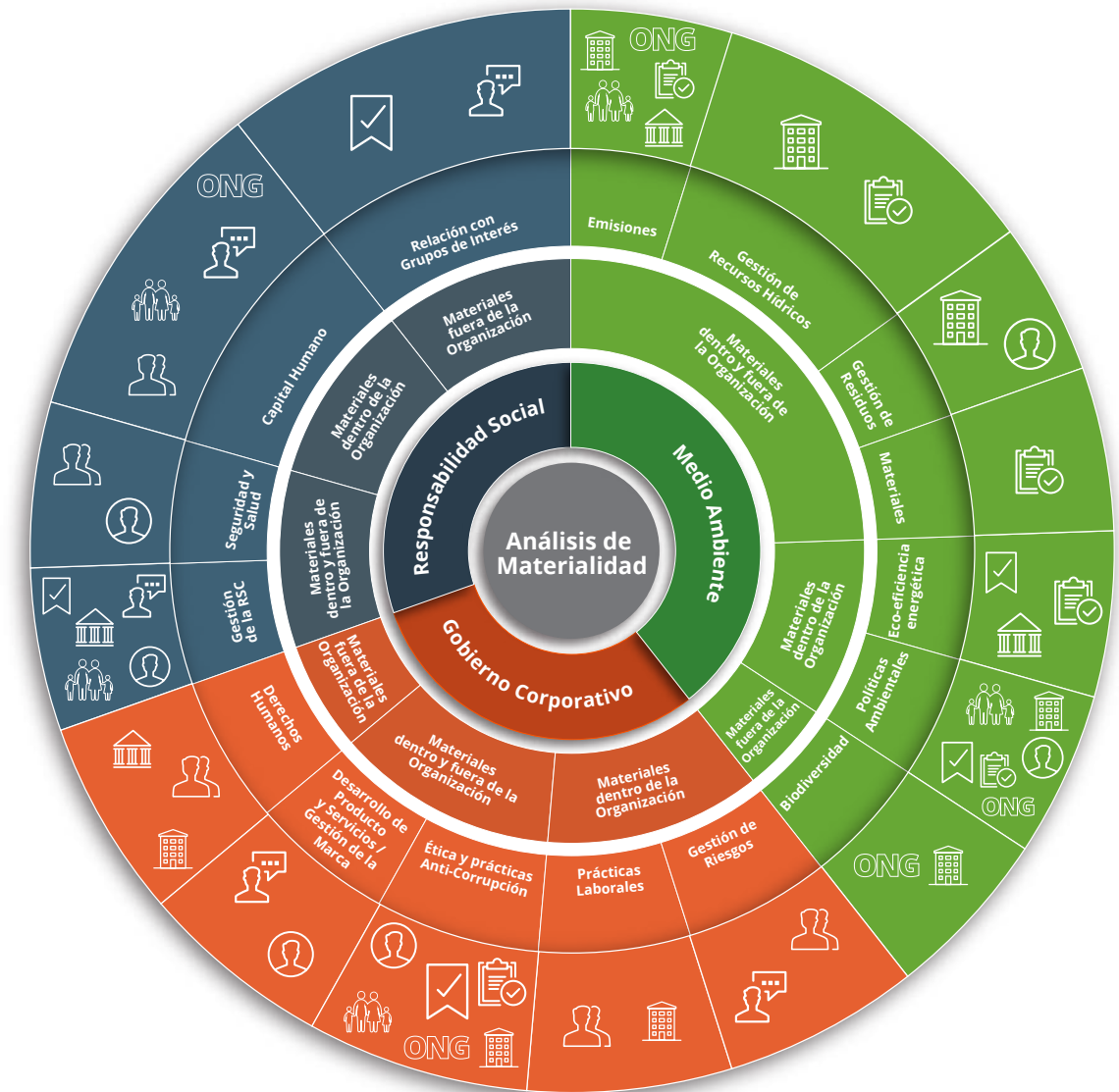
El análisis de materialidad, fue liderado por un consultor independiente experto en la materia, quién utilizó una metodología comprobada que permite conocer los focos de atención de nuestros grupos de interés y que nos permitió definir las prioridades que debemos atender en materia de sostenibilidad. Como resultado, obtuvimos nuestra matriz de materialidad y el nivel de riesgo y madurez de los distintos temas. Para el estudio se consideraron tres aspectos:

- **Madurez:** entendida como el nivel de conocimiento, procesos y transparencia que tiene la organización.
- **Prioridad:** entendida como el nivel de atención que los grupos de interés prestan a determinados asuntos
- **Riesgo:** valorado en función de la atención prestada por los prescriptores a los temas de sostenibilidad. Entendemos la atención como una correlación a las afectaciones que pudiera tener cada tema con el riesgo reputacional de la organización.

El análisis de materialidad fue realizado para el conjunto de las operaciones de FUNO, incluídos los segmentos de oficina, industrial y centros comerciales. Asimismo, se referenciaron las mejores prácticas a nivel internacional, el riesgo por tema y los focos de atención manifestados por los siguientes grupos de interés:



A éstos le hemos sumado los resultados de las encuestas internas a colaboradores, analistas y evaluadores de sostenibilidad. El estudio identificó 26 temas importantes para los grupos de interés; de los cuáles hemos definido prioridades para cada elemento de la sostenibilidad como se muestra a continuación:



El Estudio de Materialidad nos permitió determinar 6 temas prioritarios en el sector y que requieren fortaleza dentro de FUNO en las tres esferas, de Medio Ambiente, Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo:



Sin duda en FUNO seguiremos adelante impulsando todos los temas que se identificaron en el estudio de materialidad. Como parte de la estrategia de sostenibilidad, iniciaremos con estas 6 líneas de acción en 2017-2020.




En cuanto a la institucionalización de la sostenibilidad, este año, creamos la gerencia de sostenibilidad corporativa y nos sumamos a la iniciativa del Pacto Mundial de la ONU, para impulsar las prácticas internas, en materia ambiental, de derechos humanos, estándares laborales y anticorrupción.

La gerencia de sostenibilidad nace bajo la Vicepresidencia de Relación con Inversionistas, para la comunicación efectiva de los resultados no financieros de FUNO y está apoyada por la Vicepresidencia de Administración y TI, así como la Vicepresidencia de Operaciones en lo relativo a la implementación de iniciativas al interior de la organización. Para la consolidación de este reporte, se solicitó adicionalmente, información a las Vicepresidencias de Jurídico, Tesorería y Finanzas, quienes son responsables de la información. En 2017 buscaremos definir los temas prioritarios y estratégicos en materia de sustentabilidad, de tal forma que apoyen la estrategia de crecimiento, la visión de creación de valor de forma sostenible y sustentable y que nos ayude a establecernos como referente en el sector en términos de sostenibilidad.

3.4 GRUPOS DE INTERÉS

En FUNO, sabemos que mantener una relación de respeto y corresponsabilidad con nuestros grupos de interés, está directamente ligada con el éxito de nuestro negocio. Por ello, estamos determinados a crear valor social compartido a través de nuestros inmuebles y generar situaciones de ganar-ganar para nuestros grupos de interés y para la organización.

Desde nuestra fundación, hemos labrado relaciones comerciales y de negocio fuertes con todos nuestros grupos de interés. En los casi 6 años que llevamos operando, hemos implementado diferentes herramientas para comunicarnos con cada uno de ellos, ya sea a través del contacto directo, o bien mediante encuestas, reuniones y medios electrónicos.

GRUPO DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN	NIVEL	MEDIO DE COMUNICACIÓN	TEMAS DE INTERÉS
 Tenedores de CBFIs	Inversionista institucional Mercado del inversionista privado	Organizacional	1. Oficina de Relación con inversionistas 2. FUNO day 3. Participación en conferencias 4. Reuniones con analistas, bancos, calificadores y otros 5. Encuestas trimestrales 6. Reporte Anual 7. Comunicados de prensa	• Resultados Financieros • Estabilidad y continuidad del negocio • Transparencia
 Inquilinos	Nacionales, regionales y locales. Oficinas e industrial: • Multinacionales • PyMes • Gobierno Comercial • Multinacional • Franquicias nacionales • PyMes	Organizacional Portafolio Local	1. A través de Representantes Únicos de Proyecto 2. Gerente de Plaza 3. Oficina de Cobranza 4. Oficina de Coordinación de Inquilinos 5. Redes Sociales 6. Reuniones personales	• Calidad y rapidez de los servicios • Calidad de la relación comercial • Facilidad de los procesos y trámites
 Colaboradores		Organizacional Local	1. Política de puertas abiertas 2. Encuestas de clima laboral 3. Día de integración 4. Oficina de Recursos Humanos 5. Reunión de Gerentes de inmuebles 6. Línea Ética 7. Correos electrónicos	• Reciprocidad por parte de la empresa • Motivación y sentido de pertenencia • Colaboración inter e intra-área

GRUPO DE INTERÉS	DESCRIPCIÓN	NIVEL	MEDIO DE COMUNICACIÓN	TEMAS DE INTERÉS
 Proveedores y Subcontratistas	Operadores de inmuebles Servicios • Limpieza • Seguridad • Otros Servicios Municipales • Agua • Luz • Gas • Recolección de residuos Productos	Organizacional Local	1. Oficina de compras 2. Área que contrata o solicita el servicio 3. Contratos 4. Portal de Proveedores 5. Reuniones personales	• Pagos en tiempo • Relación comercial • Calidad y distribución de servicios y productos adquiridos.
 Bancos		Organizacional Portafolio	1. Reuniones personales 2. Oficina de Relación con Inversionistas 3. Vicepresidencias de Tesorería y Finanzas	
 Gobierno	SAT Banco de México Comisión Bancaria y de Valores COFECE Otros	Organizacional Local	1. Alta dirección 2. Oficina de Jurídico 3. Gerente de Plaza	• Nuestra contribución al desarrollo social • Iniciativas de integración Social y promoción cultural
 Invitados	Trabajadores y visitantes de nuestros clientes que asisten nuestros inmuebles de oficina e industriales. Asistentes a los centros comerciales	Organizacional Portafolio Local	1. Redes Sociales 2. Gerente de Plaza 3. Buzón de sugerencias 4. Mercadotecnia en sitio	• Seguridad • Experiencia de la visita • Servicios innovadores
 ONG Comunidades		Organizacional Local	1. Redes sociales 2. Sitio web 3. Gerente de Plaza	• Compromiso social • Los centros comerciales como espacios de comunicación e integración

Compromisos, avance y objetivos 2016

En 2016, enfrentamos grandes desafíos a nivel mundial, nacional y como organización, debido a situaciones geopolíticas, sociales, económicas y algunas ambientales. Desde el voto en Reino Unido por la salida de la Unión Europea, hasta las elecciones de Estados Unidos, pasando por los problemas de violencia y corrupción en México, la desigualdad social, la fortaleza del dólar, entre muchos otros.

Para FUNO, los principales riesgos en materia de sustentabilidad son:

- Fenómenos meteorológicos que pudieran afectar nuestros inmuebles
- Cambios en las legislaciones referente al uso y consumo de recursos, emisiones, desechos y efluentes, entre otros.

a. Desempeño, Madurez y Objetivos

COMPROMISOS 2016	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO	AVANCE	ACCIONES	COMPROMISOS 2017
SOSTENIBILIDAD				
Reforzar y comunicar nuestro compromiso con la sostenibilidad	• Institucionalizando la sostenibilidad en FUNO	<div><div></div></div>	• Creación del área de sostenibilidad en mayo 2016 • Primeras capacitaciones y pláticas a directivos y gerentes en temas de sostenibilidad • Primer estudio corporativo de materialidad. • Definición de la estrategia de sustentabilidad • Nos Adherimos al Pacto Mundial en junio 2016 • Reportamos por 1ª vez bajo el esquema G4 de Global Reporting Initiative • Reportamos por 1ª vez al DJSI y a CDP • Desarrollamos la sección de Gobierno Corporativo en la página web	Concentrarnos en las buenas prácticas para mantener la confianza y la rentabilidad de nuestros clientes y tenedores
Aumentar la transparencia de nuestros resultados de sostenibilidad, así como con el cumplimiento de nuestras obligaciones	• Medir y monitorear nuestros resultados en materia ambiental, social, ética, riesgos, derechos humanos, capital humano, relación con proveedores, etc.	<div><div></div></div>		Aumentar la periodicidad con la que publicamos nuestros resultados de sostenibilidad.
Adherirse a las mejores prácticas y lineamientos de sostenibilidad	• Reportando y haciendo más transparentes nuestros resultados de sostenibilidad bajo la metodología GRI	<div><div></div></div>		Fortalecer nuestra alianza con el Pacto Mundial y colaborar con ellos para fomentar la cultura de sostenibilidad en la empresa.
Conceptualizar la Sostenibilidad dentro de FUNO	• Ofreciendo a nuestros grupos de interés esta información de manera permanente a través de la Página Web	<div><div></div></div>		
Fortalecer la cultura de sostenibilidad al interior de FUNO	• Sumarnos al Pacto Mundial de Naciones Unidas	<div><div></div></div>		

Hecho

En Progreso

COMPROMISOS 2016	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO	AVANCE	ACCIONES	COMPROMISOS 2017
GOBIERNO CORPORATIVO				
<ul style="list-style-type: none">Identificar los principales riesgos para la organizaciónFortalecer la gestión de nuestros colaboradores en todos los niveles; en temas de éticaCumplir con la regulación y normativaProteger el cumplimiento de los Derechos Humanos dentro de la organización y en nuestra operación con otros actoresRechazar toda forma de discriminaciónMantener y trabajar por la consolidación de espacios libres de corrupción y soborno	<ul style="list-style-type: none">Revisión interna del modelo de madurez y recolección básica de información existente.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">En 2016, realizamos el primer análisis de sustentabilidad y con el presente reporte, obtenemos un panorama de la sustentabilidad en FUNO, de acuerdo con las bases de GRI y GRESB.	Continuar la capacitación a nuestros colaboradores en temas específicos de Derechos Humanos, ética y anticorrupción.
	<ul style="list-style-type: none">Entrevistas con algunos grupos de interés para conocer sus expectativas (empleados, clientes, tenedores, consejeros, proveedores, etc.)	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Se realizó la primera encuesta de clima organizacional a todos los colaboradores de FUNO.Continuamos con los mecanismos de retroalimentación con inversionistas, analistas y bancos, a través de entrevistas trimestrales realizadas por Grayling.	Mayor difusión de las herramientas disponibles, para la gestión y aplicación del Código de Ética
	<ul style="list-style-type: none">Realizando un estudio de materialidad. Identificar temas prioritarios, madurez y riesgos.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">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.	Mantener los actuales mecanismos de retroalimentación con colaboradores e inversionistas. Mejorar y reforzar nuevos canales con otros grupos como proveedores y clientes.
	<ul style="list-style-type: none">Diseñando y publicando el Código de Ética, aplicable a toda la organización y sus filiales.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Lanzamiento de la Línea de Denuncias, administrada por un tercero independiente	Colaborar con el Pacto Mundial para la implementación del Principio 10, sobre anticorrupción y ética.
	<ul style="list-style-type: none">Capacitando a nuestros colaboradores en temas de ética, anticorrupción y Derechos Humanos.	<div></div>		Sumar a nuestros proveedores en las prácticas de ética y anti-corrupción de FUNO

COMPROMISOS 2016	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO	AVANCE	ACCIONES	COMPROMISOS 2017
MEDIO AMBIENTE				
<ul style="list-style-type: none">Incrementar en lo posible la eficiencia operacional de nuestras actividades en el consumo de agua y energíaPrevenir y mitigar los riesgos ambientales que puedan ocasionar daño a nuestras operacionesMejorar nuestra eficiencia operacional particularmente en temas de energía y aguaContribuir de manera positiva en el entorno, creando valor compartido en las comunidades que trabajamos	Trabajando de manera colaborativa con todos los niveles de gobierno, para cumplir con los requisitos legales y normativos	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Mantenemos nuestro compromiso por hacer de todos los nuevos desarrollos de FUNO, desarrollos sostenibles; actualmente todos buscan una certificación LEED y/o integran tecnologías de ahorros de agua, energía, calor; así como una integración de las comunidades.	Mantener la colaboración con ONG's y con gobierno para las iniciativas ambientales
	Comenzando la medición y monitoreo de los resultados ambientales en nuestras propiedades.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Colaboramos con organizaciones de la sociedad civil, instituciones gubernamentales y otros; para exponenciar los esfuerzos en iniciativas ambientales como reforestación y reúso de residuos.	Sumar a las oficinas de corporativo en las campañas de reforestación.
	Favoreciendo la implementación de soluciones tecnológicas e innovadoras, que mejoren nuestro desempeño ambiental y reduzcan nuestros consumos y residuos.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Realizamos 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.	Realizar un monitoreo y seguimiento del consumo de energía, agua y refrigerantes de forma mensual.
	Conservando y donde sea posible, mejorando el entorno natural de nuestras propiedades	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Realizamos la primera medición de consumo y descargas de agua; así como las fuentes que se ven afectadas por el uso y desecho del recurso hídrico.	Identificar el impacto y la ubicación de nuestras propiedades en zonas de alto valor para la biodiversidad.
	Utilizando materiales seguros, promoviendo el uso de recursos reciclados o certificados.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Se comenzó un programa de sustitución de luminarias en todo el país, que busca renovar viejas tecnologías por nuevas soluciones más eficientes y con mejores materiales.	Utilizar materiales seguros, promoviendo el uso de recursos reciclados o certificados.
	Promoviendo acciones ambientalmente responsables para el bienestar de las comunidades en donde trabajamos.	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Participamos activamente en diversas campañas de concientización ambiental, a través de nuestros centros comerciales en toda la República Mexicana	Establecer mediciones similares para todos los inmuebles, de tal forma que permita comparar y replicar las buenas prácticas



