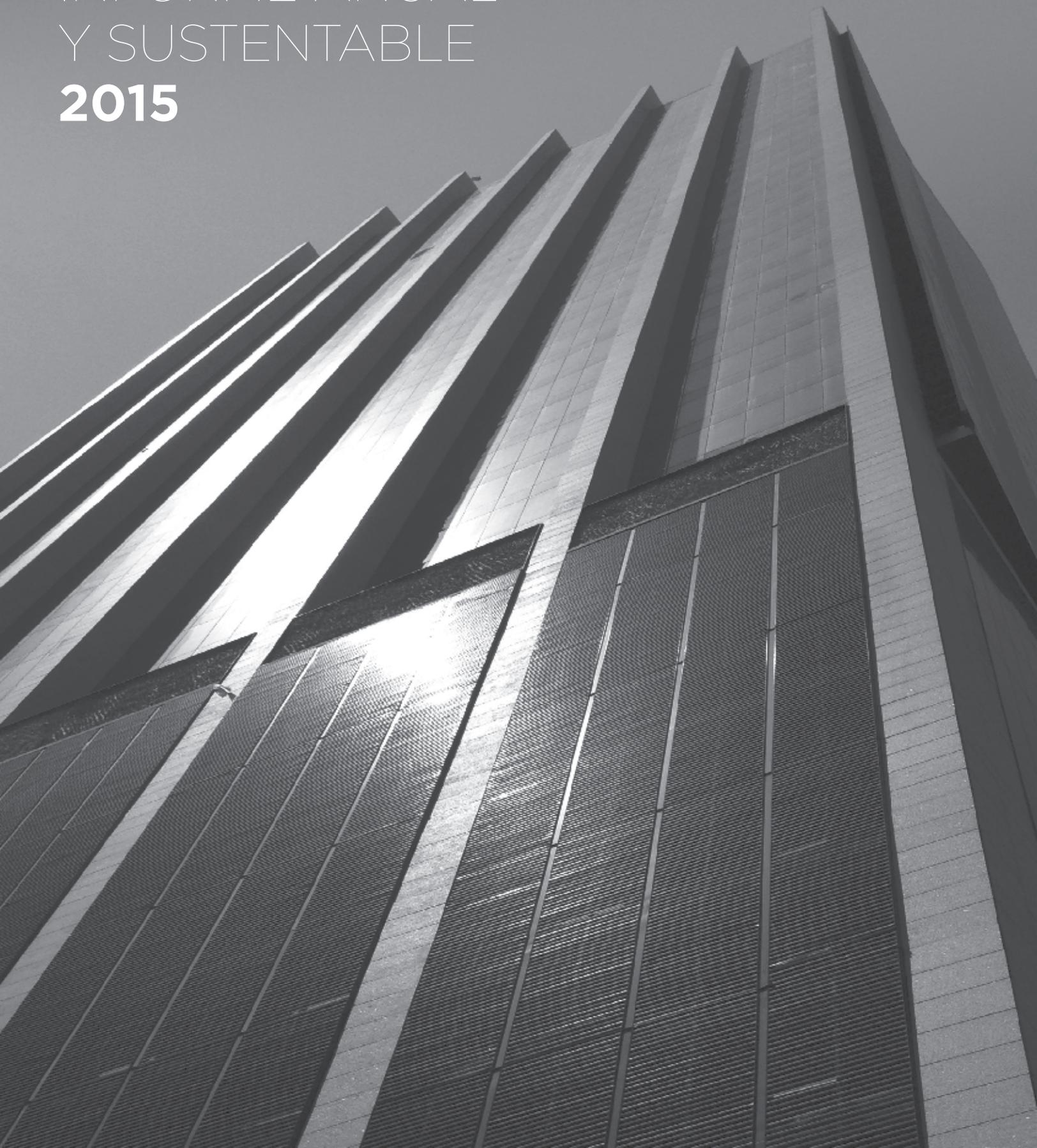
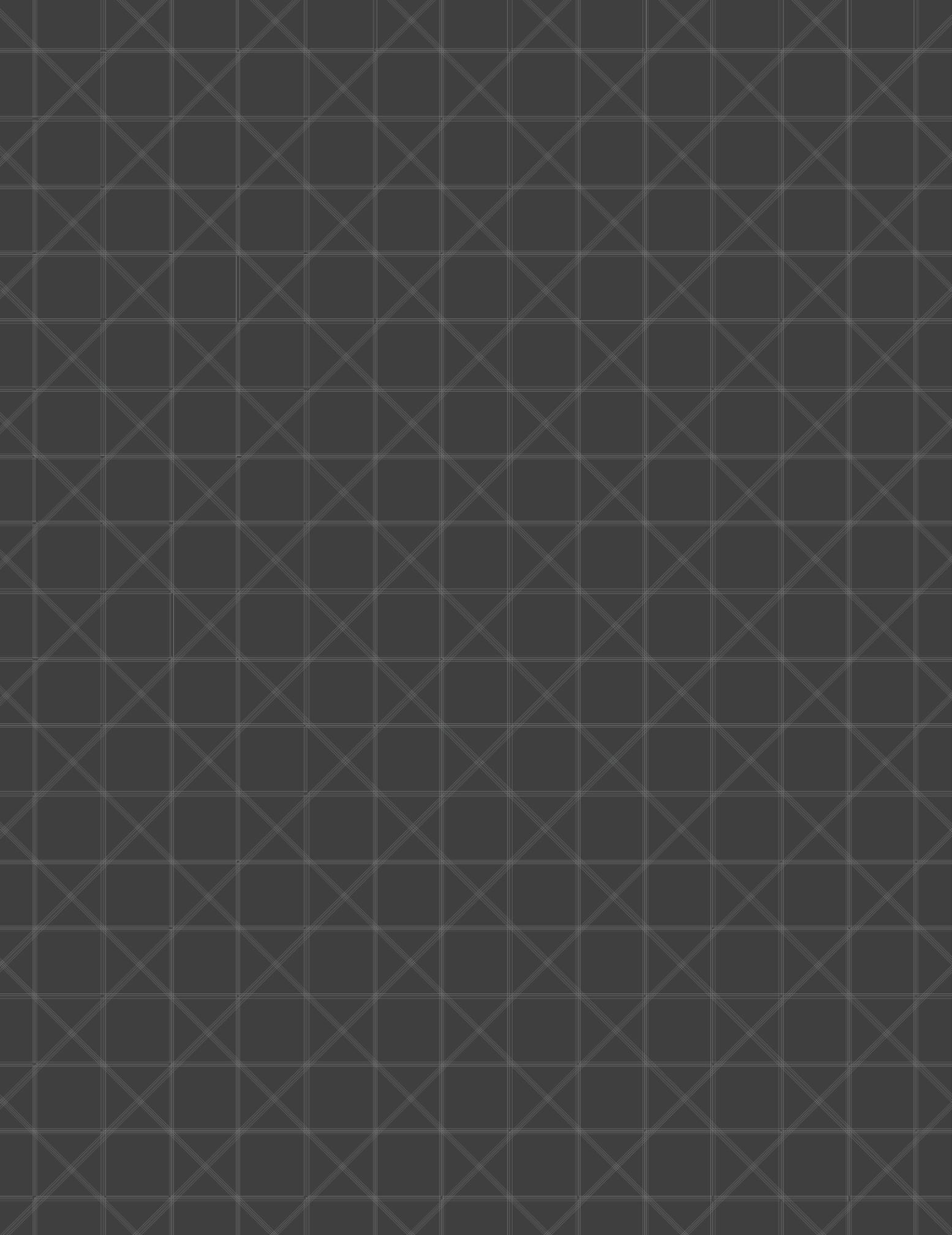


F U N O

INFORME ANUAL
Y SUSTENTABLE

2015





F U N O

ÍNDICE

Mensaje del Director General	7
1. ¿Quién es FUNO?	10
2. Misión, Visión y Valores	12
· Valores	14
· Ventajas competitivas	15
· Resumen Financiero y Operativo	18
3. Nuestro portafolio	20
· Portafolio de Propiedades	22
4. Equipo Administrativo	26
· Comité de Dirección	28
5. Estrategia y Modelo de Negocio	32
· Enfoque de Crecimiento	34
· Operación Eficiente	35
· Resultados del Año	38
· Adquisiciones	41
· Helios. Vehículo de Desarrollo	52
· Características de Helios	53
· Filosofía de Funo en Gobierno Corporativo	54
· FUNO en los Mercados de Capital	63
6. Sustentabilidad	64
· Metodología	67
· Gestión de la Sustentabilidad	69
· Gobierno Corporativo	71
· Ciudades y Comunidades Sostenibles	79
· Desempeño Medio Ambiental	84
· Dimensión Económica	88
7. Informe Financiero	90

MENSAJE DEL DIRECTOR GENERAL



Torre Caballito, Cd. de México

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes un año más de éxitos. FUNO continúa liderando el mercado inmobiliario mexicano mediante la constante innovación basada en nuestra vasta experiencia en todos los segmentos del sector inmobiliario en los que operamos.

Producto de esta innovación y continuando con nuestro enfoque de crecimiento, este año creamos HELIOS, nuestro vehículo de capital para desarrollo inmobiliario. Hemos detectado diversas oportunidades de desarrollo de gran escala en el mercado inmobiliario mexicano, que dadas las condiciones de éstas, en particular la necesidad de dedicar un monto substancial de capital para un desarrollo de largo plazo, decidimos crear HELIOS. Se trata del primer vehículo de su tipo cuyo objetivo es asegurar capital para atacar oportunidades de crecimiento para el futuro mediante grandes desarrollos, al tiempo que compartimos el riesgo de desarrollo y evitamos una dilución substancial de flujos para los inversionistas de FUNO. Sin duda, esta es la mejor noticia de FUNO desde su colocación en Bolsa.