COMPROMISOS 2015	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO	AVANCE	ACCIONES	COMPROMISOS 2016
SEGURIDAD Y SALUD				
<ul style="list-style-type: none">Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradoresFomentar una cultura organizacional, en donde la seguridad, la salud y el bienestar común, sean pilares de nuestras actividades.Promover espacios libres de violencia y discriminación	Manteniendo el equipo de protección y respuesta a emergencias en óptimas condiciones	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Comenzamos a reportar nuestros resultados en materia de SyS.Todos nuestros inmuebles comerciales cuentan con brigadas de seguridad multidisciplinarias; involucrando a los diferentes niveles de la organización.Por 2º año consecutivo se llevó a cabo el circuito de Salud en oficinas corporativasSe mantuvo la práctica de simulacros, cursos y capacitaciones prácticas en temas relevantes.Campaña de comunicación del manual de seguridad a todos los centros comerciales.Se mantienen las auditorías a los inmuebles para revisión de equipos y protocolos de seguridad	Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradores
	Creando alianzas con profesionales en la seguridad, para garantizar la más alta calidad en los servicios.	<div></div>		Fomentar una cultura organizacional, en donde la seguridad, la salud y el bienestar común, sean pilares de nuestras actividades.
	Cumpliendo con la normativa legal aplicable	<div></div>		Promover espacios libres de violencia y discriminación
	Proporcionando la información, educación, capacitación, instrucción y supervisión necesaria para que los trabajos de FUNO, se realicen de manera segura.	<div></div>		
	Implementando y verificando que los protocolos de emergencia y respuesta son aplicados de manera correcta en nuestros inmuebles.	<div></div>		
	Verificando continuamente oportunidades de mejora.	<div></div>		
	Implementando procesos que permiten identificar y prevenir riesgos.	<div></div>		

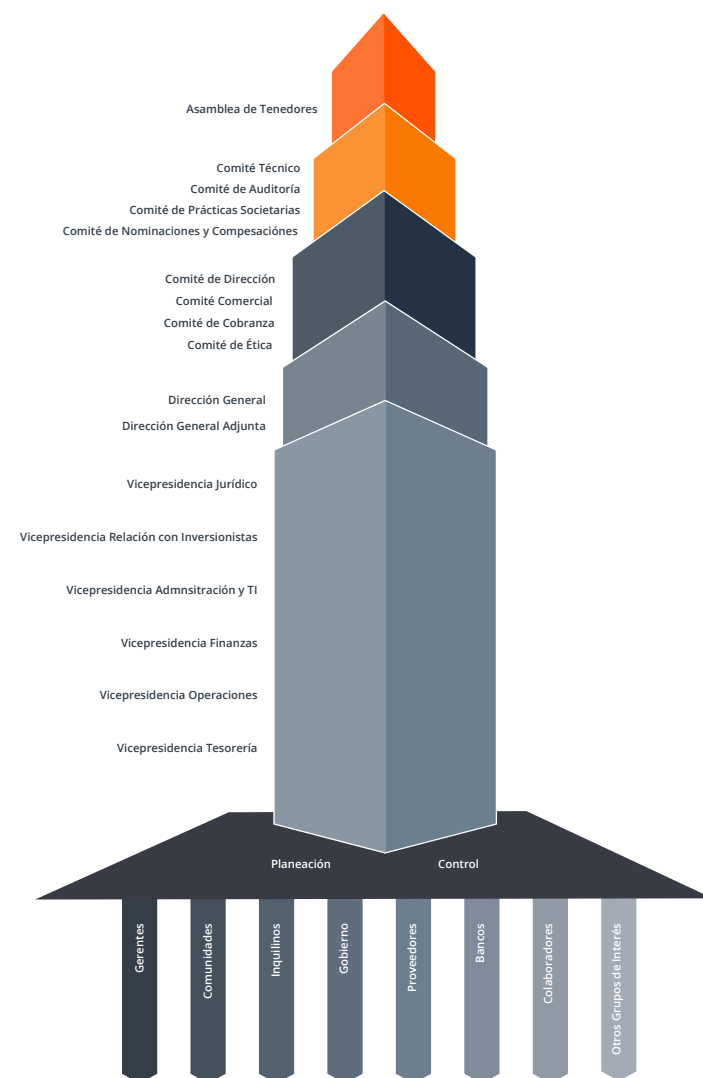


FOTO :
SAMARA SHOPS

COMPROMISOS 2015	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO	AVANCE	ACCIONES	COMPROMISOS 2016
RESPONSABILIDAD SOCIAL				
<ul style="list-style-type: none">Actuar proactivamente en favor del desarrollo social, económico y cultural de las comunidades en donde trabajamosFomentar una cultura de respeto, inclusión, paz y seguridadApoyar iniciativas que fomenten el desarrollo de la competitividad y la infraestructura en MéxicoBuscar la inversión responsable en nuevos desarrollos de FUNO, con inmuebles amigables con el entorno social, ambiental y con infraestructura sostenible que mejore el entorno.Invertir positiva y responsablemente en nuestras adquisiciones, en las comunidades con visión de largo plazo, mejorando su entorno.	Generando fuentes de empleo, fomentando el trabajo decente y equitativamente remunerado	<div></div>	<ul style="list-style-type: none">Definición de las 5 políticas de gestión de talento prioritarias de RHImplantar una encuesta de clima organizacionalDesarrollo de las bases de un Plan de Necesidades de CapacitaciónImplementar Modelo de gestión de talento de la organizaciónSistematización de procesos de RHTodos los desarrollos en construcción de FUNO, están pre-certificados o certificados LEED	Estabilizar y liberar del Sistema de gestión del talento de la Organización.
	Implementando estrategias de disminución de las desigualdades en base a mérito personal y competencias para la realización de los trabajos.	<div></div>		Capacitación y uso efectivo de los procedimientos sistematizados de talento por parte de los colaboradores.
	Impulsando 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.	<div></div>		Implementar un modelo de Inducción efectivo y oportuno para colaboradores de nuevo ingreso y salidas a campo para una mayor sensibilización y entendimiento del negocio.
	Promoviendo la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción; así como incentivar la erradicación del trabajo infantil.	<div></div>		Implantar estrategia de Clima Organizacional, que involucre intervenciones oportunas y auditorías de equipos para incrementar los niveles actuales de satisfacción laboral.
	Trabajando de la mano con proveedores y otros grupos de interés para incrementar la derrama económica positiva de FUNO	<div></div>		Buscaremos establecer con nuestros proveedores cláusulas de ética y anti-corrupción en los contratos.
	Solicitando, 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.	<div></div>		Mantener los altos estándares sociales y ambientales en nuestros inmuebles; de tal forma que donde sea económicamente rentable, nuestros desarrollos sean certificados bajo el modelo LEED.

4. GOBIERNO CORPORATIVO

FUNO está consciente de que una estructura adecuada de gobierno y administración, favorecen la transparencia y un mejor desempeño, así como un flujo de comunicación vertical de la organización con los órganos de Gobierno. Por ello se ha diseñado una estructura robusta y reforzada con personas de gran experiencia.



En cuanto a la estructura de la organización, la Asamblea de tenedores es el órgano máximo que, a través de resoluciones, dicta los lineamientos que se deben seguir, de acuerdo a los temas de su competencia. Dichos lineamientos se dan a conocer al Comité Técnico quien, a su vez, delega en nuestro Director General, el Director General Adjunto y los Vicepresidentes la ejecución de todas las actividades y acciones pertinentes para lograr el cumplimiento de dichas resoluciones.

En la gestión de los temas de sostenibilidad, el Director General y el Director General Adjunto se apoyan y asesoran con un equipo de Vicepresidentes expertos en su materia; todas las vicepresidencias están involucradas en cuestiones económicas, ambientales y sociales, de acuerdo con sus responsabilidades, experiencia y operación. Los Vicepresidentes durante las sesiones del Comité Directivo exponen y analizan los retos, oportunidades e impactos identificados en cada área. Si un tema por su relevancia o importancia, es de competencia del Comité Técnico, se le hace de su conocimiento para su solución, quien, a su vez, en caso de ser necesario lo comunica a la Asamblea de Tenedores. En la Asamblea de Tenedores o en las sesiones del Comité Técnico, el Director General, el Director General Adjunto y aquellos Vicepresidentes involucrados presentan los casos económicos, ambientales y sociales que requieran la discusión en dicho espacio.

Las cuestiones que conforme al Contrato de Fideicomiso no sean relevantes para la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico se comunican a los grupos de interés a través del Comité Directivo (Director General, Director General Adjunto y Vicepresidentes).

La Asamblea de Tenedores ha depositado las responsabilidades de administración y dirección en el Comité Técnico; el cual está compuesto por 11 miembros de los cuáles 4 son independientes.

Las responsabilidades de la presidencia y la Dirección General están divididas en dos personas diferentes, en donde es importante mencionar que el presidente del Comité Técnico no forma parte de la administración de la organización.

El Comité Técnico, para el buen funcionamiento de la organización, se apoya en tres sub comités: Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones; los dos primeros, están compuestos exclusivamente por miembros independientes, mientras que el último es 60% independiente.

El Comité Técnico es el responsable de establecer y aprobar el propósito, valores, misión, estrategia, políticas y objetivos de la organización.

4.1 DIVERSIDAD Y COMPOSICIÓN DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

La composición de la Asamblea de Tenedores es plural ya que todos aquellos que a través del mercado público o por cualquier otro medio adquieran CBFIs forman parte de la Asamblea de Tenedores. Esta tiene una independencia total, puesto que el gran público inversionista tiene la mayoría de los CBFIs y todos están representados por una única institución financiera independiente que funge como Representante Común.

En cuanto al Comité Técnico 33% es independiente. La independencia, está garantizada por las propias disposiciones legales y por nuestro Contrato de Fideicomiso que esta-

blece que, en la toma de decisiones relevantes, las cuáles se encuentran establecidas en dicho Contrato, se requiere el voto favorable de los independientes.

Todos los miembros del Comité Técnico tienen amplia experiencia en los temas económicos, sociales, ambientales, políticos y culturales relacionados con el objeto de la compañía y su rango de edad está por encima de los 40 años.

En 2016 los miembros del Comité Técnico de FUNO son:

Moises El-Mann (Presidente)

Es Presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión ha liderado Grupo E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fondear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de FUNO.

André El-Mann (Director General)

Es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de FUNO. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo E, una de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. Es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Max El-Mann

Es co-fundador de Grupo E y tiene casi 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Jaime Kababie

Participa como socio de Grupo E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

Abude Attié

Es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios ne-

gocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Isidoro Attié

Es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elias Sacal

Participa en Grupo E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo E y FUNO.

Ignacio Trigueros (Independiente)

Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es Director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Es miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa y es Asesor del Comité de Inversión de AFORE XXI. Es un reconocido economista e investigador. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

Antonio Franck (Independiente)

Tiene más de 40 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, Landsteiner, Globo Cambio, Grupo Aeroportuario del Pacífico, Mexicana de Cananea, Sears Roebuck de México, y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial u miembro de la Comisión de honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Además ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Herminio Blanco (Independiente)

Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

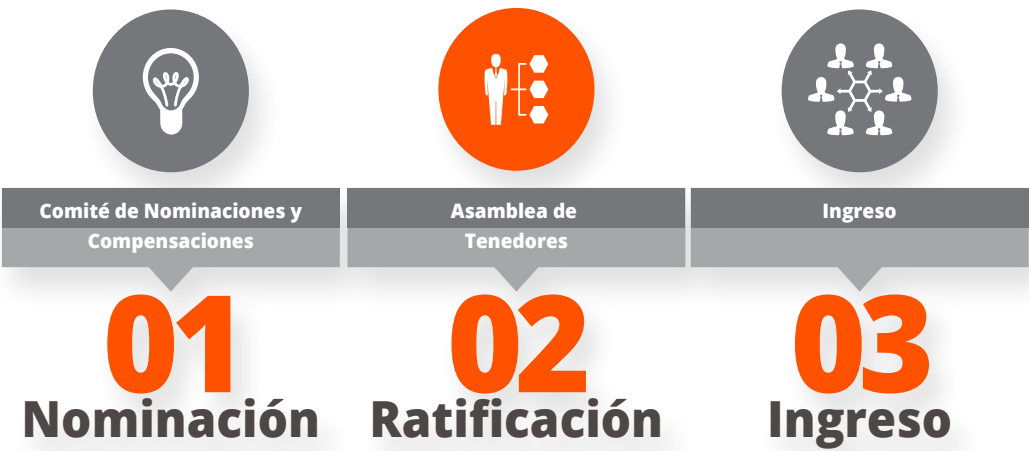
Rubén Goldberg (Independiente)

Es socio y director de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión y es Presidente del Comité de Inversión de Galileo Total Return Fund. Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y Director General de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México) y miembro del Consejo de Administración de Grupo Collado. Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.



FOTO: PATIO SANTA FE

La nominación de nuevos miembros del Comité Técnico, está a cargo del Comité de Nominaciones y Compensaciones (60% independiente) y la ratificación la realiza la Asamblea de Tenedores.



4.2 COMPENSACIONES

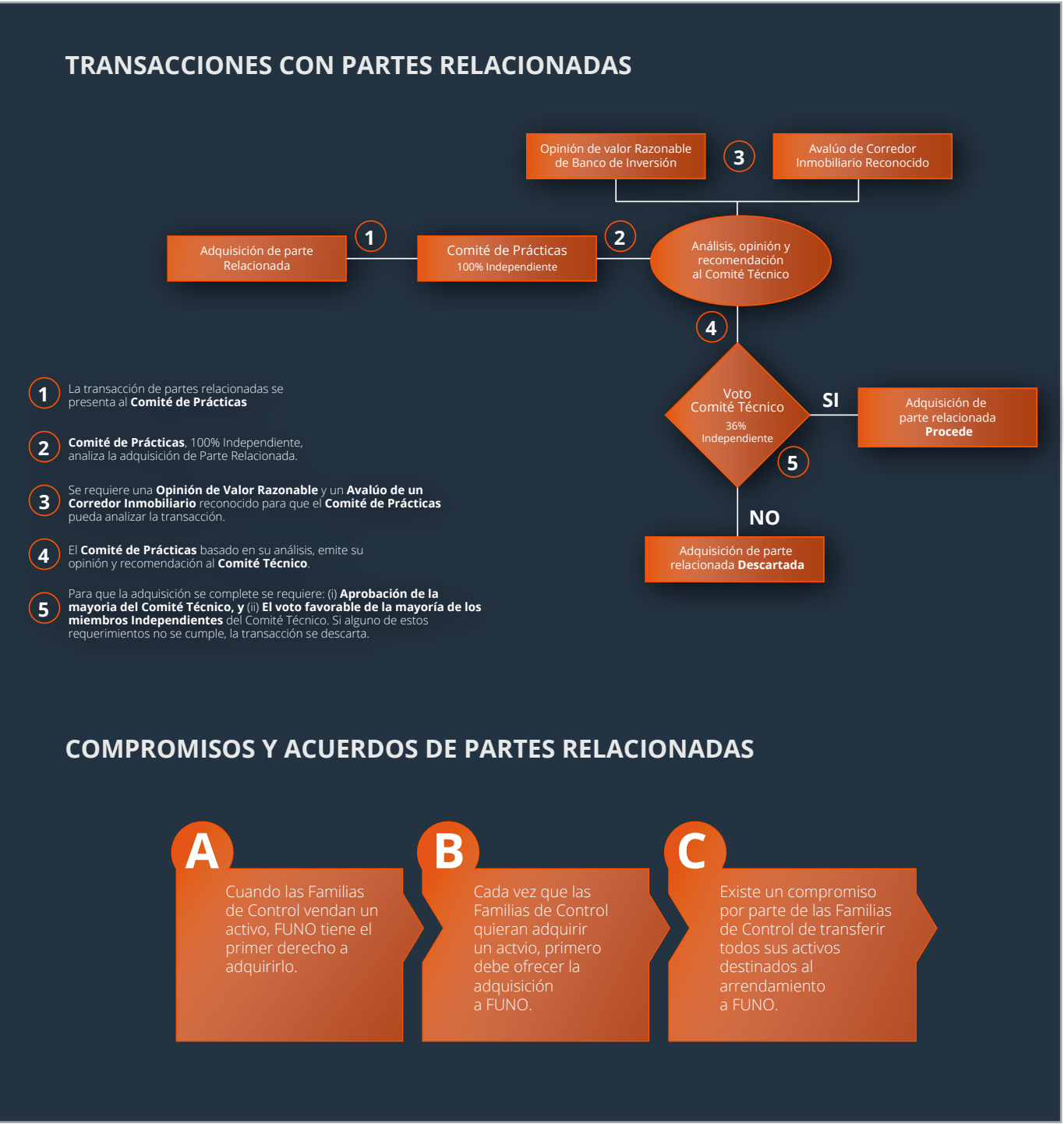
En cuanto a compensaciones, únicamente los miembros independientes del Comité Técnico, reciben emolumentos por su labor, la cual es autorizada por la Asamblea de Tenedores. En cuanto al resto de la organización, hemos desarrollado un Plan de Compensaciones, el cual consideró la opinión y sugerencias del Comité Técnico, asesores externos y nuestros Tenedores. Para tales efectos, fue contratado un experto en la materia; ello refleja nuestra comunicación y retroalimentación con diferentes grupos de interés.

El Plan de Compensación tiene las siguientes características:

- Duración del Plan de compensación: 10 años
- Gobierno del Plan: Se creó un Comité de Nominaciones y Compensaciones para administrar el Plan, la administración propondrá la compensación anual al Comité de Compensaciones, el cuál después de analizarla, recomendará en su caso a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo. El Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a colaboradores; la administración ejecutará las instrucciones del Comité Técnico.
- Tamaño del Plan: El plan estará limitado a 162,950,664 CBFIs
- Permitirá premiar el desempeño de los colaboradores
- Permitirá retener el talento
- Permitirá alinear los intereses de los Tenedores con los de los colaboradores
- Los parámetros y objetivos a alcanzar están preestblecidos desde el principio de manera muy clara.

Los conflictos de interés tanto en la Asamblea de Tenedores como en el Comité Técnico se previenen de conformidad con las disposiciones legales de la ley del mercado de valores y la circular única de emisoras, así como las propias disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Cuando existe un conflicto de interés la persona que lo tenga deberá abstenerse de participar en la votación. Además, expresamente se prohíbe a las familias relevantes y personas relacionadas con el administrador del Fideicomiso a votar en una serie de facultades de la Asamblea de Tenedores de acuerdo con el propio Contrato.

El proceso de resolución de conflictos de interés que FUNO ha instaurado es el siguiente.



4.3 RIESGOS

En relación a la gestión de riesgos, impactos y oportunidades de carácter económico, social y ambiental, en aquellas operaciones que por su monto merecen su aprobación, el órgano superior de gobierno durante sesiones ordinarias o extraordinarias, es quien autoriza la operación, escucha los reportes de diligencia debida y toma la resolución pertinente tomando en consideración el impacto económico, ambiental y social de la operación. Cuando resulta pertinente, también se consultan a los grupos de interés para tener una mayor claridad en la toma de decisiones.

El Comité Técnico de un Fideicomiso se fundamenta en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por lo que la administración de un Contrato de Fideicomiso puede regirse por las decisiones que un Comité Técnico acuerde sin que éstas causen ninguna responsabilidad por la actuación del Fiduciario. El Comité Técnico de FUNO se reúne de manera trimestral para efectuar las siguientes funciones relacionadas con la administración de riesgos:

1. Revisar los resultados financieros del Fideicomiso, así como para decidir la mejor forma de administrar los recursos disponibles de acuerdo con las políticas internas del Fideicomiso.
2. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con criterios de elegibilidad, que incluyen temas de impacto económico, financiero, ambiental e incluso social.
3. Aprobar las inversiones, adquisiciones, enajenaciones, ventas y desinversiones hasta por el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso con base en información financiera del mismo previamente revelada.
4. Aprobar Políticas de Operación con Personas y Partes Relacionadas, que cuenten con la previa opinión de del Comité de Prácticas con respecto de los miembros del Fideicomiso que impliquen un conflicto de interés, con el fin de ubicar los procesos requeridos para mitigar dicho conflicto en caso de que exista.
5. Definir las políticas contables, previa opinión del Comité de Auditoría, con el fin de garantizar que se mitiguen los riesgos e impactos de la operación y se cumplan con la normatividad vigente en materias de control interno y auditoría interna.
6. Aprobar la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y Directores relevantes del Administrador
7. Fijar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
8. Nombrar y remover al Auditor Externo por recomendación del Comité de Auditoría.
9. Identificar y mitigar, junto con el Comité de Prácticas y de Auditoría, cualesquiera riesgos e impactos que el Patrimonio del Fideicomiso, tanto en materia económica, ambiental o social, pueda generar.

En cuanto al involucramiento de grupos de interés, el Comité Técnico tiene la facultad de consultar a expertos especializados en cualquier materia de tipo económico, ambiental o social, en las que sean requeridas sus opiniones al momento de aprobar alguna adquisición, inversión, etc., que afecte el Patrimonio del Fideicomiso o la comunidad donde dicho Patrimonio opere. Lo anterior, incluye la identificación y mitigación de los riesgos e impactos que dicho Patrimonio pueda generar.

Aunado a lo anterior, FUNO continuamente realiza diversos análisis de riesgos; actualmente el órgano máximo encargado de la revisión continua de las medidas de mitigación y de la evaluación de riesgos es el Comité de Auditoría. Para la tipificación de brechas, riesgos no identificados u otros valores que pudieran afectar la operación de la empresa, contamos con la colaboración de un tercero independiente quien nos asesora, verifica y examina en estos temas.

FUNO, publica constantemente los diferentes riesgos a los que están expuestos sus inmuebles, la empresa y el sector; ya sea en su reporte anual, en los prospectos de colocación para emisiones de capital o bonos, a través de la página web o en presentaciones, entrevistas de funcionarios, etc.

Entre los principales riesgos que hemos identificado, están los que se enumeran a continuación. Para mayor detalle consultar nuestro sitio web.

1. Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con las obligaciones derivadas de sus arrendamientos.
2. Tendencias económicas en la industria o en los mercados en que operamos.
3. Estamos expuestos a riesgos derivados del cambio climático y fenómenos naturales; tales como lluvias excesivas, ciclones, huracanes, temblores, entre otros.
4. Riesgos de salud de nuestros colaboradores
5. Riesgos Financieros
6. Condiciones generales, económicas y políticas
7. Riesgos legales
8. Dependemos de nuestro equipo de directivos para el éxito, y podemos no encontrar un reemplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o bien si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

La presencia del crimen organizado en el territorio mexicano, es quizá uno de los factores de mayor riesgo para cualquier actividad productiva que se desarrolla en el país. Para nosotros es un riesgo a tomar en cuenta ya que en México se concentra el 100% de nuestras operaciones.

Mitigación de riesgos

Algunas de nuestras estrategias de mitigación y/o prevención de riesgos son:

1. La principal estrategia de mitigación de riesgos de FUNO, radica en la diversificación. FUNO, tiene clientes en todos los sectores, inmuebles en todo el país; y ofrece productos comerciales, de oficinas, mixtos y parques industriales. Ésta diversificación nos ha permitido tener una estabilidad y continuidad en nuestros ingresos.
2. Mantenemos una comunicación constante con nuestros inquilinos. En FUNO trabajamos constantemente para ofrecer a nuestros inquilinos servicios e inmuebles de calidad. Nuestra empresa se ha posicionado entre las mejores Fibras a nivel mundial (REIT por sus siglas en inglés), gracias al servicio que otorgamos y la relación que llevamos con los inquilinos para promover su permanencia con nosotros.
3. El proceso de compras en FUNO está centralizado, de esta forma evitamos que muchas decisiones de negocio se realicen a nivel local. Además, todos los pagos pasan por varios niveles de aprobación; desde el gerente de plaza, hasta el nivel de vicepresidencia; con ello garantizamos un sistema de verificación de cada uno de los pagos que se realizan.
4. Tanto para contratos de arrendamiento, como para los de otros ingresos (rentas temporales, servicios de estacionamiento, publicidad, etc.) existe un comité interno, que revisa todos los nuevos contratos y renovaciones; sin importar el tamaño, ubicación o presencia del cliente. De esta forma, buscamos prevenir riesgos con los posibles inquilinos que tenemos, así como ofrecer mejores servicios.
5. El proceso de adquisición de propiedades está sujeto al cumplimiento de una serie de condiciones y normatividades, incluyendo un procedimiento de revisión general, auditoría, verificación ambiental, estudio de impacto vial y otros. Todos ellos, fungen como controles, para minimizar los riesgos de una adquisición.
6. Todas nuestras propiedades se encuentran aseguradas; además solicitamos a todos nuestros inquilinos tener seguros para sus mercancías.
7. En las propiedades que se encuentran en zonas costeras o de alta incidencia sísmica, tenemos implementados sistemas de seguridad, atención a emergencias y protocolos de respuesta para reaccionar frente a diversas situaciones de riesgo.

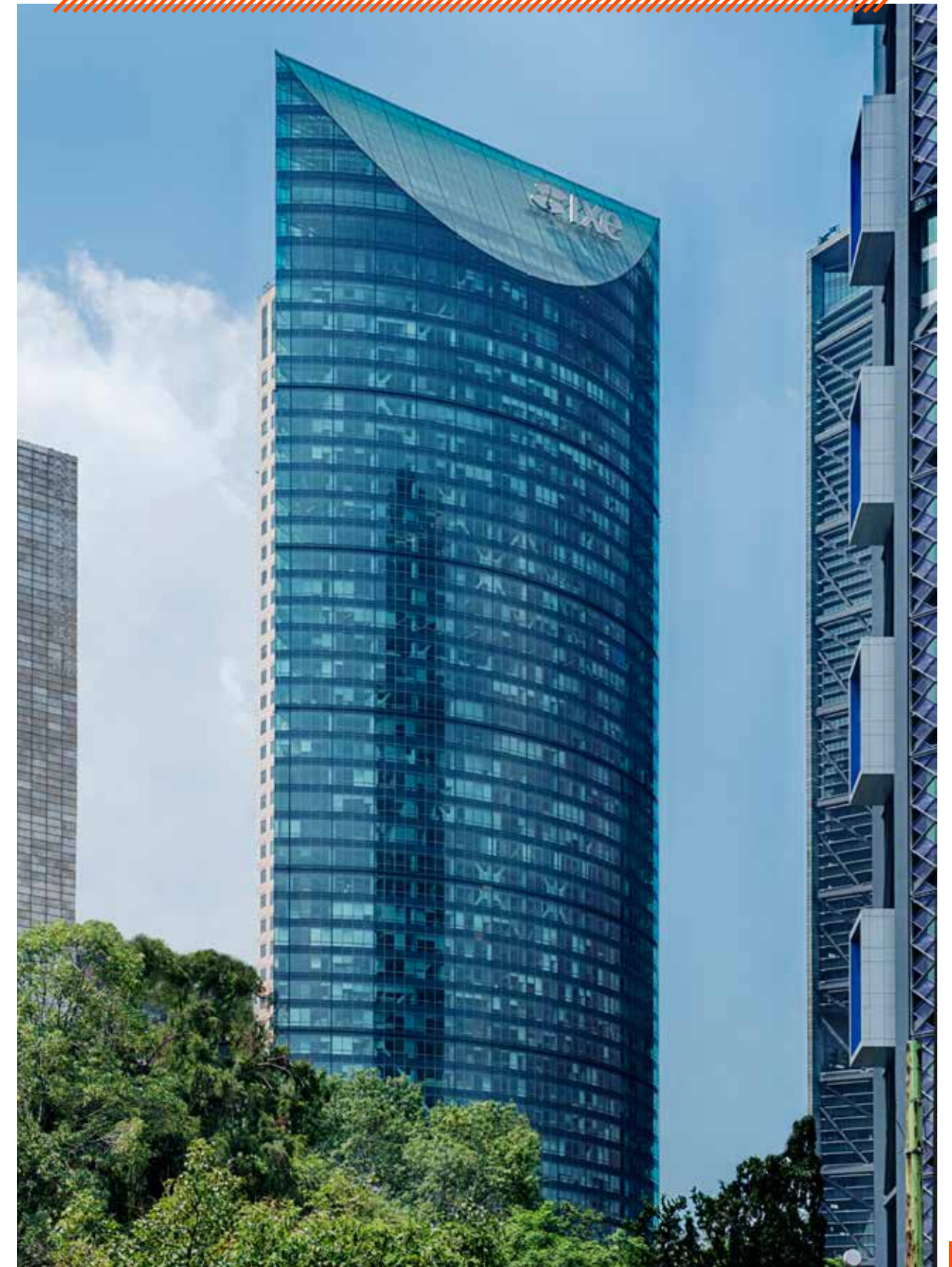


FOTO:
TORRE MAYOR

- 8. Además, aquellas propiedades que han sufrido daños a causa de fenómenos naturales son rediseñadas, planeadas y proyectadas para minimizar la probabilidad en la recurrencia de los daños.
- 9. Plan de recuperación en caso de emergencia, que protege el hardware y software crítico, para la pronta recuperación de la información, en caso de desastres naturales o causados por humanos.
- 10. Hemos tomado medidas de seguridad, y de cultura. Evitamos el manejo de dinero en efectivo en nuestras operaciones, lo cual contribuye a prevenir también la corrupción.
- 11. Cada año, realizamos un circuito de salud y check ups médicos, del cual se deriva un mapa de riesgos de salud individual y de la organización. A cada colaborador, se le entregan planes personalizados, que van de acuerdo con sus necesidades para reducir riesgos de enfermedades y mejorar su estado de salud.
- 12. El Capital Humano de FUNO, es uno de los activos más importantes. Como empresa, buscamos ofrecerles las mejores prestaciones y oportunidades de desarrollo.
- 13. Monitoreamos constantemente las propuestas de ley, reformas y políticas que pudieran impactar nuestras operaciones. La cultura de FUNO, es de prevención, por ello intentamos hacer los ajustes precisos a la operación, antes de que pudieran afectarnos.
- 14. FUNO cumple con la ley y normativas aplicables en su operación, administración y orientación.

Cabe destacar también, que la estructura y operación de FUNO, están diseñadas para prevenir y mitigar riesgos, con acciones que van desde la creación de una cultura de puertas abiertas, hasta la forma en la que están estructuradas nuestras oficinas. Son iniciativas que buscan favorecer la comunicación inmediata y el trabajo en equipo frente a emergencias.

La gestión de riesgos en la operación, se realiza de manera matricial, dependiendo del inmueble, la operación y la actividad a realizar. Para asegurar una gestión integral de riesgo; las tareas para identificar, evaluar y mitigar los riesgos se realizan por equipos multidisciplinarios y con personal de todos los niveles jerárquicos. En estos equipos se incorporan la experiencia y el conocimiento tanto técnico como operacional de las áreas de operaciones, mantenimiento, arquitectura y diseño, adquisiciones, finanzas, jurídico, mercadotecnia, coordinación de inquilinos, administración, cobranza, capital humano y expertos que revisan caso por caso.

Adicionalmente, brindamos herramientas a nuestros colaboradores, que les permitan identificar, comunicar y reaccionar ante riesgos y emergencias:

- Manuales de operación que son actualizados recurrentemente, en los cuales se documentan los principales riesgos y procesos operacionales; así como las formas en las que se debe reaccionar y responder.
- Línea ética, a través de la cual se puede comunicar anónimamente.
- Cultura de puertas abiertas con todo el equipo directivo.
- Revisiones mensuales y monitoreo a través del área de operaciones.
- Administración de inmuebles, a través de la excepción.

El Comité Técnico, junto con los Comités de Prácticas Societarias y de Auditoría, revisan de manera trimestral o cuando sea requerido que la Administración del Fideicomiso opere de manera efectiva y eficiente, tanto en la parte económica/financiera, como en lo relativo a temas ambientales o sociales que impliquen un riesgo o impacto de parte de las Propiedades del Patrimonio del Fideicomiso o en las comunidades donde operan las mismas.

Para un listado de riesgos identificados, visita: http://fibra-uno.com/?page_id=182

4.4 ÉTICA

El Código de Ética es de observancia obligatoria para todos los colaboradores de FUNO, incluyendo a los miembros del Comité Técnico, directivos, sus subsidiarias y afiliadas.

Nuestro Código de Ética es un documento vivo que es revisado y actualizado constantemente. Los principales temas que cubre el documento son:

- Derechos Humanos
- Relación con Arrendatarios
- Relación con Autoridades
- Conflicto de intereses
- Información confidencial
- Relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas
- Competencia
- Publicidad y Mercadotecnia
- Divulgación Completa y Justa
- Anti-Corrupción
- Cuidado del Medio Ambiente
- Seguridad y Salud en el trabajo

En él también se reafirma, la misión de la compañía, nuestra visión y los valores bajo los cuales nos regimos.

En 2016 se capacitó y se adhirieron al Código de Ética, el 100% (143 colaboradores) del personal corporativo, en todos los niveles; mientras que se capacitó a 49 gerentes, administradores y contadores de plaza. A través de programas de capacitación, iniciativas de comunicación y la línea ética, fomentamos que se conozca, se informe y se aplique, el Código de Ética en las operaciones de FUNO.

En lo relativo al Código de Ética se emplearon 2.5 horas de capacitación para el 100% del personal directo y los responsables de cada inmueble realizó la difusión al personal subcontratado.

En 2017 estaremos incluyendo en los contratos con nuestros proveedores una cláusula anticorrupción, así como una cláusula donde aceptan conocer nuestro Código de Ética y manifiestan apegarse a su cumplimiento.

A través de programas de capacitación, iniciativas de comunicación y la línea ética, fomentamos que se conozca, se informe y se aplique, el Código de Ética en las operaciones de FUNO.

Como herramienta de aseguramiento en el cumplimiento del Código de Ética, en 2016 instalamos la Línea Ética. Un servicio de sugerencias y reclamaciones, administrada por un tercero independiente; a través del cual, cualquier colaborador directo o indirecto puede realizar sus denuncias de manera abierta o confidencial. Estas denuncias son formalmente canalizadas a un Comité de Ética de la organización para darle seguimiento hasta su conclusión y determinación de las acciones correctivas pertinentes.