Adicionalmente, continuamos ejecutando nuestra estrategia de crecimiento para generar valor agregado a través de adquisiciones. Durante 2015, FUNO cerró una serie de adquisiciones de portafolios inmobiliarios de primera línea, entre los que destacan edificios de oficinas icónicos e irrepetibles en ubicaciones clave de la Ciudad de México, así como centros comerciales estratégicos, en zonas con altos niveles de tráfico y gran dinamismo económico; pero sobre todo, con alto potencial de rentabilidad y eficiencia al ser operados desde la plataforma de FUNO. Con estas adquisiciones fortalecemos nuestro portafolio y crecemos de forma rentable y generando valor sostenible para nuestros inversionistas.

Otra parte importante de nuestro modelo de crecimiento adicional al proceso de adquisiciones y los desarrollos de gran escala para los que creamos Helios, incluye el desarrollo de nuevas propiedades de menor escala, lo que nos ayuda a mantener joven nuestro portafolio de inmuebles. En 2015 concluimos el proceso de desarrollo de tres parques industriales en el área metropolitana de la Ciudad de México mientras continuamos con el desarrollo de cuatro edificios de oficinas y tres centros comerciales. Esperamos concluir todos nuestros desarrollos en tiempo y forma, como hasta ahora lo hemos hecho.

En línea con nuestra estrategia y modelo de negocio, en 2015 adquirimos el desarrollo Mitikah en la Ciudad de México. Este proyecto, por sus especificaciones y escala, se adapta idealmente al perfil de HELIOS, brindándonos la oportunidad única de desarrollarlo que consideramos como el mejor y más importante proyecto inmobiliario de Latinoamérica. Mitikah es un proyecto de usos mixtos, de gran escala, diseñado por arquitectos de la talla de César Pelli y Sordo Madaleno, y que representa un cambio de paradigma en la zona del sur de la Ciudad de México. Este desarrollo contará con más de 450,000 m2 de área rentable de oficinas, centro comercial, hotel y un complejo de apartamentos para venta.

Todo este proceso de innovación, adquisiciones y desarrollo de bienes raíces nos ha llevado a ser la FIBRA más grande de México y una de las más grandes del mundo. Nuestra escala a nivel nacional nos permite ofrecer las mejores soluciones inmobiliarias a todos nuestros inquilinos.

Hemos logrado todos nuestros objetivos mientras nos enfocamos en mejorar la operación de nuestro portafolio de propiedades. Quiero subrayar que por vigésimo trimestre consecutivo nuestros niveles de ocupación se encuentran en el rango de nuestro objetivo de estar aproximadamente a 1% de 95% de ocupación, mientras los márgenes de ingreso operativo neto siguen estables por arriba del 80%.

Mantener estas ambiciosas métricas mientras seguimos en crecimiento continuo ha significado un gran y complejo reto dado el tamaño que hoy tiene la Compañía. Esto se ha conseguido gracias al magnífico desempeño de los profesionales que hoy conforman nuestro extraordinario equipo de colaboradores, directivo y ejecutivo, a quienes me honro en dirigir, y quienes son, sin duda, el mejor grupo que se pueda reunir en una compañía al mismo tiempo.

Continuamos siendo muy optimistas y estamos convencidos de seguir invirtiendo en México. Nuestro sector aún se encuentra muy fragmentado y aún existen muchas oportunidades tanto en adquisiciones como en desarrollo. También hemos identificado varias oportunidades de redesarrollo y reconversión en algunas de nuestras propiedades existentes como una vía para añadir valor sostenible a nuestro portafolio.

Seguiremos enfocados en el crecimiento que añade valor sostenible y de largo plazo, aumentando el valor para nuestros inversionistas y construyendo una compañía líder en el sector de bienes raíces a nivel global.

La creación de valor está en adquirir, desarrollar y operar las mejores propiedades por su ubicación y características. Esto lleva a la apreciación del bien raíz en el tiempo y a la creación de valor sostenible. FUNO está en el negocio inmobiliario, no en el negocio financiero de arbitraje de Cap Rates.

FUNO está comprometido con el desarrollo sustentable del negocio. Nos hemos sumado al pacto mundial y con ello trabajaremos por contribuir a que México alcance los objetivos de desarrollo sustentable de la Organización de Naciones Unidas.

Nuestro objetivo sigue estando muy claro y nuestra meta no ha cambiado. Seguimos camino a cumplir la ruta que nos trazamos desde el inicio: llevar esta Compañía a ser una empresa de clase mundial. Nuestro compromiso con inquilinos, inversionistas y empleados no es hacer una empresa grande, sino una gran empresa.

André El-Mann
Director General, FUNO



San Martín Obispo

¿QUIÉN ES FUNO?

FUNO es el primer y más grande Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) en México. Operamos el más grande portafolio diversificado de activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en tres principales segmentos: comercial, industrial y de oficinas. Consideramos que tenemos el mejor portafolio de inmuebles de México por su tamaño, ubicaciones clave, calidad de activos, 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 comprometido 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.

¿QUIÉN ES FUNO?



MISIÓN, VISIÓN 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.

VISIÓN

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.

VENTAJAS COMPETITIVAS



Principales Hitos en la historia de FUNO

- Se consolida la institucionalización de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs).
- Se crea FUNO; simultáneamente se lleva a cabo su Oferta Pública Inicial en la Bolsa Mexicana de Valores, en un entorno global de mercados complejo.
- Las FIBRAs marcan la entrada del sector inmobiliario en los mercados financieros mexicanos, abriendo una nueva ventana de financiamiento para el sector y una nueva opción de inversión para inversionistas institucionales y patrimoniales.
- FUNO completa su primera adquisición, el portafolio Azul.
- FUNO lleva a cabo su segunda Oferta Pública Subsecuente.
- FUNO hace su debut en los mercados públicos de deuda, emitiendo bonos a 10 años, abriendo una nueva ventana de financiamiento inmobiliario sin garantías.
- Adquiere los portafolios Apolo, G30, R15, Vermont, Parque Empresarial Cancún y Centro Bancomer.
- La adquisición del portafolio Apolo representa una inversión de 23 mil millones de pesos, la transacción inmobiliaria más grande de México.
- FUNO crea HELIOS, el primer vehículo de desarrollo inmobiliario en su tipo, para aprovechar las oportunidades de desarrollo de proyectos de gran escala y usos mixtos.
- Migración total al nuevo sistema Oracle.
- Adquisición de Mitikah, portafolios Kansas, Indiana, Florida, Oregon y Alaska.
- Primer FIBRA en obtener una línea de crédito bi-moneda.



- FUNO lleva a cabo su primer Oferta Pública Subsecuente.
- Adquiere los portafolios Verde, Blanco, Gris, Morado y Rojo y la Torre Mayor.
- Acercamiento de FUNO al mercado.

- FUNO lleva a cabo su tercera Oferta Pública Subsecuente.
- FUNO es la primera empresa inmobiliaria en el mundo en emitir bonos de deuda a 30 años.
- Integración de la plataforma operativa y de procesos de Apolo y del sistema Oracle.
- Adquisición de Samara, Garza Ponce, La Viga, Hilton Centro Histórico.

Presencia FUNO 2015



RESUMEN FINANCIERO Y OPERATIVO

Indicadores Financieros	2015	2014	2013	▲ % '14 vs '15
Ingresos por renta	9,723.2	7,114.1	3,566.6	36.7%
Ingresos totales	10,724.9	7,822.0	3,904.1	37.1%
Ingreso neto operativo (NOI)	8,645.6	6,404.7	3,267.9	35.0%
Margen NOI	80.6%	81.9%	83.7%	-0.012
Fondos de operaciones (FFO)	5,763.2	3,983.0	2,902.7	44.7%
Margen FFO	59.3%	56.0%	81.4%	0.032
Distribución por CBFi	1.9957	1.8246	1.7104	9.4%
Activos				
Efectivo y equivalentes	8,296.5	20,029.3	2,088.4	-58.6%
Activo circulante	13,715.8	24,047.2	6,700.2	-43.0%
Propiedades de inversión	155,463.8	117,806.3	92,145.3	32.0%
Activo total	171,301.2	144,142.9	101,330.0	18.8%
Pasivo y Patrimonio				
Deuda corto plazo	10,123.6	1,791.9	7,032.0	465.0%
Deuda largo plazo	44,209.4	34,128.7	27,270.4	29.5%
Pasivo circulante	12,769.1	4,304.8	15,352.4	196.6%
Pasivo total	57,942.8	39,067.5	43,115.8	48.3%
Patrimonio total	113,358.4	105,075.5	58,214.2	7.9%
Indicadores Operativos				
CBFIs en circulación (millones)	3,197.6	2,878.4	1,809.0	59.1%
Área bruta rentable (m ²)	7,079,274	5,951,241	4,949,403	20.2%
Área bruta rentable en desarrollo (m ²)	957,536	1,162,249	954,000	21.8%
Ocupación total	95.0%	95.3%	95.1%	0.002
Industrial	96.9%	97.5%	97.9%	-0.004
Comercial	93.2%	94.8%	93.7%	0.011
Oficinas	92.9%	90.9%	86.8%	0.041

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFi y de área bruta rentable.

NUESTRO PORTAFOLIO

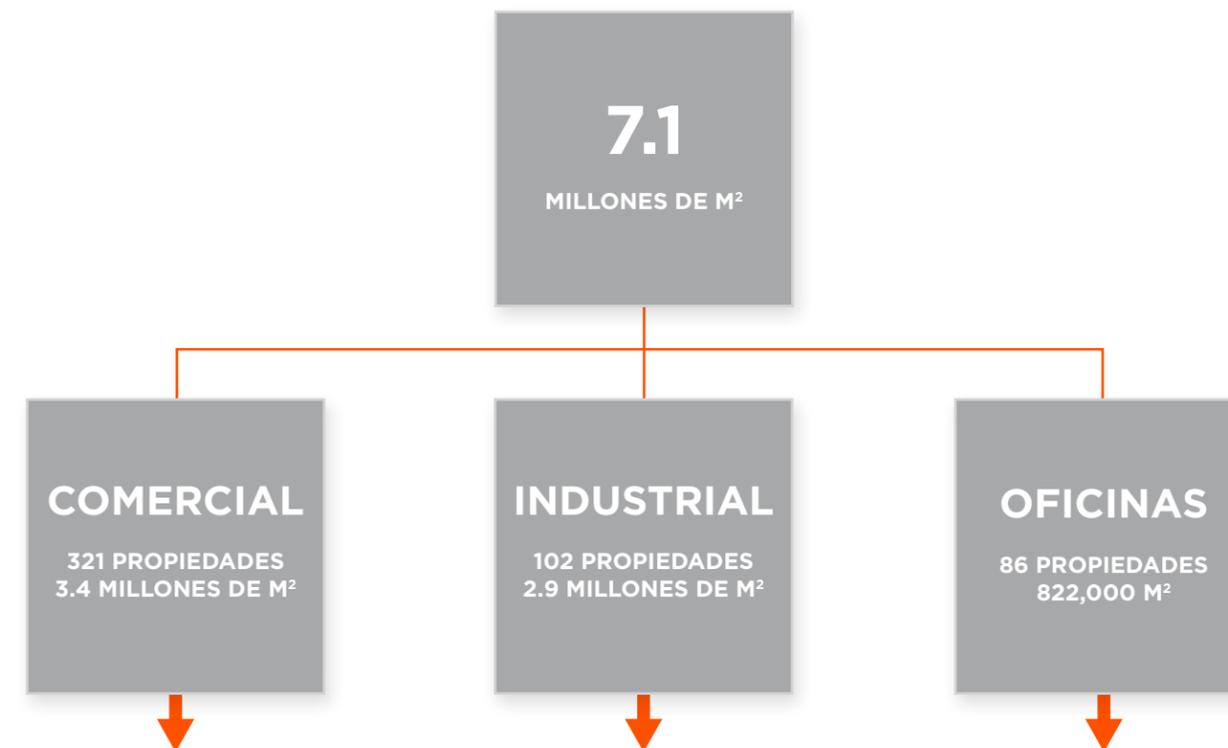
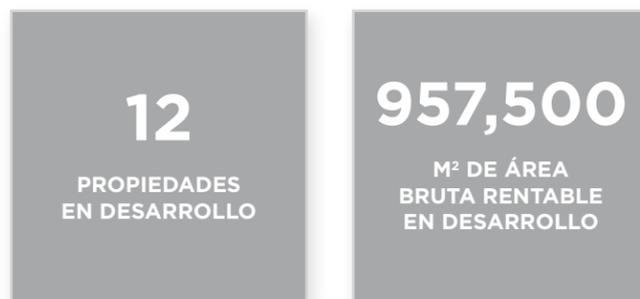
En FUNO consideramos que tenemos el mejor portafolio de propiedades de México. Nuestro portafolio es el más grande, el más diversificado y tiene las mejores ubicaciones del país. Hemos logrado mantener los niveles de ocupación y somos la solución inmobiliaria para muchos de nuestros inquilinos por nuestra escala, diversificación, y a las excelentes relaciones que tenemos con los clientes y proveedores desde hace muchos años.

FUNO cerró 2015 con un portafolio integrado por 488 propiedades que totalizaban un área bruta rentable de 7,079,274 m² y una ocupación de 95%. En términos de renta fija anualizada, a esa fecha el portafolio se divide 55.7% comercial, 24.4% industrial y 19.9% oficinas.

Durante 2015, FUNO adicionó más de 1.1 millones de m² de área bruta rentable a su portafolio con respecto a 2014. En términos de desarrollo, FUNO terminó 2015 con más de 957,000 m² en desarrollo, por lo que más de 200,000 m² que estaban en desarrollo a finales de 2014, entraron en operación en 2015. Esperamos concluir 360,000 m² de este desarrollo durante el 2016.



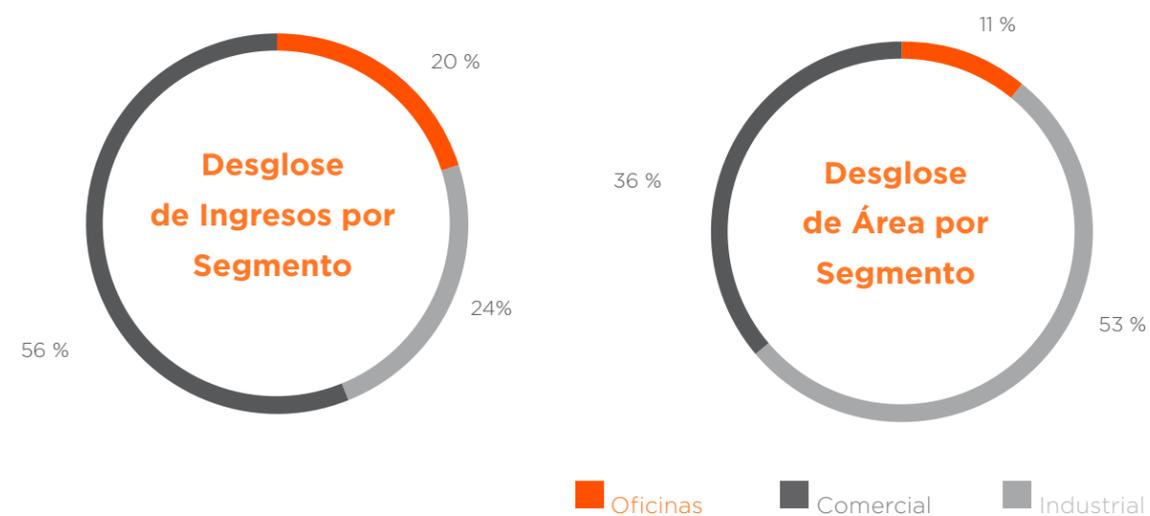
PORTAFOLIO DE PROPIEDADES



Equivalente al 17% del ABR de los centros comerciales Clase A a nivel nacional²

Equivalente al 5.8% del inventario total de espacio industrial de México²

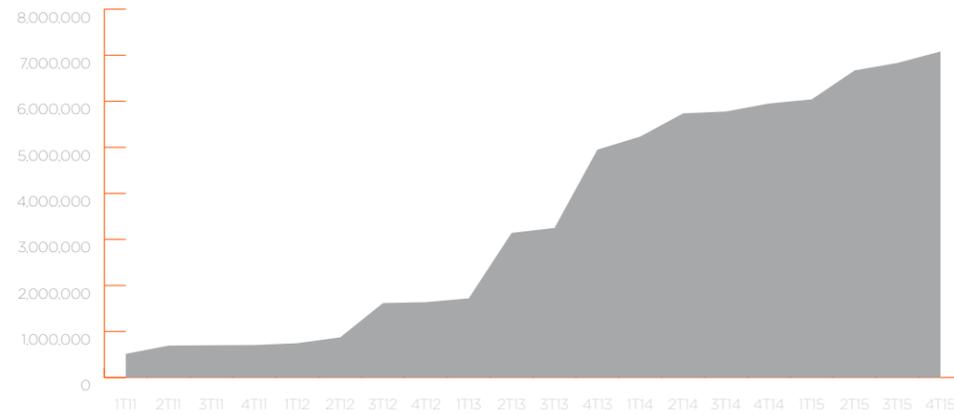
Equivalente al área de 10x la Torre Mayor y del 16.1% del inventario total de oficinas clase A/A+ de la Ciudad de México²



² Fuente: CBRE Outlook Mexico: Industrial, Comercial y Oficinas; Mexico Retail Report - Colliers International.

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

**Evolución del
Área Bruta Rentable**



13.8X

CRECIMIENTO
DEL ABR

“Ubicación, ubicación, ubicación”

André El-Mann

Director General, FUNO

Corporativo Santa Fe, Cd. de México

Portafolio	Propiedades	GLA en Operación (m²)	GLA Ocupado (m²)	Ocupación
Adana Aguascalientes	1	22,495	17,251	76.7%
Alaska	6	124,404	123,270	99.1%
Apolo	45	880,635	832,588	94.5%
Azul	23	125,681	124,613	99.2%
Blanco	1	44,641	44,641	100.0%
California	29	348,394	301,640	86.6%
Campus Guadalajara	1	163,000	163,000	100.0%
Colorado	1	102,000	102,000	100.0%
Corporativo San Mateo	1	5,440	5,440	100.0%
Florida	1	24,358	24,358	100.0%
G30	28	1,646,091	1,611,666	97.9%
Gris	1	77,351	76,854	99.4%
Grupo Posadas	1	4,835	2,950	61.0%
Hotel Centro Histórico	1	40,000	40,000	100.0%
Indiana	17	256,161	256,161	100.0%
Inicial	17	709,677	680,890	95.9%
Kansas	12	349,808	278,459	79.6%
La Viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine	6	152,841	151,275	99.0%
Mitikah	1	4,793	4,749	99.1%
Morado	16	541,742	489,997	90.4%
Oregon	3	34,339	33,072	96.3%
P12	10	91,132	85,155	93.4%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%
Parque Empresarial Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
R15	3	174,719	151,153	86.5%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
Samara	1	134,304	128,807	95.9%
Torre Mayor	1	83,971	83,971	100.0%
Utah	1	16,347	16,347	100.0%
Verde	1	118,658	117,786	99.3%
Vermont	34	521,099	502,728	96.5%
Villahermosa	1	22,341	19,222	86.0%
Total	488	7,079,274	6,721,875	95.0%

4

EQUIPO ADMINISTRATIVO

Sin duda, el componente operativo más importante de FUNO es su equipo administrativo y su plataforma operativa. FUNO ha crecido significativamente durante casi 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.