La línea ética está disponible las 24 horas, los 365 días del año



Además, es importante destacar que en caso de que exista alguna reclamación que involucre a algún miembro del Comité Directivo o bien del Comité de Ética, las denuncias son enviadas directamente a la Dirección General, para su tratamiento y conclusión.

En cuanto a las reclamaciones recibidas a través de la Línea Ética en 2016, podemos decir:

- 0 reclamaciones por temas ambientales
- 4 reclamaciones por prácticas laborales
- 0 reclamaciones en Derechos Humanos
- 0 reclamaciones por discriminación
- 0 reclamaciones por violaciones de los Derechos de Pueblos Indígenas
- 0 reclamaciones por corrupción
- 0 reclamaciones por impactos sociales
- 0 reclamaciones por violación en la privacidad de la información.

De las 4 reclamaciones por temas laborales, se atendieron 4 y se resolvieron 2.

FUNO no ha sido objeto de acciones legales derivadas de prácticas monopólicas, anticompetitivas, ni incumplimientos en materia de seguridad y salud, mercadotecnia, publicidad o promoción.

FOTO:
TORRE DIAMANTE



5. LÍDERES DEL SECTOR EN MÉXICO, CON VISIÓN DE FUTURO

5.1 CREACIÓN DE VALOR ECONÓMICO PARA MÉXICO

FUNO, como un 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. Por lo tanto, todos los ingresos fiscales netos generados por las operaciones de FUNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) para fines fiscales y por lo tanto FUNO no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que FUNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

En 2016 FUNO, no ha realizado erogaciones significativas por concepto de multas derivadas del incumplimiento de la legislación o de la normativa aplicable y vigente en materia social, ambiental, ética, ni de seguridad y salud.

FUNO no realiza aportaciones a partidos políticos.



MILLONES DE PESOS

Principales cambios en nuestras operaciones

- Adquisiciones de Puerta del Hierro y El Salto,
- Incorporación de las propiedades en desarrollo a operación como Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Torre Diana y Gustavo Baz I
- Inicio del desarrollo de Mitikah con Co-inversionistas

Cambios a la estructura del capital social y otras operaciones de formación, mantenimiento y alteración de capital:

Saldos del patrimonio controlado al 31 de diciembre de 2015\$113,358,378

Más: Incrementos de patrimonio controlado:

Contribuciones de patrimonio 2,095,942
Utilidad neta e integral consolidada11,824,632

Menos: Decrementos de patrimonio controlado:

Distribuciones a tenedores (6,370,708)
Otros resultados integrales del año(103,006)

Saldos del patrimonio controlado al 31 de diciembre de 2016 \$120,805,238



MILLONES DE PESOS

Descripción de la cadena de suministro



5.2 RESPONSABILIDAD AMBIENTAL

“ 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, por lo que deberá considerarse información preeliminar. 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. ”

Para FUNO los tres aspectos materiales en cuestión ambiental son consumo y eficiencia en el uso de la energía y el agua, así como el monitoreo y la reducción de emisiones. Éstos, son temas materiales no sólo en cuestión de responsabilidad corporativa sino también en el impacto económico que tiene en nuestras operaciones.

Es importante destacar que más del 90% de los inmuebles que operamos son adquiridos, por lo cual FUNO no tuvo control sobre la elección de las tecnologías que fueron instaladas, ni en los diseños estructurales y arquitectónicos que se les dieron. Sin embargo, estamos tratando de renovar dichas tecnologías instaladas por nuevas, de menor consumo y mayor eficiencia, y estamos enfocando nuestros recursos para que nuestros desarrollos tengan los más altos estándares de calidad. Actualmente el 100% de los desarrollos de FUNO tienen alguna pre-certificación o certificación LEED.

Desarrollos LEED

FUNO cree en la creación de comunidades sostenibles y en la construcción de ciudades sustentables, por ello todos los inmuebles que desarrollamos nosotros buscan ser eficientes en materia ambiental e incorporar las mejores tecnologías. FUNO apuesta por demostrar su compromiso, a través de las certificaciones

LEED, siendo punta de lanza en el mercado mexicano; ya que existen pocos desarrollos con estas certificaciones; actualmente nuestros desarrollos bajo estándares LEED son:

Inmueble	Metros cuadrados de Construcción Total
Torre Mayor – LEED Gold desde 2013.....	157,000 m²
Torre Reforma Latino – Pre certificado LEED Silver 2013	88,513.00 m²
Torre Diana – Pre - certificado LEED Gold 2015	138,634 m²
CENTRUMPark Corporativo Tlanepantla – Pre Certificado LEED Gold 2015	*180,000 m²
Mitikah Torre Churubusco – Pre certificado LEED Silver 2016	* 67,178.25 m²
Midtown Jalisco Oficinas- Pre certificado LEED Gold 2016	* 279,600 m²

* Aún en construcción

En la adquisición de productos, mantenemos estándares de consumo responsable para nosotros y para nuestros inquilinos: solicitamos el uso de pinturas no tóxicas, y en ocasiones, hemos requerido a nuestros inquilinos optimizar sus diseños e instalaciones para reducir el consumo de energía y maximizar el uso de la iluminación natural.

En la adquisición de materiales para remodelaciones o modificaciones importantes en los centros comerciales, FUNO promueve que sean adquiridos localmente (aproximadamente un 80% proviene de proveedores locales). Esta medida es positiva, no sólo en tema de costos para FUNO, sino que también moviliza la economía local. Otros criterios que utilizamos para la adquisición y la procuración de productos es la eco-eficiencia de los mismos; buscando implementar tecnologías que no sólo reduzcan nuestro consumo, sino que también minimicen el impacto de nuestras operaciones. Cabe destacar que adicionalmente utilizamos criterios climáticos para la selección de materiales; por ejemplo, su durabilidad, facilidad de mantenimiento, resistencia a fenómenos naturales, corrosividad, humedad, etc.

FOTO : CERTIFICADO LEED TORRE MAYOR



En la adquisición de nuevos inmuebles, tenemos estrictos procesos de selección que además de incluir la debida revisión en temas fiscales, financieros, legales, arquitectónicos, etc. Incluye temas ambientales, algunos de los aspectos que revisamos son:

- Certificados de Uso de Suelo
- Autorización de Impacto Ambiental
- Generador y registro de residuos peligrosos
- Manifiesto de entrega – recepción de Residuos Peligrosos emitido por una empresa autorizada para su transporte y disposición final o por el sistema de recolección de residuos municipales.
- Servicios de suministro de agua
- Medios para las descargas de agua
- Licencia ambiental única en temas de emisiones a la atmósfera
- La existencia o ausencia de Bifenilos policlorados, asbestos
- La existencia o ausencia de multas ambientales
- La existencia o ausencia de contaminación de suelo
- Entre otros

Agua

El consumo total de Agua:

CONSUMO TOTAL	7,947,730 m³
Red municipal	7,727,589 m³
Pipa	220,141 m³

Nuestra principal fuente de abastecimiento de agua, es la red municipal de distribución y en casos excepcionales se adquieren pipas para cubrir las necesidades de nuestros inquilinos e invitados. Según los últimos datos, proporcionados por la Comisión Nacional del Agua, en 2015 las redes municipales de agua se abastecen en un 61.3% de fuentes superficiales (ríos, arroyos y lagos) y 38.7% de fuentes subterráneas. FUNO, no extrae agua de Zonas Naturales Protegidas.

“

Las cifras que presentamos a continuación de descargas de agua, representan el 77% de nuestro área bruta rentable e incluyen:

- 80 Inmuebles (centros comerciales y oficinas) sobre los que tenemos control directo en la operación y el mantenimiento
- 1 inmuebles operados por terceros
- 100 parques industriales, el portafolio rojo, Hotel Hilton Centro Histórico, la Universidad de Guadalajara y Zapopan UVM que no suman a los consumos ni a las emisiones, puesto que se encuentran bajo un esquema donde el inquilino es el responsable de dichas actividades

Incluimos únicamente los inmuebles que operamos desde o antes a enero de 2016; las adquisiciones realizadas durante 2016, no están consideradas.

”

Del total de agua consumida, reusamos 48,528 m³ y reciclamos 4,595 m³; FUNO considera como reúso, toda agua utilizada dos o más veces en procesos diferentes (por ejemplo, baños, después es tratada y reusada en jardinería), mientras que el agua reciclada, es aquella que utilizamos dos o más veces en el mismo proceso (por ejemplo, Torres de enfriamiento).

FOTO :
PLANTAS DE TRATAMIENTO
DE AGUA / TORRE MAYOR



DESCARGAS (CALIDAD Y DESTINO)		2,147,311 m³
Aguas negras	Red municipal de drenaje	852,476 m³
Tratada (cumple con la NOM-002)	Red Municipal de drenaje	1,235,839 m³
Tratada (cumple con la NOM-002)	Aguas superficiales	30,000 m³
Tratada Torre Mayor	Reúso y Red municipal de drenaje	28,996 m³

En muchos casos nuestros inquilinos tienen consumos individuales de agua, que no consolidan con los de FUNO, ya que dicho consumo es responsabilidad del inquilino; sin embargo, en las descargas FUNO es el responsable de la disposición final del recurso, por lo cual esta agua si es contabilizada en nuestros registros.

Del total de las descargas, FUNO realiza un proceso de tratamiento de agua al 60.3% de las descargas; se realiza este proceso en Plantas de Tratamiento en sitio, a las cuáles FUNO les da mantenimiento. Todas nuestras descargas de agua tratada cumplen con la Norma Mexicana 002 de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

Las cifras que presentamos para las descargas de agua, únicamente se refieren a los 80 Inmuebles (centros comerciales y oficinas) que operamos y mantenemos directamente.

Energía

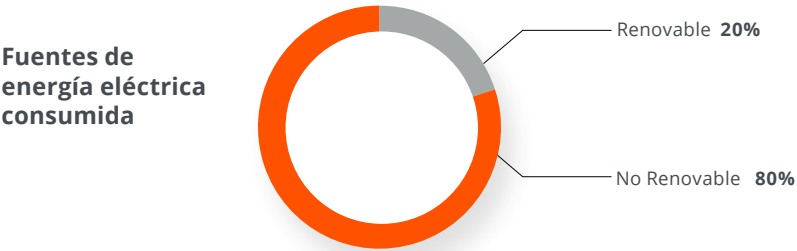
FUNO tiene un sólo proveedor de energía eléctrica, con el cual hemos firmado un convenio general para todos nuestros inmuebles. Con la firma de este convenio esperamos generar mejores colaboraciones e identificar áreas de oportunidad en el consumo y gasto que representa la energía eléctrica. Nuestro único proveedor de energía eléctrica anunció que, en 2016, el 19.68% de la energía producida, provino de fuentes renovables.

Las cifras que presentamos a continuación de consumo de energía eléctrica representan el 84.3% de nuestro área bruta rentable e incluyen:

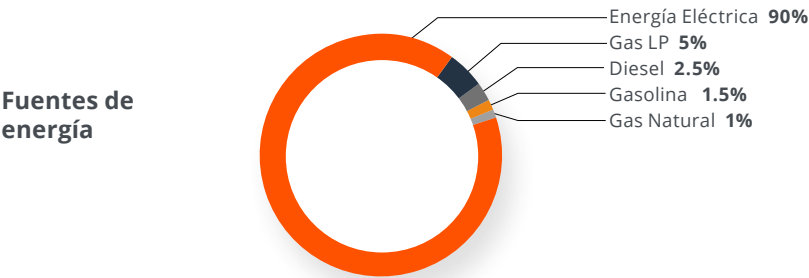
- 80 Inmuebles (centros comerciales y oficinas) sobre los que tenemos control directo en la operación y el mantenimiento Torre Mayor
- 19 inmuebles operados por terceros
- 100 parques industriales, 219 propiedades del portafolio rojo, Hotel Hilton Centro Histórico, la Universidad de Guadalajara y Zapopan UVM que no suman a los consumos ni a las emisiones, puesto que se encuentran bajo un esquema donde el inquilino es el responsable de dichas actividades.

Incluimos únicamente los inmuebles que operamos desde o antes a enero de 2016; las adquisiciones realizadas durante 2016, no están consideradas.

En el consumo de energía, la mayoría de nuestros inquilinos y en especial aquellos de gran tamaño, cuentan con medidor de luz propio, por ello el consumo de energía que reportamos corresponde a las áreas comunes, aires acondicionados generales y un porcentaje que proveemos a pequeños y medianos inquilinos instalados en kioscos e islas dentro de nuestros centros comerciales.



Las principales fuentes de donde obtenemos la energía, ya sea para alumbrado, calefacción, enfriamiento, plantas de emergencia, entre otros, son las siguientes:



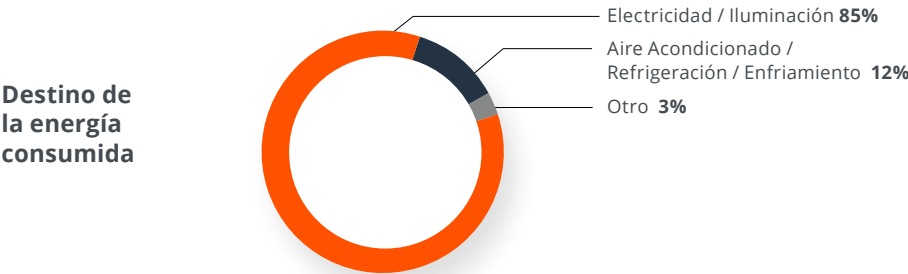
Energía eléctrica de la red local	83,449,082 Kw/h
Gas LP	466,002 Kw/h
Diesel	110,250 Kw/h
Gasolina	85 lts
Gas Natural	1,218 Kw/h

Del total de energía eléctrica reportada por FUNO en centros comerciales y oficinas, el 32.2% es transferida a terceros, en el uso de aires acondicionados, kioskos, islas, etc.

Conocer el ratio de la intensidad energética de nuestros inmuebles, nos permite contextualizar la eficiencia en el uso de este recurso. Para el cálculo de la intensidad energética, hemos decidido utilizar los m2 de área bruta rentable y el consumo de energía eléctrica en KWh.

- La intensidad energética de los centros comerciales que integran esta muestra del reporte de energía, es de 48.8 KWh por m2.
- La intensidad energética de los edificios de oficina que integran esta muestra del reporte de energía, es de 17.6 KWh por m2.

Al ser el primer año que reportamos consumos de energía, lo tomaremos como año base sobre el cuál compararemos los siguientes años. Por ello, en 2016 no reportamos variación en el consumo de energía.



Emisiones

Las emisiones que a continuación presentamos son un aproximado y están basadas en los registros físicos internos de la organización; pudiesen existir discrepancias por la homologación y conversión en las unidades de medición. Sin embargo, consideramos que es un buen primer ejercicio y acercamiento a nuestro desempeño. En la generación de Emisiones de GEI, los datos que reportamos, se refieren al 82.4% de nuestro área bruta rentable o bien 194 Inmuebles. Incluimos únicamente los inmuebles que operamos desde o antes a enero de 2016; las adquisiciones realizadas durante 2016, no están consideradas.

Este indicador fue medido con la Calculadora de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero creada por el Centro de Liderazgo Climático Corporativo de la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA GHG Emissions Calculator (SGEC)). La metodología está basada en el Climate Leader Greenhouse Inventory Guidance and Emissions Factor Hub, cuya fuente son los estándares internacionales del Panel Intergubernamental de Cambio Climático (IPCC) en su 4ª revisión.

Éste es nuestro primer esfuerzo por medir y monitorear las emisiones generadas por la organización; el objetivo en 2016, fue establecer nuestra línea base y buscaremos mitigar y reducir las emisiones con otras actividades en 2017.

En relación a las sustancias que afectan la capa de ozono, México ha cumplido con sus compromisos internacionales en la eliminación del uso de CFC. FUNO al ser una empresa mexicana con operaciones exclusivamente en México, se rige bajo los lineamientos establecidos por el Gobierno Mexicano y por sus compromisos internacionales. En cuanto a la generación de otras sustancias como NOx, SOx y contaminantes orgánicos persistentes, FUNO no ha realizado una medición formal de ellos.

EMISIONES DIRECTAS			
Emisiones de combustión en sitio	9,067,209 CO ² -e	Provenientes de gas natural, gas LP y diésel.	
	CO ² (kg)	CH ⁴ (g)	N ² O (g)
Gas Natural	313,462	5,907	590
Gas LP	9,027,285,116	445,217,080	95,403,660
Diesel	48,570	2,711	1,236
Uso de refrigerantes	13,558 CO ² -e	Refrigerantes en Chillers, equipos WSHP, Unidades Paquete, Minisplit, Unidad ventana y divididos.	
EMISIONES INDIRECTAS			
Electricidad adquirida y consumida	71,791 CO ² -e	Energía eléctrica adquirida de la red.	
	CO ² (lb)	CH ⁴ (lb)	N ² O (lb)
	157,561,954	8,763	1,644
EMISIONES DE ALCANCE 3			
Viajes de trabajo	143 CO ² -e	Todos los viajes en avión y en coche, pagados por la empresa, o bien coches propiedad de la empresa.	
	CO ² (kg)	CH ⁴ (g)	N ² O (g)
Automóvil de Pasajeros	21,735	1,063	768
Avión Trayecto Corto (< 300 millas)	7,138	236	226
Avión Trayecto Medio (>=300 millas, <2300 millas)	77,838	384	2,498
Avión Trayecto Largo (>=2300 millas)	35,145	147	1,104
Emisiones Totales Netas		9,152,702 CO ² -e	

Foto: MANTENIMIENTO ELÉCTRICO



Biodiversidad

En FUNO promovemos el uso de plantas locales dentro de nuestras áreas verdes. Introducir especies nativas favorece la construcción de identidad en espacios comunes y genera vínculos con los invitados, a la vez que reducen los costos de operación puesto que están adaptados a las condiciones climáticas de cada zona y requieren menores insumos para su mantenimiento.