FUNO tiene a los mejores ejecutivos en cada una de las diferentes áreas. La plataforma administrativa de FUNO tiene tres grandes pilares: el equipo, los procesos y la tecnología. Durante 2014, FUNO concluyó la integración de su plataforma, que potenció considerablemente nuestras capacidades administrativas. Todo esto está soportado por un sistema Oracle de última generación y por otros sistemas de apoyo de reciente tecnología.

Gracias a lo anterior, el día de hoy, FUNO tiene la capacidad de incrementar considerablemente el tamaño de su portafolio con un aumento marginal en recursos humanos. Por otro lado, existe una estructura operativa matricial y administración de activos por excepción, lo que hace que los recursos se canalicen directamente a donde son requeridos, maximizando la eficiencia.

FUNO cuenta con esquemas de compensación orientados a resultados y con planes de carrera basados en la meritocracia y la capacitación continua.

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 cofundador 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 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, 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.

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, 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, Serfín, Santander y BBVA. En Serfín fue el Director General Adjunto de Tesorería y Banca Privada y Director General de Operadora de Bolsa Serfín. Posteriormente fue Director General Adjunto de Banca Corporativa y de Inversión de Grupo Financiero Santander Serfín. 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 Turin, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turin, 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 13 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 22 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 responsable del área de Mercados de Capital 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.



**ESTRATEGIA
Y MODELO
DE NEGOCIO**



ENFOQUE EN CREACIÓN DE VALOR SOSTENIBLE EN EL TIEMPO

La base de la creación de valor está en adquirir desarrollar y operar las mejores propiedades por su ubicación y características, lo que lleva a la apreciación del inmueble a través del tiempo. El modelo de crecimiento de FUNO tiene varias fuentes tanto orgánicas como inorgánicas.

Fuentes de crecimiento inorgánicas:

- **Adquisiciones de propiedades o portafolios de inmuebles de terceros**

FUNO está constantemente analizando oportunidades de adquisición de inmuebles tanto estabilizados como para desarrollo a través de una metodología que garantiza la creación de valor, la maximización de la rentabilidad, y la creación de sinergias dentro de la plataforma operativa de la Compañía.

- **Contribución de activos del grupo de fundadores**

El grupo de fundadores de FUNO es uno de los grupos empresariales inmobiliarios con mayor trayectoria en el sector. Esto garantiza que las propiedades contribuidas a FUNO sean de alta calidad, en las mejores ubicaciones y que cumplan con los más altos estándares mundiales de la industria. Adicionalmente, FUNO tiene Derecho al Tanto en todas las operaciones de venta y adquisición de activos del grupo de fundadores (favor de referirse a la sección de Mecanismos de Resolución de Conflictos de Interés en nuestro portal www.fibrauno.mx).

Fuentes de crecimiento orgánicas:

- **Desarrollos**

Los desarrollos son una fuente importante para el crecimiento de FUNO. La experiencia del equipo administrativo de la Compañía, así como las relaciones de largo plazo del grupo de fundadores con sus inquilinos y los contactos con los proveedores clave del sector garantizan que FUNO tenga una plataforma de desarrollos robusta y que estos se ejecuten en tiempo y forma.

- **Re-desarrollos y conversiones**

El re-desarrollo y las conversiones de propiedades es una fuente muy atractiva y rentable de crecimiento para FUNO. El tamaño, diversificación y ubicaciones del portafolio de propiedades presenta constantemente oportunidades de re-desarrollo soportadas por el crecimiento natural de las zonas urbanas y por el ciclo del negocio inmobiliario.

- **Expansión de inquilinos**

FUNO está comprometida especialmente con sus inquilinos. Las relaciones de largo plazo con arrendatarios son la pieza fundamental 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.

OPERACIÓN EFICIENTE

La operación de la Compañía se basa en los siguientes pilares:

- **Diversificación**

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, 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.

- **Altos niveles de ocupación**

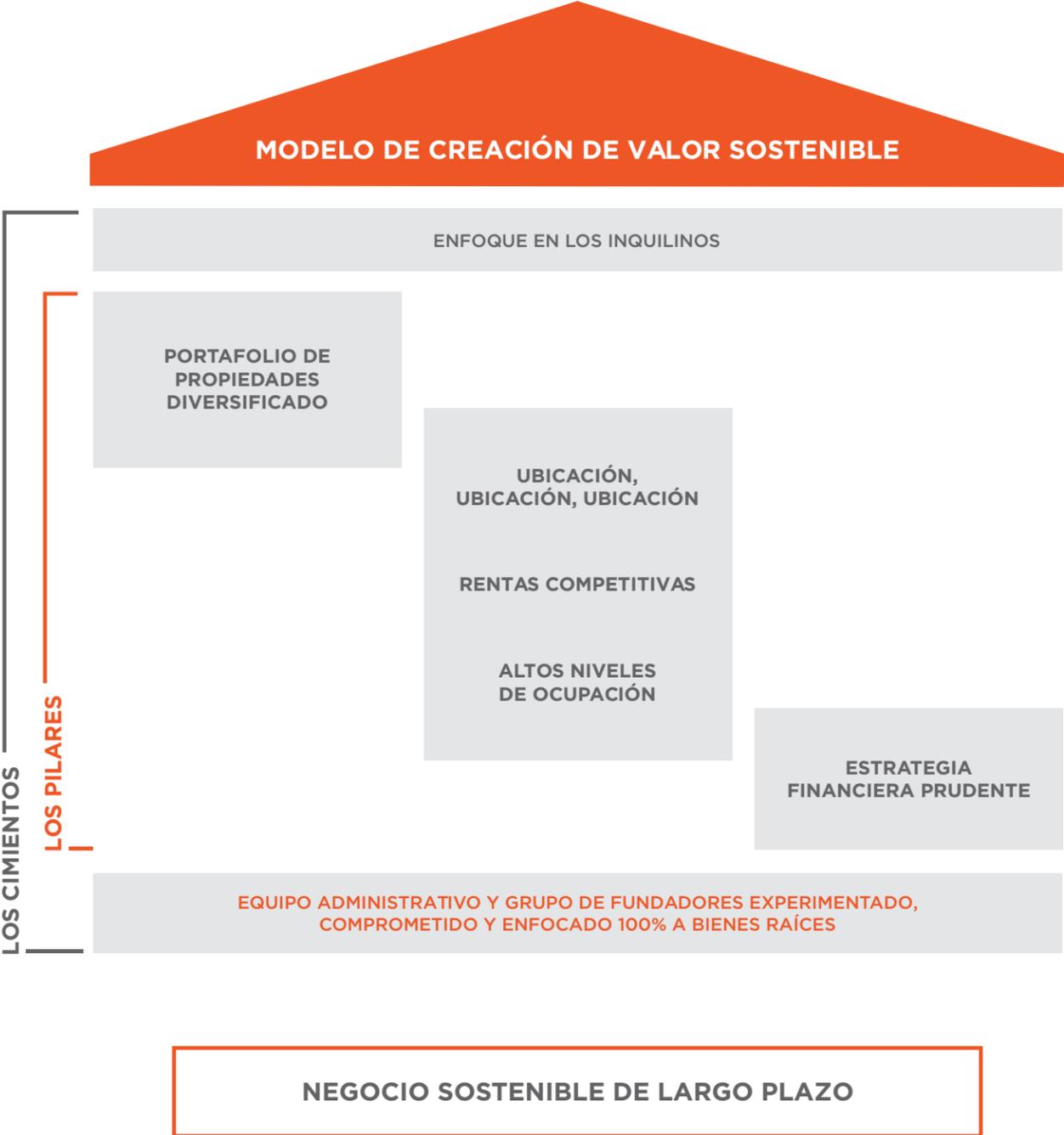
Tener altos niveles de ocupación es un objetivo fundamental para la operación del portafolio. FUNO ha mantenido la ocupación de sus propiedades a pesar del crecimiento tan grande de su portafolio. Esto se logra teniendo inmuebles de alta calidad, en ubicaciones clave y con rentas a precios competitivos en los mercados en los que FUNO opera sus inmuebles.

- **Uso prudente de la deuda**

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 entorno 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.

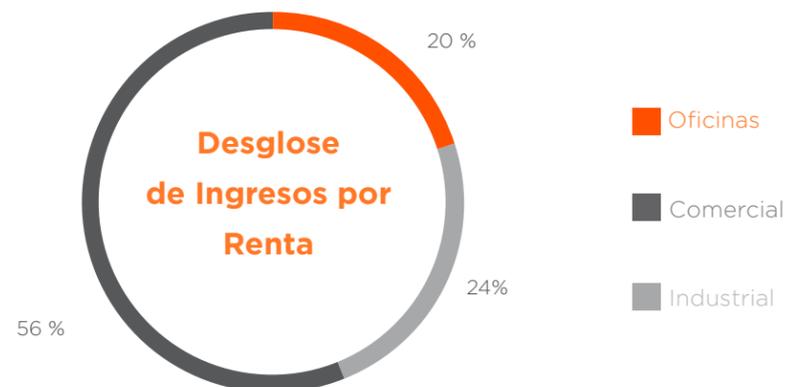


La Joya I y II



RESULTADOS DEL AÑO

En 2015, el portafolio de propiedades de FUNO genero ingresos por renta que ascendieron a \$9,723 millones de pesos, lo que representa un incremento de 36.7% con respecto al año anterior. Este aumento se explica principalmente por los ingresos de las adquisiciones de los portafolios Florida, Oregon, Utah, Kansas, Búfalo, Indiana, CuautiPark II y Alaska; también por incrementos en renovaciones de contratos y en las porciones variables de ciertas rentas; por la depreciación del Peso Mexicano que contribuyó a rentas más altas en aquellos contratos denominados en Dólares Americanos. Adicionalmente a lo anterior, entraron en operación más de 200,000 m2 de área bruta rentable que estaba en desarrollo, lo que generó ingresos adicionales.



- Ingreso Neto Operativo (NOI)**

FUNO mostró un incremento de \$2,241 millones de pesos de Ingreso Neto Operativo (NOI) para alcanzar \$8,645 millones de pesos, un aumento de 35% con respecto a 2014, con un sano margen de 80.6%. Este aumento va en línea con el aumento registrado en los ingresos.

- Fondos de Operaciones (FFO)**

El FFO de FUNO totalizó \$5,763 millones de pesos en 2015, un aumento de \$1,780 millones de pesos con respecto a 2014, lo que representa un incremento de 44.7%, con un margen sobre ingresos totales de 59.3%, que está en línea con cifras históricas. Este incremento se dio principalmente por el incremento en los ingresos. El FFO/CBFI incrementó 12.8%. Este crecimiento es especialmente significativo dado que el nivel de inflación durante 2015 fue históricamente bajo.

- Pago de Intereses**

El gasto neto por intereses se incrementó \$680 millones de pesos en 2015 para totalizar \$2,269 millones de pesos, un aumento de 42.9%. Este aumento se debe principalmente a la emisión de un bono de 10 años por \$300 millones de dólares, por la emisión de bonos en Pesos por un total de \$10,000 millones de pesos en dos tramos: la reapertura del bono FUNO13 por \$2,500 millones de pesos y la emisión de un bono por \$7,500 millones de pesos a un plazo de 10.5 años, a la disposición de una línea de crédito con Banco Inbursa por \$2,000 millones de pesos, y finalmente al depreciación del tipo de cambio que afecta directamente a la porción de la deuda denominada en Dólares Americanos.



Cuautipark II, Edo. de México

• **Deuda**

La deuda total de FUNO al término de 2015 aumentó 51.3% con respecto a 2014. Este incremento se debe a las emisiones de deuda por aproximadamente \$15,000 millones de pesos, a la disposición de una línea de crédito con Inbursa por aproximadamente \$2,000 millones de pesos. Asimismo se hicieron pagos de deuda con GE, MetLife y Banamex. La depreciación del tipo de cambio, que aumentó de \$14.7348 a 17.3398 Pesos por Dólar y el incremento de casi \$167 millones de dólares en la deuda denominada en Dólares Americanos también contribuyó al aumento en la deuda total.

En general, durante 2015 mejoramos significativamente el perfil de nuestra deuda; alargamos la vida promedio, mejoramos el costo y sustituimos algunos préstamos de tipo bancario con deuda de mercado en mejores condiciones.

	2014	2015	Var % '14 vs '15
Deuda de corto plazo	1,792	10,124	465.0%
Deuda de largo plazo	34,129	44,209	29.5%
Deuda total	35,921	54,333	51.3%

Cifras en millones de pesos

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

• **Distribuciones**

La siguiente tabla muestra las distribuciones históricas de FUNO en Pesos por CBFÍ.

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

ADQUISICIONES

Durante 2015, FUNO adquirió 9 portafolios con 42 propiedades, que totalizan más de 909,000 m2 de área bruta rentable, además de algunos terrenos adyacentes en 5 centros comerciales para futuras expansiones, y 7 terrenos adicionales por un total de 720,000 m2.



Portafolio Alaska

Portafolio de 6 edificios de oficinas localizados en ubicaciones clave dentro de los mejores corredores de oficinas de la Ciudad de México. Tres de ellos son edificios icónicos: La Torre del Caballito en Paseo de la Reforma, La Torre Mexicana en en corredor Insurgentes, y el Corporativo Cúspide en Periférico Sur. Incluye también un edificio en el corredor Bosques de las Lomas, otro en Santa Fe y otro en el corredor Reforma.

- Propiedades: 6
- Segmento: Oficinas
- Ubicación: Ciudad de México
- ABR: 127,626 m2
- Ocupación: 99%



Portafolio Kansas

Portafolio de 12 centros comerciales con 5 terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, más 7 terrenos para desarrollos futuros. Se trata de centros comerciales con enorme potencial ya que los niveles de ocupación son bajos y creemos que pueden mejorar significativamente al estar dentro de la plataforma operativa de FUNO. Los centros comerciales están localizados en excelentes ubicaciones.

Propiedades: 12 estabilizadas

+ 5 terrenos para expansiones

Terrenos adicionales: 7

Segmento: Comercial

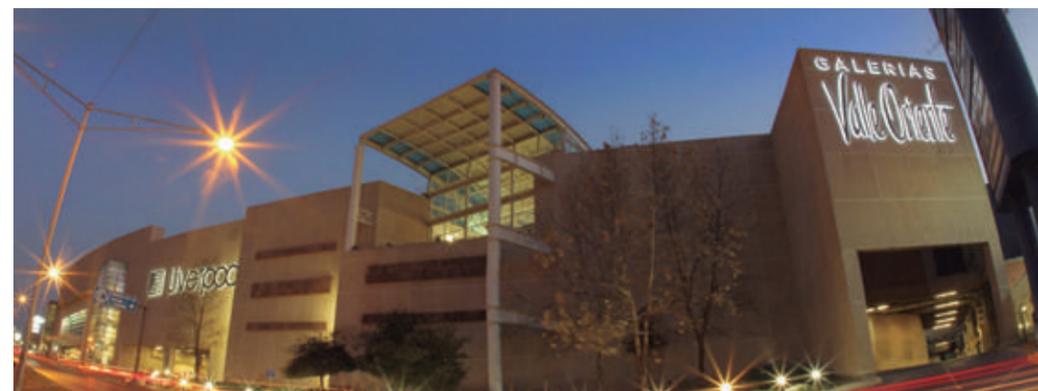
Ubicación: Ciudad de México,
Nuevo León, Tamaulipas, Sonora,
Coahuila, Yucatán, Guerrero, Querétaro,
Baja California Sur.

ABR: 349,808 m² + 165,000 m²

de terrenos para expansiones

Superficie terrenos: 720,000 m²

Ocupación: 80%



Portafolio Utah

Un edificio de oficinas en el corredor Reforma-Lomas, en una de las mejores ubicaciones de la ciudad.

Propiedades: 1

Segmento: Oficinas

Ubicación: Ciudad de México

ABR: 16,348 m²

Ocupación: 100%



Portafolio Búfalo

Proyecto de uso mixto y gran escala para desarrollo, que potencialmente será el más grande e importante de Latinoamérica, que representa un cambio de paradigma en la zona para los habitantes del sur de la Ciudad.

Propiedades: 1

Segmento: Oficinas

Ubicación: Ciudad de México

ABR: Potencial de construir hasta 460,000 m²



Portafolio Indiana

Portafolio integrado por 13 campus de universidades urbanas de Grupo ICEL. Estas propiedades representan un potencial enorme para redesarrollo y reconversión dadas las ubicaciones clave de los inmuebles. La transacción se hizo con un contrato triple neto a 10 años.

- Propiedades: 13
- Segmento: Comercial
- Ubicación: Ciudad de México, Cuernavaca, Guadalajara
- ABR: 183,521 m2
- Ocupación: 100%



CuautiPark II

Parque industrial ubicado en la zona de Cuautitlán, dentro del corredor logístico más dinámico del área metropolitana de la Ciudad de México, con acceso a carreteras y caminos a centros industriales y puertos del Pacífico, el Golfo de México, la zona del Bajío y el norte del País. Esta adquisición es parte del portafolio R-15 y se encuentra en proceso de estabilización.

- Propiedades: 1
- Segmento: Industrial
- Ubicación: Ciudad de México
- ABR: 95,274 m²
- Ocupación: 90%





Portafolio Florida

Un edificio de oficinas en el corredor Insurgentes. Se trata de un ícono de la zona en una ubicación privilegiada.

- Propiedades: 1
- Segmento: Oficinas
- Ubicación: Ciudad de México
- ABR: 21,755 m²
- Ocupación: 100%



Portafolio Oregon

Portafolio de 3 centros comerciales en ubicaciones clave dentro de áreas de alto dinamismo económico y con altísimos niveles de tráfico.

- Propiedades: 3
- Segmento: Comercial
- Ubicación: Ciudad de México
- ABR: 34,103 m²
- Ocupación: 96%

Portafolio Lamar

Se trata de la continuación del Portafolio Indiana. Son 4 campus de las universidades urbanas LAMAR localizado en ubicaciones clave de la zona metropolitana de Guadalajara. La transacción se hizo con un contrato triple neto a 10 años.