Como parte de nuestros esfuerzos para conservar la flora y fauna, todos los inmuebles que adquirimos son evaluados respecto a su impacto en la Biodiversidad, cada vez que se requiere un cambio de permiso, renovación de licencia para proyectos de expansión u otras alteraciones de importancia.

5.3 FORTALEZA EN LA RELACIÓN CON LAS COMUNIDADES

Alianzas para el Desarrollo

FUNO cree en estrechar alianzas con otros actores importantes en las comunidades, para tener un mayor impacto social. Consideramos que la colaboración es la base para el desarrollo, por ello junto con el gobierno, instituciones de la sociedad civil y otras organizaciones no gubernamentales; hemos favorecido a miles de personas a través de +140 iniciativas de Desarrollo Comunitario.

Desarrollo Local

- Mercados de artesanos locales
- Proyectos de promoción gastronómica y/o turística en las comunidades
- Apoyo a diferentes ONG locales
- Bailes de personas de la tercera edad
- Pastorelas navideñas
- Clases de yoga
- Colecta de ropa y libros

Fortalecimiento Institucional

- Módulos de Instituciones de Desarrollo Económico Local
- Módulos Fonacot, PROFECO, Predial, etc.
- Campañas de seguridad: Automóvil-Tatuado

Seguridad y Salud

- Contrato de comodato en favor de la Cruz Roja
- 14 módulos de vacunación instalados por Instituciones gubernamentales de Salud, como el IMSS o la Secretaría de Salud
 - Influenza, triple viral y sarampión
 - Campaña antirrábica y esterilización canina y felina

En 2016, FUNO corporativo y Centro Comercial Samara, realizaron la 1er Colecta de Ropa y Libros. Donde se lograron reunir más de 7,000 artículos que han sido donados a:

- Fundación Casa Alianza: Niños y niñas de entre 12-18 años en situación de calle, víctimas de trata y violencia.
- Fundación Karuna: agricultores en extrema pobreza en el Estado de México.
- Casa Mambré: Migrantes que llegan a México y son víctimas de delitos y solicitantes de refugio.
- Centro de Apoyo Marista en Querétaro: Centro de día que ayuda a migrantes.
- Casa de Mujeres Ometepec: Casa de apoyo a mujeres indígenas de la sierra de guerrero, embarazadas y víctimas de violencia.

Capital Humano

FUNO está consciente de la importancia por tener, atraer y retener al mejor talento en el país y sabemos que es un aspecto clave para la sostenibilidad del negocio. Por ello, hemos dedicado recursos importantes para lograr este objetivo; y como resultado, nuestra organización se ha revolucionado en los últimos años.

Hemos trabajado para implementar buenas prácticas en materia de desarrollo organizacional, de atracción y selección de talento, a bien de minimizar la rotación y convertirnos en una empresa altamente deseable para trabajar, con la inversión necesaria en materia de Capital Humano que esto conlleva.

“

Una práctica destacable de FUNO, es que, al adquirir nuevos portafolios, buscamos rescatar el mayor talento posible y económicamente viable. Por ello, una vez que adquirimos nuevas propiedades, nuestra primera acción es conocer y evaluar a las personas que trabajaban ahí para incorporarlos a nuestras operaciones; manteniendo sus trabajos y sus conocimientos.

”



Personal contratado por Región y Sexo directamente:

Chiapas	1		1
Coahuila		1	1
CDMX	61	92	153
Guanajuato	1		1
Guerrero	1		1
Hidalgo		2	2
Jalisco	2		2
Nuevo León	2	2	4
Quintana Roo	7	1	8
Sonora		1	1
Yucatán		2	2
TOTAL GENERAL	75	101	176

Personal subcontratado por Región y Sexo:

Baja California Sur	2	13	15
Chiapas	2	6	8
Chihuahua	5	16	21
Coahulia	3	9	12
CDMX	30	123	153
Guanajuato	2	7	9
Guerrero	6	17	23
Hidalgo	3	10	13
Jalisco	1	9	10
México	7	36	43
Nuevo León	10	35	45
Puebla	1		1
Querétaro	2	8	10
Quintana Roo	3	27	30
Sinaloa		1	1
Sonora	4	11	15
Tamaulipas	2	9	11
Tlaxcala	1	5	6
Veracruz	4	14	18
Yucatán	5	11	16
TOTAL GENERAL	93	367	460

Por cuestiones prácticas FUNO ha decidido contratar una parte de su plantilla a través de terceros, sin embargo, se mantiene un monitoreo y supervisión permanentes para garantizar que se respeten sus derechos y gocen de los beneficios que la ley confiere, así como aquellos adicionales que la empresa pudiera otorgarles por su desempeño.

Todos los colaboradores contratados por FUNO, perciben ingresos por encima del salario mínimo.

En FUNO nos esforzamos por que la mayoría de los colaboradores que contratamos, sean de la comunidad, impulsando así el desarrollo local. En puestos directivos, damos prioridad a la experiencia y trayectoria. Nuestras operaciones se concentran en el territorio nacional, de donde provienen nuestros directivos.

Son diversos los canales que hemos implementado para involucrar a los colaboradores y para escuchar sus opiniones, puntos de vista y sugerencias; algunos de los más importantes son:

- Encuesta de Clima Organizacional
- “Auditorías de equipos” en los que se evalúa y correlacionan los perfiles de los colaboradores ante las necesidades del equipo al que están adscritos, para identificar sus necesidades y acortar brechas.
- Evaluaciones de desempeño
- Procesos de realimentación individual con el personal evaluado.
- Reuniones de nuevo Ingreso
- Reuniones de Gerentes
- Línea de comunicación directa y permanente con la Dirección de Recursos Humanos y
- Cuenta de correo electrónico somosuno@fibrauno.mx para mantener un canal de comunicación formal
- Política de puertas abiertas con el equipo directivo



FOTO : EQUIPO FUNO

Entre los principales retos que hemos identificado en materia de Capital Humano, están:

- Fomentar el trabajo en equipo inter-áreas.
- Difusión de procesos, procedimientos y normas.
- Medición de desempeño con indicadores claros en alcance de objetivos y retroalimentación constante.
- Énfasis en la capacitación y desarrollo y en la productividad.
- Establecer y medir canales de comunicación efectivos de Jefes a colaboradores.
- Comunicación de la estrategia de sostenibilidad (social-ambiental).

Ratio de rotación de empleados:

1. Del personal directo: 17% a nivel corporativo principalmente
2. Del personal subcontratado: 52% a nivel nacional

FUNO ofrece diversos beneficios y prestaciones a sus colaboradores a fin de desarrollarlos y retener el talento, dichos beneficios son cubiertos a través de los recursos ordinarios de la organización. Entre los principales, se encuentran:

- Seguro de vida;
- Seguro médico;
- Cobertura por incapacidad o invalidez (a través del seguro de gastos médicos e IMSS);
- Permiso por maternidad o paternidad;
- Vales de despensa
- Vales de comida
- Días de vacaciones, superiores a la ley

En 2016, seis mujeres y un hombre tuvieron derecho de permiso por maternidad y paternidad respectivamente. Los siete ejercieron su derecho y todos regresaron a sus actividades laborales al terminar el permiso; es decir el 100%. De ellos, cinco mujeres y un hombre mantuvieron sus actividades laborales al terminar el período; es decir el 86%.

Hasta el día de hoy la retención del talento en las adquisiciones de nuevos inmuebles ha sido alto. Los colaboradores son debidamente informados de las condiciones de trabajo que ofrecemos con un tiempo de notificación de al menos 15 días.

Capacitación y Educación

FUNO ha emprendido desde hace varios años un camino importante por desarrollar, capacitar y hacer crecer a sus colaboradores. Estamos conscientes de la importancia del desarrollo tanto personal como profesional de las personas y de lo redituable que ello es para la empresa.

La capacitación en FUNO, es gestionada de acuerdo a las necesidades de cada área, obteniendo de diversas fuentes las prioridades para su ejecución, por ejemplo, de la encuesta de clima organizacional, de las auditorías de perfiles vs personas, proyectos diversos y levantamiento de perfiles y descripciones de puestos.

Actualmente estamos trabajando en una política organizacional de capacitación y desarrollo del Capital Humano; sin embargo, contamos con lineamientos generales para el apoyo de los colaboradores en los siguientes aspectos:

- a. Para la formación e instrucción profesional; Se otorgan cursos de actualización; de manejo de herramientas tecnológicas, de productividad y de servicio al cliente.
- b. Subsidio para el pago de estudios que la organización concede a sus empleados; acorde a las solicitudes justificadas, desde maestrías, diplomados, así como conferencias y/o seminarios.

- c. Actividad formativa externa que la organización sufraga total o parcialmente; Los diplomados justificados, conferencias y cursos de aplicación al giro de la Organización son cubiertos al 100%
- d. Formación sobre temas específicos como la salud y la seguridad, medio ambiente, ética y corrupción, etc. Se realizan pláticas con los proveedores de salud y el Código de Ética que es difundido y establecido para normar la conducta de los colaboradores; también se realizaron capacitaciones sobre el funcionamiento de la Línea Ética y las expectativas del comportamiento laboral.

Los objetivos y la gestión en temas de capacitación, son monitoreados a través de un tablero con la metodología: *Específico, Medible, Alcanzable, Realista y Temporizado*. Los resultados son revisados y avalados por cada responsable de área y sirven para asignar una calificación final que se toma como factor para la determinación de los incrementos anuales.

TOTAL	676	355	\$208,050.54
EMPLEADOS	350	148	\$45,659.32
GERENTES	67	111	\$43,410.90
SUBDIRECTORES	112	96	\$51,907.33
DIRECTORES	147	0	\$67,072.99

Recursos Financieros, Humanos y Tecnológicos:

Los recursos financieros para la capacitación y desarrollo de los colaboradores son determinados anualmente en el presupuesto aprobado por la Dirección General.

En la integración de nuevos recursos humanos, si se tratan de nueva creación deben aprobarse por la VP de Administración y TI, mientras que en el caso de Gerencias y jerarquías mayores por la Dirección General.

Los recursos tecnológicos están definidos en política acorde al tipo de funciones y son administrados y proveídos por el área de Tecnologías de la Información.

“ El 100% del personal contratado de manera directa es evaluado de manera anual por medio de los tableros de objetivos previamente referidos. ”

Dado el crecimiento que FUNO ha tenido desde 2011; el enfoque hacia el Capital Humano, ha sido de atracción y retención de talento, prueba de ello es que la organización ha realizado esfuerzos importantes por incluir, adaptar y mantener el personal de los portafolios que adquirimos, incluso a veces transformando nuestra cultura organizacional. Derivado de este crecimiento, FUNO no ha recurrido a despidos masivos y aún no se han establecido planes de colocación para el final de la carrera profesional. La creación de proyectos de vida después del retiro laboral, es un área en la que deberemos trabajar en los próximos años.

Prácticas laborales

FUNO trabaja por que cada posición en la organización ya sea contratada de manera directa, subcontratado o indirecta, se realice en total apego a la Ley Federal del Trabajo, bajo régimen de contratación definida por jornada, salario y demás condiciones, además se sujetan a las capacitaciones propias de las funciones contratadas.

El efecto positivo es que la organización cumple a cabalidad con el pago en tiempo y forma de todas y cada una de sus obligaciones en materia laboral y de seguridad social. Lo anterior se relaciona directamente con el pago de sueldos y prestaciones con oportunidad, así como el cálculo y pago de las cuotas obrero-patronales a cabalidad, evitando a toda costa simulaciones, contrataciones poco transparentes o falta de documentación que avale las relaciones contractuales de orden laboral.

- Las relaciones laborales se manejan con apego a un código de ética y a políticas y procedimientos establecidos que norman las conductas y las relaciones entre colaboradores, directivos, clientes y proveedores.
- Prácticas o procesos para la externalización de servicios laborales: El manejo de subcontratos está claramente determinado con base a la operación de los inmuebles, es decir, el personal requerido para la operación y mantenimiento, dejando al personal directivo y administrativo bajo una figura clara de contratación directa.
- Políticas para incrementar la contribución al desarrollo económico, así como a la fuerza de trabajo: La generación de fuentes de empleo está directamente vinculada a la adquisición, expansión u operación de los inmuebles de su portafolio.
- Políticas y prácticas laborales para trabajadores temporales o casuales: Las figuras contractuales establecen los requisitos establecidos en la Ley como son puesto, jornada, categoría, remuneración, etc.) si bien son enunciativos no son limitativos.
- Políticas de vivienda, provisiones, etc: Para el personal contratado de manera directa se cuenta con prestaciones extra laborales o de previsión social como son los vales de despensa y un fondo de ahorro, no obstante el personal subcontratado es supervisado para que se garanticen cabalmente sus derechos laborales y sociales.
- Programa de becarios

Se cuenta con un área de Planeación y Normatividad, que controla las lineamientos en materia de políticas laborales y procedimientos de la organización, quien a su vez canaliza al Comité Directivo las mismas para su aprobación.

FUNO se encuentra en una etapa de sistematización de procesos, sin embargo, se tiene una gestión de desempeño por áreas, en las que cada una y acorde a su naturaleza se administra con sus indicadores internos.

- los mecanismos para evaluar la eficacia del enfoque de gestión; A través de tableros de objetivos e indicadores de cumplimiento.
- los resultados de la evaluación del enfoque de gestión; y los resultados obtenidos son medidos por cada área de la organización acorde a sus funciones.

Jornadas laborales

Cumplimos con las normas internacionales de la Organización Internacional del Trabajo. Nuestros colaboradores gozan de tiempo de descanso y trabajo que les permite mantener su productividad, de acuerdo con sus actividades. Los horarios de trabajo y descanso varían. Sin embargo, todos los trabajadores cuentan con un período mínimo de 24 horas de descanso consecutivas, por cada seis días de trabajo; y con al menos un descanso de 60 minutos por cada 8 horas de trabajo.

Previó a la contratación, todos nuestros colaboradores son informados tanto de sus beneficios y prestaciones laborales, como de su contratación laboral, ya sea tiempo completo, medio tiempo, tiempo determinado, contratación directa o contratación a través de terceros. Con ello, mantenemos la transpa-

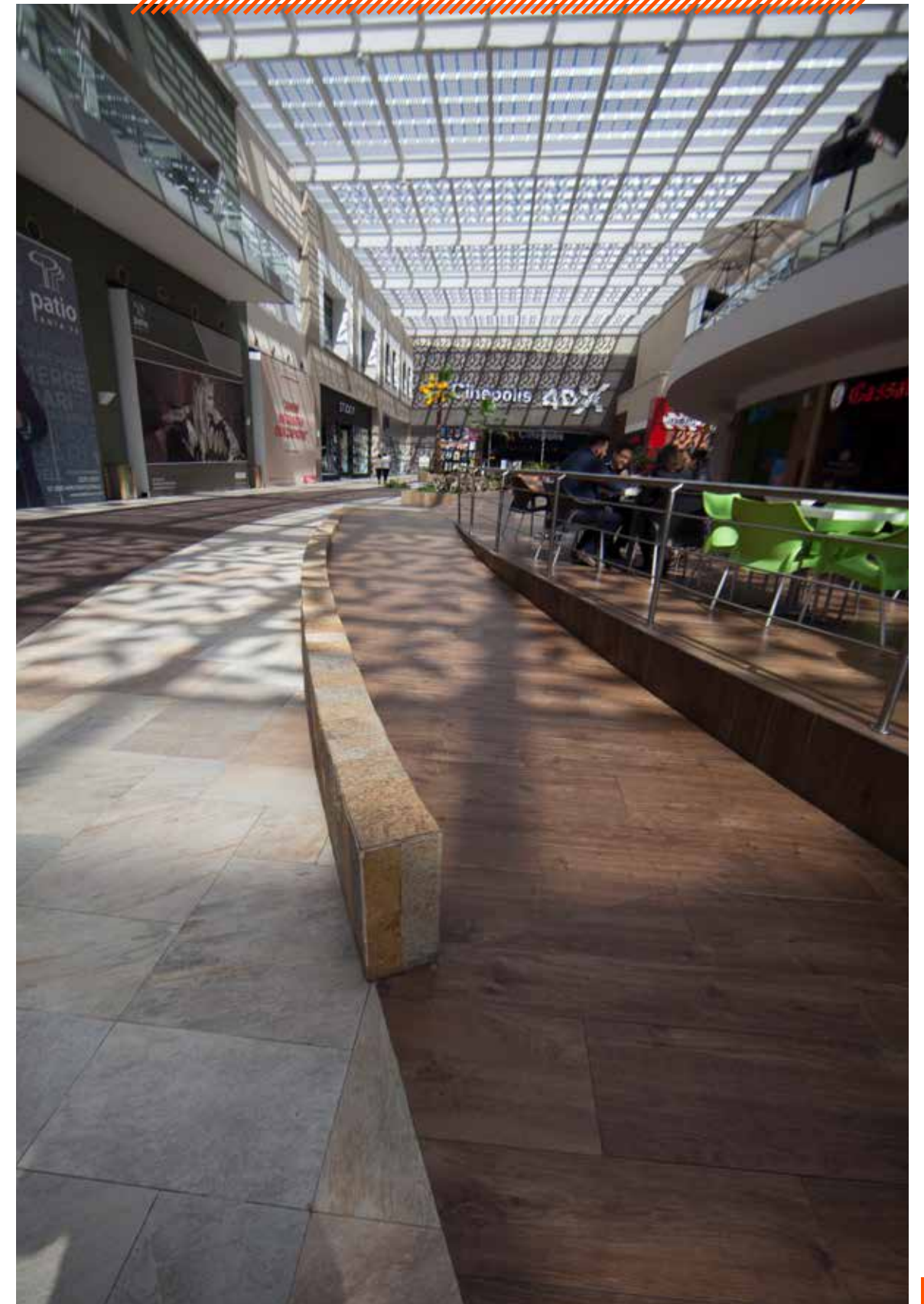


FOTO :
RAMPA PARA SILLA DE
RUEDAS / PATIO SANTA FE

rencia en la información y minimizamos las posibilidades de abusos y riesgos laborales. Nos aseguramos de que el contrato sea entendido y de que el documento contenga toda la información de forma clara; incluyendo su puesto, prestaciones y esquemas de pago.