- Propiedades: 4
- Segmento: Comercial
- Ubicación: Guadalajara
- ABR: 76,295 m²
- Ocupación: 100%

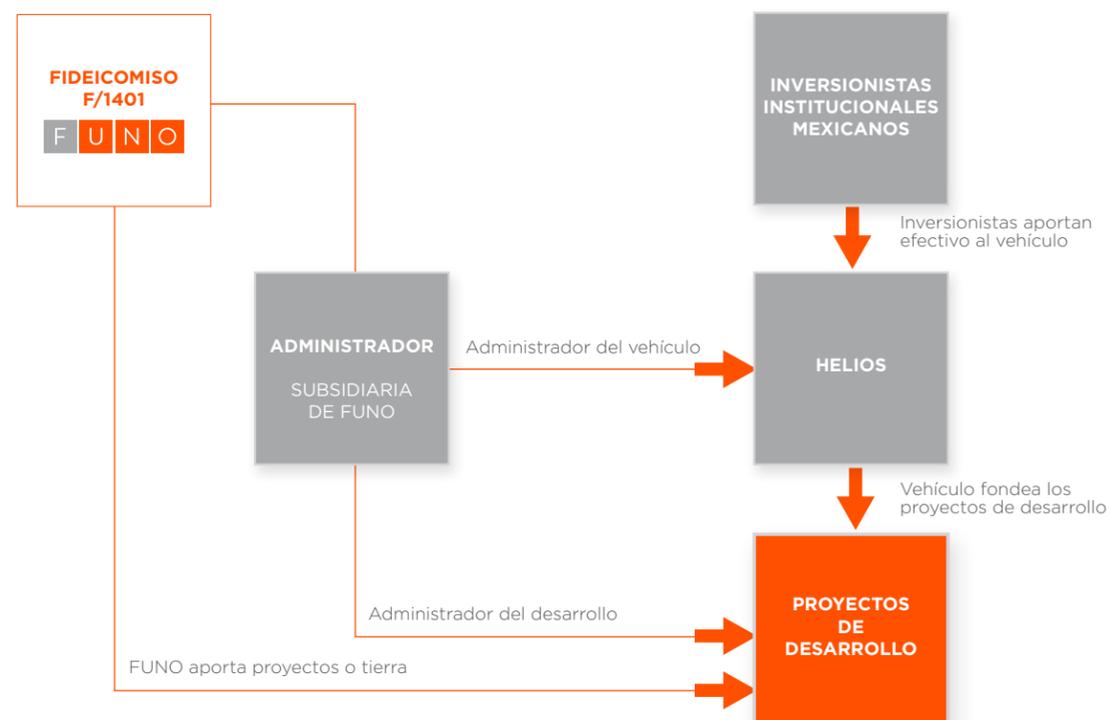
HELIOS VEHÍCULO DE DESARROLLO

En México existen muchas oportunidades de desarrollo inmobiliario de gran escala. Es por ello que FUNO busca contar con un vehículo que permita llevar a cabo estos desarrollos, potenciando la capacidad de crecimiento y evitando la dilución. Por todo esto, FUNO creó HELIOS.

FUNO siempre ha sido la más innovadora en todos los aspectos del negocio. Con HELIOS, FUNO es la primer FIBRA en crear un vehículo externo destinado al desarrollo de proyectos de gran escala y de períodos de gestación prolongados. HELIOS concentra recursos de los inversionistas institucionales mexicanos y FUNO será co-inversionista en los proyectos, y administrador del vehículo.

FUNO aportará proyectos o tierra, y HELIOS aportará el efectivo necesario para financiar su desarrollo. Con esto se alcanzarán retornos mucho más atractivos al captar todo el potencial que conlleva el desarrollo de proyectos de gran escala.

FUNO logró estructurar y listar este vehículo en un tiempo récord de 6 meses, algo muy inusual para instrumentos de esta naturaleza.



CARACTERÍSTICAS DE HELIOS

EMISOR / CLAVE DE PIZARRA	FIDEICOMISO F/2353 / FICC15
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 DE LA EMISIÓN / MODALIDAD	PS. 6,000 MM / LLAMADAS DE CAPITAL
FECHA DE OFERTA	26 DE JUNIO DE 2015
VENCIMIENTO	10 AÑOS
REPRESENTANTE COMÚN	MONEX

Con HELIOS, FUNO muestra su capacidad de creación de valor para sus inversionistas.

“HELIOS es la mejor noticia para FUNO desde su colocación en Bolsa”

André El-Mann, Director General de FUNO

FILOSOFÍA DE FUNO EN GOBIERNO CORPORATIVO

La filosofía de FUNO y de sus fundadores es la de siempre mantener un respeto absoluto y un trato igualitario y justo a todos aquellos que nos han confiado su capital, a todos con quienes hacemos negocios, a las comunidades donde operamos bienes raíces, y a todos sus empleados. Es por ello que diseñamos un código de ética para una empresa de clase mundial (favor de referirse al Código de Ética en nuestro portal www.fibrauno.mx).

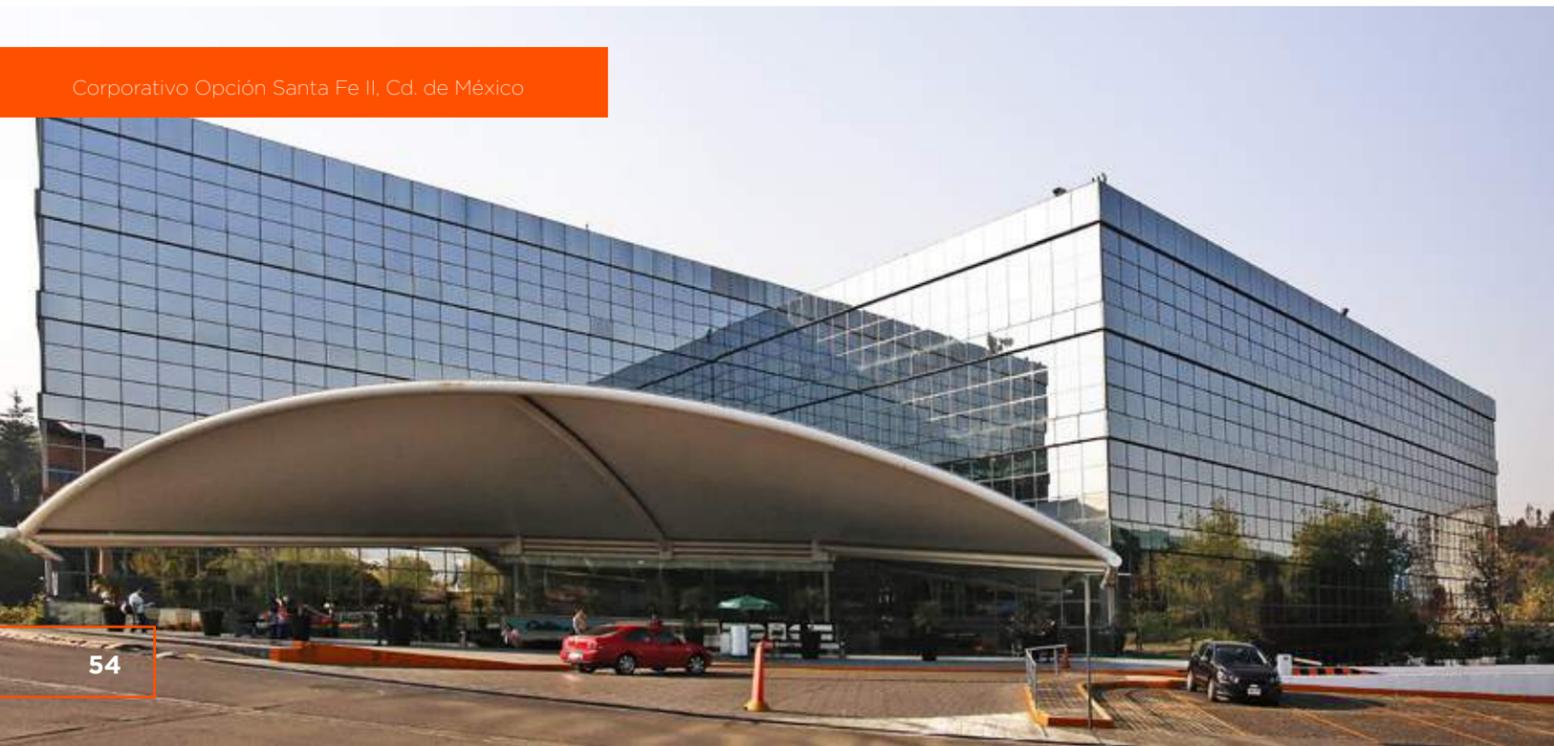
Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico es el equivalente al Consejo de Administración en una corporación. Actualmente nuestro Comité Técnico está formado por 12 miembros, de los cuales 4 son independientes, y nos encontramos en el proceso de seleccionar a un quinto miembro independiente.

En FUNO entendemos que existe una tendencia cada vez más creciente hacia Comités y Consejos 100% independientes en empresas de gran capitalización de mercado. Creemos que los intereses de todos los accionistas de FUNO están mejor servidos al tener una mezcla entre miembros independientes y los miembros propietarios, quienes tienen una enorme experiencia en el sector inmobiliario. La experiencia de nuestros miembros propietarios del Comité Técnico es, quizá, nuestra ventaja competitiva más importante, dada la naturaleza del mercado de bienes raíces en México.

Sin embargo, estamos conscientes de que en transacciones absolutamente justas y transparentes pueden surgir conflictos de interés, y por ello hemos diseñado un mecanismo a través del cual solamente los miembros independientes del Comité Técnico tienen voto (favor de referirse a la sección de Mecanismos de Resolución de Conflictos de Interés en nuestro portal www.fibrauno.mx).

Miembro		Experiencia
Moisés El-Mann Arazi	Presidente	40 años en bienes raíces
André El-Mann Arazi	Director General de FUNO	30 años en bienes raíces
Max El-Mann Arazi		40 años en bienes raíces
Abude Attié Dayán		40 años en bienes raíces
Isidoro Attié Laniado		20 años en bienes raíces
Elías Sacal Micha		40 años en bienes raíces
Jaime Kababie Sacal		Manufactura y menudeo
Amín Guindi Hemsani		30 años en bienes raíces
Rubén Goldberg Javkin	Independiente	Banca de inversión y finanzas
Herminio Blanco Mendoza	Independiente	Sector público y gobierno
Ignacio Trigueros Legarreta	Independiente	Economía y docencia
Alfredo Achar Tussie	Independiente	Industrial y filantropía



Corporativo Opción Santa Fe II, Cd. de México

Moisés El-Mann Arazi

El Sr. El-Mann es el 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, el Sr. El-Mann 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. El Sr. El-Mann 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. El Sr. El-Mann ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, el Sr. El-Mann 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 Arazi

El Sr. El-Mann 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. André 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 Arazi

El Sr. El-Mann es miembro de nuestro Comité Técnico. Es co-fundador de Grupo E y tiene casi 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo E, 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. El Sr. El-Mann 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.

Abude Attié Dayán

El Sr. Attié es miembro de nuestro Comité Técnico. 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. El Sr. Attié 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, el Sr. Attié ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, el Sr. Attié ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Isidoro Attié Laniado

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, 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.

Elías Sacal Micha

El Sr. Sacal es miembro de nuestro Comité Técnico. 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. El Sr. Sacal 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.

Jaime Kababie Sacal

El Sr. Kababie es miembro de nuestro Comité Técnico. Participa como socio de Grupo E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie 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.

Rubén Goldberg Javkin

El Sr. Goldberg es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. 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. El Sr. Goldberg es 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.

Herminio Blanco Mendoza

El Sr. Blanco es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. 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. El Sr. Blanco es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Ignacio Trigueros Legarreta

El Sr. Trigueros es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. 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. El Sr. Trigueros es 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.

Alfredo Achar Tussie

El Sr. Achar es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia. Es Presidente del Consejo de Administración y Director General de Comercial Mexicana de Pinturas (Comex), empresa líder de fabricación de pinturas y recubrimientos en América Latina. Es miembro del Consejo de Administración de diversas empresas como Banca Mifel, Valorum y Banamex. En el ámbito social, el Sr. Achar ha sido un elemento clave en la promoción de instituciones sociales, asociaciones civiles y de apoyo. Entre las más destacadas son la Fundación ProEmpleo Productivo, Fundación Activa, ProVivah, Camprodece. Ha ocupado diferentes cargos en asociaciones civiles y siempre se ha destacado por su labor como promotor del desarrollo social de México. Con sus iniciativas se han beneficiado miles de familias mexicanas y ha impulsado la educación, y el desarrollo de las pequeñas y medianas empresas.



Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría está conformado 100% por miembros independientes, y es responsable, entre otras cosas, de: (i) evaluar a los auditores externos y analizar sus reportes; (ii) analizar nuestros estados financieros, comentarlos con el personal adecuado, y con base en ello evaluar su aprobación por parte de nuestro Comité Técnico; (iii) informar a nuestro Comité Técnico acerca de su opinión sobre controles internos y los sistemas de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que pudieran ser detectadas; (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes; (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad, y/o con los controles internos y el sistema de auditoría interna; (vi) informar a nuestro Comité Técnico sobre cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar, y proponer medidas de corrección; (vii) convocar Asambleas de Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios; (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los Tenedores en la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico; (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la legislación aplicable; (x) solicitar a nuestros administradores de propiedades, administradores de arrendatarios, fiduciario o a sus ejecutivos respectivos, la elaboración de reportes e informes describiendo los estados financieros, y; (xi) mantener reuniones periódicas con los ejecutivos relevantes de los administradores de propiedades, nuestro Asesor, nuestros administradores de arrendatarios, Representante Común, y fiduciario.

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar al Presidente y a los miembros del Comité de Auditoría. Por ley, cada uno de los tres miembros del Comité de Auditoría debe ser independiente.

Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Hermino Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal

Comité de Prácticas

El Comité de Prácticas está conformado 100% por miembros independientes, conforme a la Ley. Nuestro Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de: (i) proporcionar opiniones al Comité Técnico con respecto a las transacciones en las que el Comité de Prácticas esté involucrado con partes relacionadas y personas relevantes de Grupo E; (ii) proporcionar opiniones al Comité Técnico en relación al valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones; (iii) proporcionar recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones; (iv) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso; (v) presentar ante nuestro Comité Técnico estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras propiedades y activos y proporcionar recomendaciones según sea apropiado; y (vi) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. El Comité de Prácticas adopta sus resoluciones por mayoría.

Alfredo Achar Tussie	Presidente
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal

Comité de Nominaciones y Compensaciones

Nuestro Comité de Nominaciones y Compensaciones está conformado 60% por miembros independientes. Durante la Asamblea Anual de Tenedores de 2014, se acordó crear un Comité de Compensaciones para administrar, entre otras cosas, el plan de compensación a ejecutivos aprobado también en 2014, y se autorizó al Comité Técnico para crear dicho comité. En marzo de 2015, los miembros del Comité Técnico autorizaron que se delegara al Comité de Nominaciones todos los poderes y autoridad planeados para el Comité de Compensación, así como el cambio de nombre por el de Comité de Nominaciones y Compensación, ratificando a cada uno de los miembros existentes durante la Asamblea Anual de Tenedores de 2015.

El Comité de Nominaciones y Compensación es responsable, entre otras cosas, de (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la Ley del Mercado de Valores, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidas como Miembros Independientes; (iii) monitorear y controlar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, o que implique potenciales conflictos de interés; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores, o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deberán ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico, tomando en cuenta la opinión del Comité de Auditoría; (vi) con respecto a la autoridad y poderes en relación al plan de compensación a ejecutivos: (1) revisar y aprobar las metas corporativas y objetivos relevantes para la compensación de los ejecutivos de acuerdo al plan; (2) evaluar el desempeño de nuestro equipo de ejecutivos contra dichas metas corporativas y objetivos relevantes, y aprobar la compensación de dichos ejecutivos basada en esa evaluación; (3) analizar y aprobar cualesquier planes de compensación y gratificación futuros que estén basados en acciones o CBFIs; y (vii) las demás actividades que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico.

La Asamblea de Tenedores es responsable de nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones y Compensación, que está integrado por cinco miembros. La mayoría de los miembros de este Comité son Miembros Independientes del Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones y Compensación durarán en sus cargos un año o hasta que las personas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. El Comité de Nominaciones y Compensación podrá reunirse en cualquier momento, pero deberá ser convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el Presidente o por el Secretario del Comité Técnico, o por cualesquiera dos de sus miembros. Para que las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensación se consideren legalmente instaladas, se requiere al menos la presencia de la mayoría de sus miembros, y las resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

Hermino Blanco Mendoza	Presidente
Alfredo Achar Tussie	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attié Laniado	Vocal

En relación con los poderes y autoridad respecto del plan de compensación a ejecutivos, el equipo administrativo senior propondrá al Comité de Nominaciones y Compensación la compensación anual del equipo administrativo y de los empleados de nuestra subsidiaria de administración. Después de la debida consideración, el Comité de Nominaciones y Compensación recomendará al Comité Técnico el nivel de compensación determinado. El Comité Técnico revisará dicha recomendación y aprobará la compensación final de acuerdo con el plan propuesto en 2014.

Plan de Compensación

Con el objetivo de alinear los intereses con los de nuestros Tenedores, se presentó a la Asamblea celebrada el 04 de abril de 2014 un plan de compensación a empleados de nuestro Asesor y de nuestras subsidiarias que sustituye de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en la sesión del 23 de abril de 2013, y que no había sido implementado a esa fecha. Para tal efecto fue contratado un experto independiente en la materia, y para la implementación del plan de compensación 2014 se consideró la opinión y comentarios del Comité de Prácticas, de nuestro Comité Técnico de diversos bancos de inversión, y de nuestro Tenedores.



City Center Mérida, Yucatán

FUNO EN LOS MERCADOS DE CAPITAL

Las FIBRAS, por su naturaleza y ciclo, son emisores recurrentes en los mercados. FUNO ha recabado más de \$105,000 millones de pesos en los mercados de capital, a través de cuatro emisiones de capital y tres colocaciones de deuda en los mercados de valores. La calidad de los activos y el cumplimiento de los compromisos asumidos por la Administración, han hecho que FUNO tenga un amplio acceso a estos mercados.

Fecha	Tipo de Oferta	Mercado	Monto (Ps. MM)
Marzo 2011	Oferta pública inicial	Capitales	3,615
Marzo 2012	Oferta pública subsecuente	Capitales	8,876
Enero 2013	Oferta pública subsecuente	Capitales	22,050
Diciembre 2013	Oferta pública de bonos en pesos	Deuda	8,500
Enero 2014	Oferta privada de bonos en dólares	Deuda	14,630
Junio 2014	Oferta pública subsecuente	Capitales	32,816
Enero 2015	Oferta pública de bonos en pesos	Deuda	10,000
Diciembre 2015	Oferta privada de bonos en dólares	Deuda	5,400

Para FUNO, la actividad en los mercados financieros es muy importante ya que el tener amplio acceso a los mercados de capital es una ventaja competitiva clave por tratarse de un negocio intensivo en capital. FUNO además de captar recursos frescos para crecer, ha llevado a cabo transacciones históricas y ha marcado precedentes al ser la primera FIBRA en hacer una oferta pública inicial -misma que se realizó en un entorno global de mercados complicado-, y en hacer la primera oferta pública subsecuente de FIBRAS. Asimismo, FUNO realizó una de las ofertas públicas de capital más grandes en la historia del mercado mexicano. En términos de deuda, FUNO fue la primera en entrar a los mercados públicos de deuda, tanto locales como internacionales, emitiendo deuda a plazos de 10 y 30 años, un hecho sin precedentes en empresas mexicanas que hacen su debut en estos mercados.