Remuneración

Se cuenta con un tablero de bandas salariales acorde a los niveles en los que se categorizan los puestos.

Las posiciones de mandos medios y operativas reciben un incremento de al menos el porcentaje de inflación. Posteriormente y dentro del mismo proceso cada caso se revisa con el Director del área correspondiente en congruencia con su desempeño.

Todo el personal contradado de manera directa cuenta con una compensación variable acorde a los resultados de la organización y su desempeño individual.

Prevención de Trabajo Forzado

Cualquier colaborador de FUNO, ya sea de contrato directo o bien contratado por terceros, puede dar por terminada su relación laboral cuando así lo deseen. La empresa se asegura de que reciban la compensación que por ley les corresponde sin retener salarios ni bonos como sanción.

La empresa no retiene credenciales de elector, pasaportes, documentos de viaje, ni algún otro documento personal que pudiera forzar a algún empleado a mantener su trabajo. Asimismo, en caso de requerirse y si cumplen con los requisitos, la empresa puede otorgarles cartas constancia u otros documentos que les faciliten el acceso a otros empleos.

Todos los colaboradores tienen la libertad de dejar el espacio laboral durante sus recesos y tiempos de descanso y al final de su jornada laboral.

La empresa no cobra a los candidatos ninguna cuota en sus procesos de selección y reclutamiento.

Libertad de Asociación y Trabajo Infantil

Reconocemos el derecho de nuestros colaboradores a la libertad de organizarse o bien sumarse a cualquier asociación laboral de su preferencia.

La empresa no contrata a menores de 16 años en ninguna circunstancia, y a menores de 18 años para realizar trabajos que pudieran ser peligrosos. La empresa ha puesto diversos mecanismos de control para evitar la contratación de menores; tales como:

- Verificación de edad con acta de nacimiento y otros documentos oficiales.
- Requisitos de terminación de estudios.
- Comprobación de estudios a través de documentos oficiales.
- Los esquemas de prácticas profesionales y becarios, se realizan principalmente a través de escuelas reconocidas y no constituyen la principal fuerza de trabajo de FUNO.

Seguridad y Salud

Ofrecer espacios de trabajo seguros y generar bienestar social, es sin duda una de las razones para las que trabajamos. FUNO realiza esfuerzos importantes en capacitación, concientización y comunicación. En cuestión de seguridad, reportamos este año, únicamente aquellos inmuebles que FUNO administra y da mantenimiento, que son 92 inmuebles.

Con nuestra gente

FUNO, brinda a sus colaboradores un espacio de trabajo seguro y tomamos todas las medidas precautorias apropiadas, de acuerdo con la ley para minimizar los riesgos y evitar peligros en nuestras instalaciones. Mantenemos las mejores condiciones posibles, incluyendo control automatizado de temperatura,

calidad del aire, ventilación e iluminación, así como espacios apropiados de sanitarios para ambos sexos.

El derecho a la salud, es uno de los Derechos Humanos que valoramos y respetamos en FUNO.

Nuestro compromiso por cuidar a quienes trabajan con nosotros, va más allá de la ley. Según estadísticas del INEGI, sólo el 39% de la población mexicana cuenta con afiliación al IMSS, en FUNO, todos nuestros trabajadores (directos y subcontratados) están afiliados. De igual forma, sólo el 3.3 % de la población mexicana, cuenta con un seguro privado; FUNO, ofrece este beneficio a todos sus colaboradores contratados directamente por la empresa.

Todos nuestros colaboradores están capacitados para el desempeño de sus actividades. En el caso del personal de operaciones, todos cuentan con un manual de emergencias, que les permite hacer frente tanto a desastres naturales como a eventos de seguridad que pudieran suceder en nuestros inmuebles.

En general, evitamos exponer a nuestros colaboradores a sustancias tóxicas, químicas o procesos peligrosos que pudieran poner en riesgo su salud. En aquellas actividades de mantenimiento y correctivas que es necesario estar en contacto con dichos elementos, les brindamos el equipo adecuado para realizar sus actividades. El departamento de mantenimiento, es el encargado a nivel grupal, de mantener informado al equipo operativo sobre desarrollos tecnológicos o científicos que pudieran generar beneficios o riesgos en nuestras actividades operativas.

Hasta la fecha, no hemos tenido ningún accidente fatal de nuestros colaboradores que sea resultado de sus actividades en FUNO.

Agua potable y espacios para alimentación higiénicos son brindados a los colaboradores en todos nuestros inmuebles.

Campañas de Salud

Desde 2015 se realiza un circuito de salud, mediante el cual buscamos concientizar, fomentar el bienestar de nuestra gente e informarles sobre su estado de salud en aspectos generales. El circuito de salud FUNO, consiste en varias etapas:

PARTICIPACIÓN EN EL CIRCUITIO	HOMBRE	MUJER
2015	77	61
2016	31	37

OTROS DIAGNÓSTICOS	PARTICIPANTES
Exámen de cáncer de mama	24
Exámen de cáncer de próstata	8
Estudio doppler dúplex	28
Estudios ópticos complementarios	40



Fase I: Campaña de comunicación

Durante esta fase, se busca concientizar y generar expectativa, de tal forma que la gente se involucre y participe voluntariamente en el circuito de salud. Durante este período se envían tips, información sobre enfermedades, causas y posibles riesgos para la salud, derivados de nuestras actividades.

Fase II: Identifica Riesgos de Salud (Check up)

El check up consistió de:

- 1.- Química Sanguínea 3 elementos
 - Glucosa
 - Colesterol
 - Triglicéridos
- 2.- Chequeo corporal
 - Peso
 - Talla
 - IMC
 - Índice cintura-cadera
 - % grasa corporal
 - % agua
 - % músculo
- 3.- Somatometría (Peso, Talla, IMC, Presión Arterial)
 - Frecuencia cardiaca
 - Frecuencia respiratoria
 - Saturación de Oxígeno
 - Temperatura Corporal

- Presión Arterial

Fase III: Entra en acción.

El circuito de salud, consistió de un día de actividades, en donde los inscritos podían conocer su estado general de salud y obtener herramientas para mejorar su cuidado personal.

Fase IV: Fija metas de cambio y objetivos

A través de formatos específicos y asesoría especializada, se trabajó con cada persona para hacer recomendaciones y fijar metas que promovieran el bienestar individual y en consecuencia el colectivo.

Fase V: Desarrolla habilidades y cambia hábitos

Para promover la activa participación, entendimiento de la información y como parte de la capacitación, se realizaron dos dinámicas que buscaban brindar herramientas para un mejor manejo del estrés y de la nutrición personal.

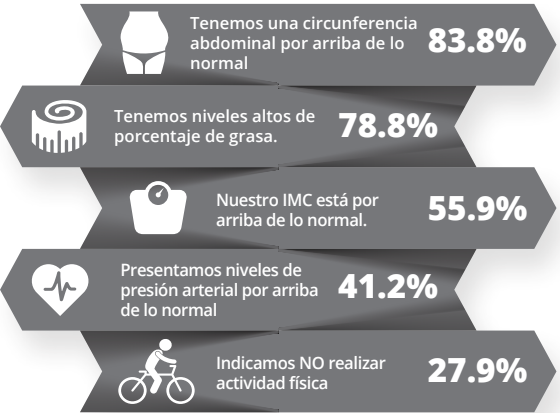
Con ello, nos enfocamos no sólo en determinar el estado de salud de nuestros colaboradores, sino en prevenir futuras apariciones de enfermedades.

VI: Resultados

El mapa de riesgos en temas de salud para FUNO es el siguiente:



Lo que afecta nuestro bienestar:



Las fortalezas de nuestra salud:



Para fomentar la actividad física y el deporte entre nuestros colaboradores, tenemos convenios con gimnasios en los inmuebles que operamos y participamos anualmente en el Campeonato de Futbol. El cuál consiste de un total de 28 partidos jugados.

Todos nuestros inmuebles cuentan con brigadas de seguridad que involucran los distintos niveles de la administración, Gerentes, contadores, Jefes de seguridad, guardias de seguridad, personal de Limpieza, franeleros, e inclusive inquilinos.

- Se realizaron 78 simulacros, contra incendios y sismos.
- 121 cursos en temas de Primeros auxilios, Evacuación, Búsqueda y Rescate, protección civil, comunicación, incendios, entre otros.
- 6888 hrs/hombre de capacitación en Seguridad y Salud
- Brigadas mixtas en todos los inmuebles

La capacitación en Seguridad y Salud es importante por la propia integridad de los colaboradores en primera instancia; pero también porque con ello se minimizan los impactos en la productividad y por ende en la operación de los inmuebles, de manera que los inquilinos se mantengan satisfechos en sus locales o espacios rentados. Por último, es relevante puesto que la seguridad y salud impacta directamente sobre los grados de riesgo de trabajo y en las cuotas obrero patronales.

En 100% de nuestras operaciones y en corporativo se cuentan con brigadas mixtas de seguridad y protección civil, que incluyen representantes de la empresa y representantes de los colaboradores.

FUNO gestiona los accidentes de trabajo o de trayecto a través del Instituto Mexicano del Seguro Social. Sumado a lo anterior, en el caso de los colaboradores directos se les cubre también, con una póliza de Gastos Médicos Mayores a estos y sus familiares directos. FUNO también ofrece apoyos como check up médicos y circuitos de salud que les permita prevenir enfermedades potenciales.

En 2016 tuvimos 9 reportes de enfermedades laborales o lesiones que generaron ausentismo en las actividades, principalmente esguinces y lesiones:

ESTADOS	REPORTES
Guanajuato	3 Hombres
CDMX	2 Hombres
Sonora	1 Hombre
Hidalgo	1 Hombre
Estado de México	1 Hombre
Nuevo León	1 Mujer

La tasa de ausentismo es del 1.5% anualizado, que se traduce en 97 días perdidos

“ FUNO no ha tenido fatalidades relacionadas a actividades laborales. ”





FOTO:
PERSONAL DE SEGURIDAD
PATIO SANTA FE

De las actividades realizadas en FUNO, se tiene identificado que el personal con mayor riesgo es aquél contratado para mantenimiento preventivo de equipos, tales como cuartos de bombas, aire acondicionado, sistemas contra incendio y electricidad. Para equipos grandes como transporte vertical se contratan empresas especializadas en su mantenimiento preventivo y correctivo. FUNO provee a sus colaboradores con el equipo de protección personal adecuado para un desempeño seguro de sus actividades.

Personal de Seguridad

Por la naturaleza de nuestras actividades, la contratación de seguridad privada es indispensable. Nos aseguramos de contratar este servicio con empresas especializadas; y en todo momento solicitamos prevenir y evitar el uso de la fuerza, el abuso de poder. Solicitamos que el personal de seguridad subcontratado se encuentre al 100% capacitado y que evite el abuso a los derechos humanos.

En todos los casos, el número de personal de seguridad en nuestros inmuebles se establece en proporción a las necesidades y riesgos existentes. Así mismo, nuestros contratos buscan reducir la rotación del personal de seguridad puesto que, con ello, se minimizan los riesgos.

En materia de protección civil, cada inmueble realiza reuniones periódicas con su personal para la revisión de temas generales como: protocolos, prueba de alarmas de emergencias, reforzamiento de consignas, atención al invitado, actualización de códigos y teléfonos de emergencia, etc.

Es importante mencionar que tenemos un manual de operaciones, específico para seguridad y salud, en el cual se establecen los protocolos de respuesta aplicables para situaciones de:

- Emergencias médicas



- Desastres Naturales
- Fenómenos meteorológicos
- Incendios
- Alteraciones al orden público

Los procedimientos establecidos en FUNO, responden a las necesidades de la industria y ape- gan la legislación y normativa nacional.

Realizamos inspecciones de rutina, con visitas a cada uno de los sitios; dichas inspecciones se realizan tanto por personal ejecutivo de la empresa, como por personal operativo y de man- tenimiento, para asegurar que los equipos y los procesos estén trabajando adecuadamente.

Diversidad e Igualdad de Oportunidades

FUNO es una organización plural que da prioridad a los méritos, la experiencia y la capacidad de las personas, sin importar su género, edad, raza, grupo étnico, etc. En cuestión de igualdad y diversidad, el Código de Ética es preciso y otorga las herramientas para que cualquier cola- borador pueda conocer sus derechos, sus obligaciones y los mecanismos para hacer valerlos.

Nuestra fuerza laboral principalmente se concentra en el rango de edad de los 30-50 años; aumentando de edad principalmente en los altos directivos.

2016	DIRECTOS				INDIRECTOS			
	#	< 30 años	30 a 50 años	> 50 años	#	< 30 años	30 a 50 años	> 50 años
Hombres	101	10	75	16	367	107	215	45
Mujeres	75	27	45	3	93	35	58	0

Ratio Salario Mujer / Hombre

Para personal directo:

- A nivel administrativo mujeres vs hombres están al 80.65% del promedio de las remuneraciones de los hombres.
- A nivel gerencial las mujeres están al 85.3% del promedio de las remuneraciones de los hombres del mismo nivel.
- A nivel directivo las mujeres están al 76.8% del promedio de las remuneraciones de los hombres del mismo nivel.

Para personal subcontratado:

- En las posiciones operativas las mujeres están al 84.6% del promedio de los hombres en dicho nivel.
- En las posiciones administrativas las mujeres están al 87.4% del promedio de los hombres en dicho nivel.
- En las posiciones gerenciales las mujeres están al 54.2% del promedio de los hombres en dicho nivel.

Derechos Humanos

Uno de los grandes retos de todas las corporaciones a nivel global en temas de sostenibilidad, sigue siendo hacer cumplir y verificar el respeto a los derechos humanos; especialmente en un contexto cada vez más complejo, en donde las cadenas de valor se vuelven complejas.

En FUNO, estamos convencidos que el respeto a los derechos, la promoción de la diversidad al interior de la organización, así como involucrar a nuestra cadena de valor, generan grandes beneficios para nuestro negocio y para México. Por ello nos hemos sumado al Pacto Mundial de las Naciones Unidas desde 2016 y estamos comprometidos a reportar anualmente nuestros avances.

- Rechazamos toda forma de discriminación
- Promovemos la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.
- Reconocemos los derechos de los niños y nos negamos al trabajo infantil.
- Reconocemos el derecho a la seguridad social y el 100% de nuestros colaboradores gozan de él.
- Reconocemos el derecho a condiciones de trabajo justas y favorables; y nos esfuerza- mos constantemente por brindarla a nuestros colaboradores.
- Rechazamos toda forma de esclavitud, trabajo forzado y tráfico de personas.
- Reconocemos el derecho a la negociación colectiva.
- Derecho a la salud: brindamos a nuestros colaboradores, no sólo el derecho a los sistemas de salud gubernamentales, sino beneficios que van más allá como acceso a sistemas de salud privados.
- Hemos logrado, que hasta el momento el 100% de nuestras propiedades, no requieran la reubicación de comunidades.
- Nos esforzamos por mantener buenas prácticas laborales.
- Estamos comprometidos a mantener el más alto nivel de confidencialidad en cuanto a la información que reunimos, usamos, mantenemos y revelamos, de nuestros grupos de interés.
- Buscamos brindar condiciones de trabajo seguras.



FOTO :
SAMARA SHOPS

6. ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI 4

CONTENIDOS BÁSICOS GENERALES	PÁGINAS				
Estrategia y Análisis					
G4-1					
G4-2	55	71	72	103	104
G4-3	46	46			
G4-4	45				
G4-5	46				
G4-6	46	49			
G4-7	46				
G4-8	49	57	58		
G4-9	44				
G4-10	89	90			
G4-11	96				
G4-12	80				
G4-13	79				
G4-14					
G4-15	56				
G4-16					
Aspectos Materiales y Cobertura					
G4-17					
G4-18	46	53	54	55	
G4-19	55	56			
G4-20	55				
G4-21	55				
G4-22					
G4-23					
Participación de los Grupos de Interés					
G4-24	57	58			
G4-25	57	58			
G4-26	57	58			
G4-27	57	58			

Perfil de la Memoria		
G4-28	46	
G4-29	46	
G4-30	46	
G4-31	47	
G4-32	47	
G4-33	47	
Gobierno Corporativo		
G4-34	64	
G4-35	65	
G4-36	56	65
G4-37	65	
G4-38	66	68
G4-39	64	66
G4-40	69	
G4-41	70	
G4-42	65	
G4-43		
G4-44		
G4-45	71	
G4-46	71	
G4-47	71	74
G4-48	56	71
G4-49	64	65
G4-50	76	
G4-51	69	
G4-52	69	
G4-53	69	
G4-54		
G4-55		
Ética e Integridad		
G4-56	50	52 75
G4-57	76	
G4-58	76	

CONTENIDOS BÁSICOS ESPECÍFICOS	PÁGINAS					
Economía						
G4-EC1	44	45	78	79	89	93
G4-EC2	72	74				
G4-EC3	92	93				
G4-EC4	78					
Presencia en el mercado						
G4-EC5	104					
G4-EC6	90					
Consecuencias económicas directas						
G4-EC7	88					
G4-EC8	88					
Prácticas de adquisición						
G4-EC9	80					
Medio Ambiente						
Materiales						
G4-EN1						
G4-EN2						
Energía						
G4-EN3	84	85				
G4-EN4	84	85				
G4-EN5	85					
G4-EN6						
G4-EN7						
Agua						
G4-EN8	82					
G4-EN9	82					
G4-EN10	84					
Biodiversidad						
G4-EN11						
G4-EN12	87					
G4-EN13						
G4-EN14						
Emisiones						
G4-EN15	86					
G4-EN16	86					
G4-EN17	86					
G4-EN18						
G4-EN19						
G4-EN20	86					
G4-EN21	86					

Efluentes y residuos				
G4-EN22				
G4-EN23				
G4-EN24				
G4-EN25	NA			
G4-EN26				
Productos y servicios				
G4-EN27				
G4-EN28	NA			
Cumplimiento regulatorio				
G4-EN29	78	80		
Transporte				
G4-EN30				
General				
G4-EN31				
Mecanismos de reclamación en materia ambiental				
G4-EN34	76			
Prácticas Laborales y Trabajo Digno				
Empleo				
G4-LA1	92			
G4-LA2	92	104		
G4-LA3	92			
Relaciones entre los trabajadores y la dirección				
G4-LA4	92			
Salud y seguridad en el trabajo				
G4-LA5	100			
G4-LA6	98	100		
G4-LA7	100			
G4-LA8				
Capacitación y educación				
G4-LA9	93			
G4-LA10	92	93		
G4-LA11	94			
Diversidad e igualdad de oportunidades				
G4-LA12	65	66	68	89
Igualdad de retribución entre mujeres y hombres				
G4-LA13				

CONTENIDOS BÁSICOS ESPECÍFICOS	PÁGINAS		
Mecanismos de reclamación sobre prácticas laborales			
G4-LA16	76		
Derechos Humanos			
Inversión			
G4-HR1			
G4-HR2			
No discriminación			
G4-HR3	76		
Libertad de asociación			
G4-HR4			
Trabajo infantil			
G4-HR5			
Trabajo forzoso			
G4-HR6			
Medidas de seguridad			
G4-HR7			
Derechos de la población indígena			
G4-HR8	76		
Evaluación			
G4-HR9			
Mecanismos de reclamación en materia de Derechos Humanos			
G4-HR12	76		
Sociedad			
Comunidades Locales			
G4-SO1	88	96	97
G4-SO2			
Lucha contra la corrupción			
G4-SO3	74	75	
G4-SO4	74	75	
G4-SO5	76		
Política Pública			
G4-SO6	78		
Prácticas de competencia desleal			
G4-SO7	76		
Cumplimiento regulatorio			
G4-SO8	78		
Mecanismos de reclamación por impacto social			
G4-SO11	76		

Responsabilidad Sobre Productos	
Salud y Seguridad de los clientes	
G4-PR1	
G4-PR2	76
Etiquetado de los productos y servicios	
G4-PR3	NA
G4-PR4	NA
G4-PR5	
Comunicaciones de mercadotecnia	
G4-PR6	NA
G4-PR7	76
Privacidad de los clientes	
G4-PR8	76
Cumplimiento regulatorio	
G4-PR9	78

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 5 de abril de 2017

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2016, 2015 y 2014

Contenido

- Informe de los auditores independientes
- Estados consolidados de posición financiera
- Estados consolidados de resultados
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
- Estados consolidados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros consolidados

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) y Subsidiarias

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 2016, 2015 y 2014 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 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero 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 (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 período actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados 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 21

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 ellos, con las variables de importancia. Esta base de datos es la base para 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 al arrendatario dependiendo de dichas condiciones (ej. 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 seleccionados con los arrendatarios, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que la facturación se hubiese 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 clientes con la finalidad de determinar el momento en el cual se considera que se han sido transferidos los derechos y obligaciones.

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

II) Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4h y 9

In order to estimate the fair value of investment properties, management including external valuers, chooses the valuation techniques considered most appropriate given the particular circumstances of each investment property. Assumptions relating to estimates of the fair values of investment properties include obtaining, among others, contractual rents, expectation of future lease payments, renewal rates, maintenance requirements, discount rates must reflect the uncertainties of the current market, capitalization rates and recent transaction prices.

External valuers selected by Fibra UNO are CBRE and Colliers International, for all their investment properties portfolios. They are well-known firms, with considerable experience of the real estate market. Among the number of variables to determine the fair value of investment properties, there may be a risk that the assumptions and judgments established and accepted by the independent valuers and Fibra UNO, respectively, could not be the appropriated.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valuadoras, 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 en la realización de sus procedimientos y que el alcance de su trabajo haya sido el apropiado.
- b) De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida en 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, y revisamos las facturas

correspondientes. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados a la fecha, 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.

- c) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la IAS 40 “Propiedades de Inversión” y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y desafiar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente. 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.

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 FIBRA, de Acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 20*

Para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (“CBFIs”), en adición a otros requisitos. Pudiera existir el riesgo de que ante algún incumplimiento, Fibra UNO no sea catalogada como una FIBRA..

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 del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2016.

No encontramos excepciones a 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 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.

Responsabilidad 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, basándose 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.

Obtuvimos 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 Auditoria 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 del gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual 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

Ciudad de México, México

5 de abril de 2017

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 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

Activo	Notas	2016	2015	2014
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	6.	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	7.	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes y otras	8.	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17.	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al valor agregado		2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados		430,717	459,660	171,658
Total de activo circulante		11,673,221	13,715,805	24,047,188
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9.	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10.	-	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	11.	5,178,900	3,113,889	2,854,011
Instrumentos financieros derivados	13.	515,055	-	-
Otros activos	12.	1,920,523	2,121,525	2,289,490
Total de activo no circulante		180,353,756	157,057,536	119,567,946
Total de activo		\$ 192,026,977	\$ 170,773,341	\$ 143,615,134

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes				
--	--	--	--	--

Pasivo circulante:				
Préstamos	14.	\$ 633,911	\$ 10,123,627	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15.	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado		165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.	93,266	104,488	-
Total de pasivo circulante		4,124,936	12,241,284	3,776,970
Préstamos	14.	64,172,642	44,209,408	34,128,710
Otras cuentas por pagar a largo plazo		125,530	-	-
Depósitos de los arrendatarios		825,067	702,303	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	16.	135,467	261,968	159,174
Total de pasivo		69,383,642	57,414,963	38,539,663

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	2016	2015	2014
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	19.	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Utilidades retenidas		25,524,669	15,615,798	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	13.	(103,006)	-	-
Total de participación controladora		120,805,238	113,358,378	105,075,471
Participación no controladora		1,838,097	-	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes		122,643,335	113,358,378	105,075,471
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 192,026,977	\$ 170,773,341	\$ 143,615,134

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 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)

	Notas	2016	2015	2014
Ingresos por:				
Arrendamientos	22.	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616	\$ 6,989,751
Mantenimiento		1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	17.	108,000	38,333	-
		13,252,848	10,724,899	7,821,980
Gastos por:				
Honorarios de administración		(678,686)	(612,928)	(490,832)
Gastos de operación		(824,967)	(668,237)	(530,623)
Gastos de mantenimiento		(1,293,772)	(1,065,230)	(807,394)
Amortización de la plataforma administrativa		(194,984)	(194,984)	(194,984)
Bono ejecutivo	18.	(169,997)	(587,792)	(530,280)
Predial		(323,074)	(258,801)	(155,104)
Seguros		(143,918)	(87,012)	(84,179)
		(3,629,398)	(3,474,984)	(2,793,396)
Gastos por intereses		(3,826,836)	(2,681,540)	(2,019,111)
Ingresos por intereses		263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta		(4,752,607)	(3,878,142)	(2,222,097)
Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros		(133,579)	(81,867)	(166,545)
Instrumentos financieros derivados	13.	(46,624)	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9.	11,266,275	4,714,041	4,659,760
Utilidad neta consolidada del año		\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Participación controladora		\$ 11,824,632	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Participación no controladora		569,280	-	-
Utilidad neta consolidada		\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Utilidad neta por CBFI básica (pesos)		\$ 1.9927	\$ 1.9054	\$ 2.3264
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)		\$ 1.9696	\$ 1.6403	\$ 1.7517

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 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	1,809,013,266	\$49,914,979	\$ 8,299,234	-	\$58,214,213	-	\$58,214,213
Contribuciones de patrimonio	1,069,373,660	45,432,735	-	-	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(1,847,541)	(2,435,021)	-	(4,282,562)	-	(4,282,562)
Utilidad neta consolidada	-	-	<u>5,711,085</u>	-	<u>5,711,085</u>	-	<u>5,711,085</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	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	-	-	<u>5,734,490</u>	-	<u>5,734,490</u>	-	<u>5,734,490</u>
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	-	-	<u>11,824,632</u>	-	<u>11,824,632</u>	<u>569,280</u>	<u>12,393,912</u>
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(103,006)	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>3,249,305,750</u>	<u>\$95,383,575</u>	<u>\$25,524,669</u>	<u>\$(103,006)</u>	<u>\$ 120,805,238</u>	<u>\$ 1,838,097</u>	<u>\$ 122,643,335</u>

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 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(11,266,275)	(4,714,041)	(4,659,760)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	4,276,168	4,022,379	2,030,618
Amortización de comisiones bancarias	133,579	81,867	166,545
Amortización de plataforma	194,984	194,984	194,984
Bono ejecutivo	169,997	587,792	530,280
Intereses a favor	(263,833)	(412,083)	(430,494)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540	2,019,111
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>46,624</u>	-	-
Total	<u>9,511,992</u>	<u>8,176,928</u>	<u>5,562,369</u>

Cambios en el capital de trabajo:

(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(712,425)	(34,146)	(31,275)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(80,293)	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)	653,489
Pagos anticipados y otros activos	28,943	(315,021)	(153,973)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,660)	(607,019)
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781	40,667
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717	-	-
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494	85,231
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>(11,222)</u>	<u>104,488</u>	<u>(60,767)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>12,263,444</u>	<u>6,885,615</u>	<u>5,614,331</u>

Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)	(3,573,709)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-	(1,121,095)

	2016	2015	2014
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)	(6,067,057)
Adquisiciones de negocios	-	-	-
Inversión en valores	344,495	17,227,850	(18,804,470)
Inversión en derechos fiduciarios	-	(138,564)	(248,970)
Intereses recibidos	171,698	412,083	430,494
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,891,568)	(7,439,310)	(29,384,807)
Actividades de financiamiento:			
Pagos y prepagos de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)	(15,320,277)
Préstamos obtenidos	17,561,558	16,920,892	13,101,441
Aportación participación no controladora	1,100,000	-	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,370,708)	(5,903,646)	(4,282,562)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)	(1,824,540)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	-	31,232,804
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	(4,813,674)	6,048,765	22,906,866
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	5,495,070	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,995,918	500,848	1,364,458
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general y actividades

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el “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 dedica principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. 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 sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. (“Fibra Uno Administración” o el Asesor”) (parte relacionada) para que el Asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”), Operadora CVC, A. C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora de Activos”) (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de las 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 las 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 F1 Administración, S. C. (F1 Administración – compañía subsidiaria) 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 Quintana Roo No. 3 Despacho 3 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b) Adquisiciones

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Midtown Jalisco (i)	21 de julio de 2016	En desarrollo
Tower Vallarta (ii)	19 de agosto de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuarzo (iii)	27 de junio 2016	En desarrollo
Espacio Tollocan (iv)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Puerta de Hierro (v)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (vi)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alaska (vii)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (viii)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (ix)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Cuautipark II (x)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregón (xi)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xii)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (xiii)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (xiv)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (xv)	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (xvi)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Samara (xvii)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 476 (xviii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 1571 (xix)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christel House (xx)	24 de agosto de 2014	En desarrollo
La Viga (xxi)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (xxii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (xxiii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (xxiv)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (xxv)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (xxvi)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xxvii)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión

- i. Durante el tercer trimestre del 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Midtown Jalisco”, por \$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.
- ii. Con fecha 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de “Tower Vallarta”, adquisición que forma parte del portafolio “Turbo”, siendo este el primer hotel tipo Resort y formado todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$1,477.1 millones de pesos que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs.
- iii. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad “Torre 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 el segundo trimestre de 2017. El precio de adquisición fue por \$2,898.1 millones de pesos.

- iv. Con fecha 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento 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.
- v. Con fecha 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad “Puerta de Hierro” ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m2. Con esta compra se realizó una operación de “sale and leaseback” en donde Fibra UNO subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue de \$700 millones pagado en efectivo.
- vi. Con fecha 23 de febrero de 2016 se registró la propiedad “El Salto Jalisco” una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFIs equivalentes a \$180,000. Así mismo y como partes del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aporte 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.
- vii. Con fecha 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.
- viii. Con fecha 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Lamar”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$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, los 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.
- ix. Con fecha 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por la cual Fibra UNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
- x. Con fecha 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado “CuautiPark II” por \$783,500, por el cual Fibra UNO pagó 19,806,720 CBFIs equivalentes a \$700,741 y un pago en efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- xi. Con fecha 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.

- xii. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación en un sale and leaseback bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.
- xiii. Con fecha 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- xiv. Con fecha 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Buffalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares estadounidenses, 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.
- xv. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Utah”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 67.9 millones de dólares equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xvi. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Florida”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$640,098. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.
- xvii. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samara, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 144,000 m2 aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones y un pago de CBFIs equivalentes a \$4,165 millones.
- xviii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m2 aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- xix. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m2 aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 millones.
- xx. Con fecha 24 de agosto de 2014, Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Christel House ubicado en la Ciudad de México, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio de compra fue por \$34.2 millones.
- xxi. Con fecha 23 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México y cuenta con área rentable de 22,538 m2 aproximadamente. El precio convenido fue por \$414.9 millones.

- xxii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m2 aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuales aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.
- xxiii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el Estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m2 aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,575 millones, de los cuales aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.
- xxiv. Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFIs por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en un área de aproximadamente 40,000 m2 de construcción.
- xxv. Con fecha 25 de junio de 2014, Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio de compra fue por \$121 millones, pagado en CBFIs y cuenta con 5,440 m2 aproximadamente de área rentable.
- xxvi. Con fecha 5 de mayo de 2014, Fibra UNO adquirió portafolio California, por 274.8 millones de dólares. Por esta adquisición se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFIs. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes seis meses incremente la ocupación en al menos 15,550 m2 aproximadamente. El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m2 aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 m2 aproximadamente de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 137,800 m2 aproximadamente rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí.
- xxvii. Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (Portafolio Maine), por un valor de 86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.

c) Eventos relevantes

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. 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 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra UNO posee el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 23.11%

- ii. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por el concepto del impuesto al valor agregado.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone” (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%.
- iv. Con fecha 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 un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- v. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 2% y \$14.8 millones de dólares estadounidenses, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- vi. Con fecha 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIIE más 1.90%, respectivamente.
- vii. Con fecha 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 muestra en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- viii. Con fecha 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone”, por \$51.8 millones de dólares estadounidenses que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- ix. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
- x. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por concepto del impuesto al valor agregado.

- xi. Con fecha de 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.
- xii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2016, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares estadounidenses, de los cuales \$100 millones de dólares estadounidenses cubren el principal y \$160 millones de dólares estadounidenses cubren principal e intereses.
- xiii. Con fecha 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- xiv. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares estadounidenses, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una 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 reapertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares estadounidenses, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares estadounidenses.
- xvi. Con fecha del 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 firmado con ellos.
- xvii. Con fecha de 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos; el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xviii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIIE más 2%.
- xix. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- xx. Con fecha de 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del impuesto al valor agregado en efectivo.

- xxi. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016. 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.
- xxii. Con fecha 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- xxiii. Con fecha 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%.
- xxiv. Con fecha 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 devenga intereses a una tasa TIIE más 2%. Este préstamo fue liquidado el 8 de abril de 2016.
- xxv. Con fecha 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 un monto de \$1,323,400 y 46,484,779 CBFIs.
- xxvi. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvante 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 USD 410 millones. Con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- xxvii. Con fecha 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 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 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$3,660,000.
- xxviii. Con fecha 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

(“Actinver”), por hasta \$400 millones a una tasa TIIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 mismos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000. El plazo para liquidar esta deuda es del 17 de julio de 2017.

- xxix. Con fecha 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.
- xxx. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la 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%.
- xxxi. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre Fibra UNO y Opción Volcán, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“Utah”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 67 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se había concluido. La transacción se concluyó el 4 de abril de 2015.
- xxxii. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre Fibra UNO y PREI Administradora, A. C. para adquirir el portafolio denominado (“Kansas”). El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$10.5 millones. La transacción se concluyó el 30 de abril de 2015.
- xxxiii. Con fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios por un total de 800,400,000 CBFIs a un precio de \$41 pesos cada uno, equivalente a un monto de \$32,816.4 millones, que incluyen opción de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepagó los créditos bancarios por \$4,214 millones.
- xxxiv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio de compra fue por \$407.9 millones.
- xxxv. El 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” CBFIs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.
- xxxvi. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014, Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
 - (1) Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
 - (2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”) por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente.

- (3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.
- (4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
- (5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
- (6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
- (7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.

2. 2. Bases de presentación

a) Reclasificaciones

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 9	Instrumentos Financieros (2)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)

Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad (1)
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo (1)
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1)

¹ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.

² Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

³ Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

c) IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los 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) 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 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 la Entidad 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 la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

2. 4. Principales políticas contables

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

- i. Costo histórico
El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.
- ii. Valor razonable
El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

d) Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es 5.56%, 12.08% y 11.80% 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 2016, 2015 y 2014 fueron 3.36% ,2.13% y 4.08%, respectivamente.

e) Bases de consolidación de los estados financieros

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

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
F1 Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos	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
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
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%	-	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	-	-	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 “Centro Comercial Mitikah”	76.89%	-	-	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 “Torre Latino”	77.47%	-	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 “Espacio Toluca”	100%	-	-	Desarrollo de centro comercial

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

f) Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por

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

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

g) Instrumentos financieros

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

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

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 13.

Efectivo

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

Efectivo restringido

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

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

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros ‘a valor razonable con cambios a través de resultados’ (“FVTPL”, por sus siglas en inglés), inversiones ‘conservadas al vencimiento’, activos financieros ‘disponibles para su venta’ (“AFS”, por sus siglas en inglés) y ‘préstamos y cuentas por cobrar’. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en 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 adquirente 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 13.

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 substancialmente 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 substancialmente 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 la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones 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

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se 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 Entidad designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

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

Coberturas de valor razonable

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce 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 la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada 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.

h) Propiedades de inversión

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

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previa-

mente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

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

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

Un elemento de propiedades, planta y equipo 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, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

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

- i. El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- ii. La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con 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).

i) Inversiones en asociadas

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

j) Activos intangibles

- 1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se 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 la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, 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.

k) Deterioro activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil

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.

l) Costos por préstamos

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

m) Pagos basados en CBFIs

1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados a Fibra UNO 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 18.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el 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.

n) Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación y retiro

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

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 la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el 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 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

o) Provisiones

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

p) Depósitos de los arrendatarios

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q) Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos por 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.

r) Impuestos a la utilidad

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

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

s) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

t) Estado de flujos de efectivo

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

u) Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se 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.

3. 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 (véase más adelante), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 4, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato 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 un perito independiente, 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 2016, 2015 y 2014. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

4. Efectivo y efectivo restringido

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

5. Inversiones en valores

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

6. Rentas por cobrar y otras

	2016	2015	2014
Rentas por cobrar	\$ 1,084,690	\$ 856,497	\$ 722,986
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(94,096)	(105,151)	(59,483)
	990,594	751,346	663,503
Otras cuentas por cobrar	519,700	46,523	100,220
	\$ 1,510,294	\$ 797,869	\$ 763,723

a) Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

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

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

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

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

b) Antigüedad de las cuentas por cobrar

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

7. Propiedades de inversión

Valor razonable	2016	2015	2014
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 158,645,638	\$ 137,302,515	\$ 102,361,648
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales	11,634,209	12,115,917	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,459,431	2,403,690	2,403,690
	\$ 172,739,278	\$ 151,822,122	\$ 113,303,350

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Saldos al inicio del período			\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:					
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	440,000	-	-
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	-	-
Torre 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	-
Portafolio Florida	Oficinas	1	-	640,098	-
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	52,950	-
Samara	Mixto	1	-	-	5,586,000
Portafolio R-15	Comercial	2	-	-	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	-	-	3,638,928
Portafolio Maine	Mixto	6	-	-	1,673,636
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	-	1,173,506
La Viga	Oficinas	1	-	-	414,870
Portafolio P4	Oficinas	2	-	-	280,300
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	120,979
Portafolio Apolo	Comercial	49	-	-	-
Portafolio G30	Mixto	30	-	-	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	-	-
Portafolio P8	Oficinas	8	-	-	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	-	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	-	-	-
Pace Industries	Industrial	1	-	-	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	-	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	-	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Morado	Mixto	16	-	-	-
Villa Hermosa	Comercial	1	-	-	-
Construcción en proceso			5,350,778	5,808,522	3,805,582
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			9,114,084	4,592,727	4,396,209
Saldos al final del período			\$ 172,739,278	\$ 152,349,934	\$ 113,831,162

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

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente 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 van de 8.00% en uso comercial, de 8.00% en propiedades industriales, de 8.50% en oficinas y de 8.75% en hoteles.
- El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y 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 2016, 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 \$66,199,157 en uso comercial, \$23,997,401 en propiedades industriales, \$15,688,453 en oficinas y \$2,878,563 en hoteles.
- 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 2016, 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 9.50% en uso comercial, 9.00% en propiedades industriales, de 10.00% en oficinas y de 10.50% en hoteles. Un incremente 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.

8. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2016	2015	2014
Fideicomiso F/249688	-	-	506,736
PREI Administradora, S. C.	-	-	400,000
Opción Volcán, S. de R. L. de C. V.	-	-	188,755
Portafolio Florida	-	-	25,604
	-	-	\$ 1,121,095

9. Inversión en asociadas

	% de participación	2016	2015	2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,999,348	\$ 2,416,838	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	2,179,552	697,051	558,487
		\$ 5,178,900	\$ 3,113,889	\$ 2,854,011

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

10. Otros activos

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

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

11. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2016	2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	80,293	-	-
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Instrumentos financieros derivados de negociación	4,578	-	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	510,477	-	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,063,563	\$ 1,439,933	\$ 931,104

Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
Préstamos	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Depósitos de los arrendatarios	950,597	702,303	474,809

Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los 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 2016, 2015 y 2014; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34%, 32% y 25% y de 2.4, 2 y 4.4 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

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

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

Administración del riesgo de mercado

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

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

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

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

Administración del riesgo de tasa de interés

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

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

Administración del riesgo de moneda extranjera

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

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

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses en miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	548,777	341,769	66,473
Pasivos monetarios	(1,944,434)	(1,760,346)	(1,712,729)
Posición (corta)	(1,395,657)	(1,418,577)	(1,646,256)
Equivalente en miles pesos	\$ (28,839,856)	\$ (24,597,841)	\$ (24,257,253)

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

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	5 de abril de 2017
Dólar estadounidense	\$ 20.6640	\$ 17.3398	\$ 14.7348	\$ 18.8334

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. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO obtuvo un préstamo en dólares, al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO obtuvo tres préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.

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

Contratos swap de moneda extranjera

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

Durante el año actual, la Entidad designó ciertos contratos swap de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 6 swaps de moneda extranjera, cuatro de los 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 l 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 c/ R.C.	Tipo de cobertura
1	Santander	\$ 50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	\$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	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	151,548	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%	99,999	VR
6	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIIE 28 – 2.77%	37,849	FE
		\$300,000	\$5,489,250				\$ 510,477	

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 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 2016, 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 24%, 27.1% y 25% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 25%, 26.6% y 22%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 696,865 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 al 31 diciembre de 2016. Durante 2015, solo un inquilino ocupa 708,114 de 6,637,904 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2014, un solo inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos de arrendamiento.

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

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

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

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez 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 períodos de pago.

	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
Total miles de pesos	\$ 5,343,119	\$ 11,280,500	\$ 15,874,547	\$ 32,498,166
Préstamos denominados en dólares	\$ 114,139,450	\$ 503,160,687	\$ 3,107,250,000	\$ 3,724,550,137
Préstamos denominados en UDIS	\$ 43,263,822	\$ 172,821,262	\$ 1,154,191,244	\$ 1,370,276,328
31 de diciembre de 2015				
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
	\$ 14,661,972	\$ 22,645,409	\$ 50,405,588	\$ 87,712,969
31 de diciembre de 2014				
Cuentas por pagar	\$ 1,458,916	-	-	\$ 1,458,916
Préstamos	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441
Depósitos de los arrendatarios	-	275,389	199,420	474,809
	\$ 5,196,098	\$ 22,127,921	\$ 31,989,147	\$ 59,313,166

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$50,837 millones, \$30,573 millones y \$21,068 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

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
	31/12/16	31/12/15		
1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Notas 7)	\$ 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 Notas 13)	\$ 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.
3) Opción collar	\$ 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 2016		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 37,195,200	\$ 41,871,691	\$ 22,541,740	\$ 22,529,533	\$ 14,734,800	\$ 15,721,231
Emisión de deuda en certificados bursátiles	23,269,942	20,517,158	18,640,824	18,125,493	8,593,654	8,826,091
Blackstone (antes GE Real Estate México)	-	-	8,866,400	9,062,159	9,354,298	8,584,888
Inbursa	-	-	2,000,000	2,029,817	-	-
Bancomext	1,515,291	1,665,149	1,335,043	1,419,785	1,190,423	1,209,384
HSBC	2,965,714	3,082,009	1,214,184	1,303,375	1,231,663	1,354,829
MetLife	-	-	-	-	848,294	949,074
Banamex	-	-	217,324	229,533	358,174	349,763
Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	-	-
BBVA Bancomer	-	-	-	-	-	-
Banco Inbursa	-	-	-	-	-	-
Actinver	410,000	416,359	-	-	-	-
Santander	-	-	-	-	-	-
	\$ 65,356,147	\$ 67,552,366	\$ 54,815,515	\$ 54,699,695	\$ 36,311,306	\$ 36,995,260

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$580,043, \$482,480 y \$390,672, respectivamente, (ver Nota 14).

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).

12. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016				
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	octubre, 2020	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	septiembre, 2023	2,965,714	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	julio, 2017	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	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	2,368,119	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abril, 2027	2,547,123	-
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						(580,043)
Ajuste valor razonable de préstamos						30,449
						\$ 64,172,642

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,466
Hipotecario	G-30 - Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,366,756	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	julio, 2016	-	238,943
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	42,703
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	831,632	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	octubre, 2020	-	76,993
Hipotecario	Finsa - Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	53,049
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	-	<u>300,000</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015					<u>\$24,809,771</u>	<u>1,730,455</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar)					\$	<u>17.3398</u>
					\$	<u>30,005,744</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes						<u>54,815,515</u>
Préstamos a corto plazo						<u>(10,123,627)</u>
Total préstamos a largo plazo						<u>44,691,888</u>
Costo de la transacción						<u>(482,480)</u>
					\$	<u>44,209,408</u>

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 Izt)	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 Izt)	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,671
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	9,531
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	febrero, 2016	393,368	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	18,501
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,404,873	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	julio, 2016	-	243,940
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	105,260
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	842,818	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	875,858	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	noviembre, 2020	-	80,801
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	55,148
Hipotecario	MetLife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	julio, 2015	-	30,874
Hipotecario	HSBC USD 16. 1 millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	16,043
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIIE + 2.0%	septiembre, 2021	995,278	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	4,350,058	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	<u>400,000</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014					<u>\$13,269,483</u>	<u>1,563,769</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 (pesos por dólar)					\$	<u>14.7348</u>

	\$ 23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014, en miles pesos equivalentes	36,311,306
Préstamos a corto plazo	(1,791,924)
Total préstamos a largo plazo	34,519,382
Costo de la transacción	(390,672)
	\$ 34,128,710

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 acos-
tumbrados 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 2016 son:

2018	236,030
2019	7,966,502
2020	1,371,218
2021	137,143
2022	137,143
2023 y años posteriores	54,874,200
	\$ 64,722,236

13. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2016	2015	2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,947,373	\$ 846,087	\$ 555,322
Proveedores	985,461	86,945	112,277
Gastos acumulados	168,834	434,413	996,919
Intereses por pagar	130,729	545,714	263,505
	\$ 3,232,397	\$ 1,913,159	\$ 1,928,023

14. Rentas cobradas por anticipado

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

15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

a) Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

	2016	2015	2014
--	------	------	------

Ingresos:

F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	\$ 108,000	\$ 38,333	-

Gastos:

Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	\$ 385,340	\$ 828,116	\$ 949,263
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 577,235	\$ 533,224	\$ 370,869

Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (5)	\$ 1,493,093	\$ 1,801,200	\$ 880,810
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 367,065	\$ 855,943	\$ 689,000

G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 108,133	\$ 433,513	\$ 352,480

Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ 379,958	\$ 395,400	\$ 305,114

F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	\$ 257,834	\$ 207,607	\$ 134,357

E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 15,901	\$ 89,657	\$ 44,837

Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ 223	\$ 2,375	\$ 3,038

Cabi Inver, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	-	-	\$ 742

Fundación FUNO:			
Servicios (7)	\$ 108,000	\$ 38,333	-

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de 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.
- (7) Fibra UNO pagó 80,293 en 2016 para la creación de la Fundación FUNO, aprobada por el Comité Técnico.

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

b) Los saldos con partes relacionadas son:

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

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

16. Pagos basados en CBFIs

En la Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra

como gasto sobre la base en 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 2016, 2015 y 2014 fueron por \$169,997 \$587,792 y \$530,280 respectivamente. Durante 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 18,261,112 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

17. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 existen:

Número de CBFIs	2016	2015	2014
En circulación	3,249,305,750	3,197,579,138	2,878,386,926
En tesorería	597,323,586	486,099,534	805,291,746

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799
9 de agosto de 2016	1,546,480
9 de mayo de 2016	1,607,651
11 de febrero de 2016	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708
9 de noviembre de 2015	\$ 1,525,891
7 de agosto de 2015	1,499,273
11 de mayo de 2015	1,470,961
16 de febrero de 2015	1,407,521
Total al 31 de diciembre de 2015	\$ 5,903,646
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	868,327
Total al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,282,562

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,699,543,494 CBFIs y 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,974 para 2016, 2015 y 2014, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 3,829,348,363 CBFIs, 3,495,989,347 CBFIs y 3,260,227,903 CBFIs, respectivamente.

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

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
Tower Vallarta	27,016,726
Torre Cuarzo	31,519,509
El Salto Jalisco	<u>5,060,501</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>63,596,736</u>
Alaska	148,327,000
Oregon	41,390,686
CuautiPark II	<u>19,806,720</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>209,524,406</u>
San Mateo	2,950,000
Hilton Centro Histórico	21,875,000
Galerías Guadalajara	71,576,244
Península Vallarta	5,019,802
Samara	<u>109,605,263</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>211,026,309</u>

18. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

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

19. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2016, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento 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	<u>8,641,876</u>	<u>1,748,029</u>	<u>1,680,755</u>	<u>12,070,660</u>
	<u>\$ 30,867,420</u>	<u>\$ 11,515,198</u>	<u>\$ 8,605,293</u>	<u>\$ 50,987,911</u>

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		
	2016	2015	2014
Ciudad de México	3,502,429 \$	3,235,767 \$	1,877,328
Estado de México	2,618,778	2,016,062	1,977,598
Jalisco	1,332,913	809,825	530,272
Nuevo León	978,167	744,238	381,564
Quintana Roo	918,348	697,447	700,933
Chihuahua	276,402	295,784	210,469
Tamaulipas	322,888	289,805	181,836
Coahuila	253,631	201,726	53,651
Guerrero	123,720	154,938	82,322
Veracruz	192,080	145,385	176,124
Sonora	128,683	115,139	79,739
Hidalgo	126,844	99,036	89,367
Yucatán	96,127	88,051	45,989
Nayarit	97,256	77,322	91,230
Baja California Sur	55,593	73,974	1,720
Aguascalientes	76,199	70,426	33,738
Guanajuato	93,951	68,069	83,724
Querétaro	79,095	62,547	2,564
Tabasco	50,817	53,340	52,635
Chiapas	148,319	52,397	68,371
Tlaxcala	68,486	48,270	51,435
Puebla	47,301	35,023	38,162
San Luis Potosí	24,223	27,426	29,213
Oaxaca	33,271	26,355	27,873
Durango	31,480	22,871	26,282
Morelos	25,047	19,130	6,747
Colima	19,520	15,769	22,611
Baja California	16,522	13,577	45,654
Sinaloa	15,842	12,617	17,114
Michoacán	1,433	1,231	2,184
Campeche	<u>1,242</u>	<u>1,069</u>	<u>1,302</u>
	<u>\$ 11,756,607</u>	<u>\$ 9,574,616</u>	<u>\$ 6,989,751</u>

b) Ingresos por naturaleza del contrato
Comercial

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

Industrial

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

Oficinas

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

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

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

2014			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area GLA	Ingresos
Comercial	\$ 31,058,106	2,164,835	\$ 3,355,080
Industrial	59,341,055	3,136,000	2,096,925
Oficinas	14,893,989	650,406	1,537,746
	\$ 105,293,150		\$ 6,989,751

21. Compromisos y contingencias

1. 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.
2. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de febrero 2017.
3. 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 \$5,057,500 han sido ejercidos.
4. Como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m2, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
5. Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de “Espacio Tollocan” el cual incluye la construcción de una tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

22. Transacciones que no requieren flujo

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

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

24. Aprobación de los estados financieros

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

F U N O