LATINFINANCE **2014 Follow-On Equity Deal of the Year.**
Ps. \$32.8 billion
"The largest ever Latin American real estate equity sale."

IFR **2014 Latin America Bond**
Us. \$1.0 billion
"FUNO's US\$1bn dual-tranche offering opened yet another funding door for Mexican real estate investment trusts in 2014, marking a number of firsts for the evolving asset class and for the region as a whole."



INTRODUCCIÓN

En 5 años desde su fundación, FUNO ha logrado posicionarse como líder del mercado inmobiliario en México y con ello, contribuye de manera directa al desarrollo del país y a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

FUNO es una empresa innovadora, que ofrece soluciones inmobiliarias del más alto nivel a sus clientes; a la vez que genera altos rendimientos para sus inversionistas, excelentes condiciones de trabajo a sus empleados y valor agregado a las comunidades en donde trabaja.

Trabajamos continuamente por mantener la solidez económica, la diversificación de nuestros inmuebles y la prudencia ante posibles riesgos operacionales; buscamos siempre la sustentabilidad del negocio en el largo plazo.



SUSTENTABILIDAD



Metodología

Con el objetivo de hacer más transparentes y detallados nuestros resultados de sustentabilidad, estamos trabajando bajo el esquema de los 17 Objetivos de Desarrollo Sustentable de Naciones Unidas, a los cuáles México se ha comprometido desde 2015. De esta forma, FUNO, busca demostrar la manera en la que contribuye en los ámbitos económico, medio ambiental y social al desarrollo de las comunidades y con ello, colaborar en el desarrollo del País.



Pretendemos brindar una fotografía general sobre las actividades que realizamos en los diferentes temas de sustentabilidad durante el 2015, a menos que se especifique lo contrario. Más información, puede ser consultada en nuestro sitio web o en la sección financiera de este reporte.

Alcance del Informe Sustentable

Este primer panorama de sustentabilidad cuenta con información cuantitativa y cualitativa de las actividades realizadas durante 2015 en la mayoría de los inmuebles que operamos y de la estrategia de sustentabilidad que a nivel corporativo estamos definiendo.

Estamos comprometidos con la transparencia y la confiabilidad de esta información, ello nos exige que, en lo sucesivo, ampliemos, verifiquemos y profundicemos en la información que incluimos en nuestro reporte de sustentabilidad, por lo que en años subsecuentes, pretendemos cubrir un mayor número de temas e indicadores, económicos, sociales y ambientales.



Patio Santa Fe, Cd. de México.

GESTIÓN DE LA SUSTENTABILIDAD

El enfoque en la calidad de los servicios que ofrecemos, es nuestro principal objetivo. Nos interesa mantener el nivel más alto de calidad, seguridad y eco-eficiencia puesto que ello, no solo nos permite incrementar el valor de los inmuebles en el mercado, sino que también mantenemos a nuestros clientes, generamos mayor mercadotecnia y afluencia.

La gestión de la sustentabilidad es liderada desde la Dirección General, monitoreada principalmente por las Vice-presidencias de Relación con Inversionistas, así como la de Administración y Tecnologías de la Información. Al tener estos liderazgos, se busca que la sustentabilidad este encaminada a la eficiencia operacional y a garantizar la viabilidad del negocio en el largo plazo con una visión de generación de valor socio-económico y ambiental.



Grupos de Interés

TENEDORES DE CBFI'S	<ul style="list-style-type: none"> • Inversionista institucional • Mercado del inversionista privado
INQUILINOS: LOCALES, REGIONALES Y NACIONALES.	<ul style="list-style-type: none"> • Oficinas e Industrial • Multinacionales • PYMES • Gobierno • Comercial • Multinacionales • Franquicias nacionales • PYMES
COLABORADORES	
PROVEEDORES Y SUBCONTRATISTAS	<ul style="list-style-type: none"> • Operadores de inmuebles • Servicios Municipales • Agua • Luz • Gas • Recolección de residuos • Productos • Servicios • Limpieza • Seguridad • Otros
BANCOS	
GOBIERNO	<ul style="list-style-type: none"> • SAT • Banco de México • Comisión Bancaria y de Valores • COFECE • Otros
INVITADOS	<ul style="list-style-type: none"> • Trabajadores y visitantes de nuestros clientes que asisten a nuestros inmuebles de oficina e industriales • Asistentes a centros comerciales
COMUNIDADES EN LAS QUE ESTÁN SITUADOS NUESTROS INMUEBLES	

Comunicación con Grupos de Interés

GRUPO	NIVEL	MEDIO DE COMUNICACIÓN
Tenedores de CBFI'S	O	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina de Relación con Inversionistas • FUNO Day • Participación en Conferencias Telefónicas • Reuniones con analistas financieros, bancos, calificadoras y otros participantes del mercado financiero. • Reporte Anual • Comunicados de Prensa
Inquilinos	O, P, L	<ul style="list-style-type: none"> • A través de nuestros Representante Único de Proyecto • Gerente de Plaza • Oficina de cobranza • Oficina de Coordinación de Inquilinos • Redes Sociales • Reuniones personales
Colaboradores	O y L	<ul style="list-style-type: none"> • Política de puerta abierta • Día de Integración • Oficina de Recursos Humanos • Correos electrónicos • Reuniones Directas • Entrevistas personales • Encuestas de Salida • Reunión Anual
Proveedores y Subcontratistas	O y L	<ul style="list-style-type: none"> • Oficina de compras • Área que contrata o solicita el servicio • Contratos • Reuniones personales
Bancos	O y P	<ul style="list-style-type: none"> • Reuniones personales • Oficina de relación con inversionistas • Vicepresidencia de Tesorería y Planeación Financiera
Gobierno	O y L	<ul style="list-style-type: none"> • Alta dirección • Oficina de Jurídico • Gerente de Plaza
Invitados	O, P y L	<ul style="list-style-type: none"> • Redes Sociales • Gerente de Plaza • Buzones de Sugerencias • Mercadotecnia en sitio
Comunidades	O y L	<ul style="list-style-type: none"> • Redes Sociales • Sitio Web

Nivel: O - Organizacional, P - Portafolio, L - Local



GOBIERNO CORPORATIVO

FUNO opera con un estricto apego a la ley bajo el régimen de un Fideicomiso Público, esto hace que tengamos órganos de vigilancia, gobierno y rendición de cuentas. Lo cual fortalece nuestra gestión y toma de decisiones al mismo tiempo que minimiza riesgos. Para más información, referirse al apartado de Gobierno corporativo en este reporte o en nuestra página web.

Ética Empresarial

Observamos prácticas de negocio justas y transparentes para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones, y prevenimos las prácticas de soborno y extorsión.

En nuestras actividades dentro y fuera de FUNO o en nombre de esta, no participamos, ordenamos, autorizamos, prometemos, conspiramos, inducimos o asistimos a alguien en prácticas de corrupción, ya sea directamente o a través de un tercero.

No otorgamos, aceptamos o comprometemos, en nombre de FUNO o a título personal, regalos, condiciones ventajosas, salarios, viajes, comisiones o cualquier otra forma de compensación que influya en una decisión de negocios.

No damos ni obtenemos ventajas o beneficios indebidos de cualquier tipo, así como tampoco llevamos a cabo cualquier otra práctica de soborno o extorsión en la relación con arrendatarios, proveedores, instituciones financieras, contratistas, empresas, autoridades o representantes de las autoridades u otra persona o entidades con las que realizamos operaciones.

El soborno o cohecho de cualquier tipo, para generar una acción o la falta de ella en algún funcionario público, es una violación a los valores y compromisos de FUNO; además de ser ilegal bajo el marco normativo nacional y local en México; las cuales, son disposiciones que cumplimos.

La violación a nuestros principios de ética, pueden ser causa de la terminación de relaciones laborales; y pueden resultar en sanciones civiles y penales para los individuos involucrados.

Comportamiento en relación a la competencia

Hacer negocios con nuestros clientes, de manera justa y honesta ha sido la premisa y el éxito del negocio. En FUNO competimos cumpliendo con todas las leyes y reglamentos aplicables; nuestro código de ética establece entre otras cosas:

- No participamos en ningún acuerdo que pretenda limitar el libre juego de las fuerzas de los mercados en que operamos y no utilizaremos medios impropios para mejorar nuestra posición competitiva en dichos mercados.
- Los colaboradores que tengamos contacto con competidores, mantendremos una actitud profesional y apegada a los principios y valores de FUNO.
- Evitamos en lo posible hacer comentarios y declaraciones sobre la competencia, pero cuando resulta necesario lo hacemos con justicia y objetividad.

Derivado de nuestras acciones a favor de la competencia justa, FUNO no ha sido objeto de acción legal por comportamiento monopólico ni anticompetitivo. Tampoco hemos recibido multas ni otra acción derivada del incumplimiento de leyes o regulaciones de competencia desleal.



San Martín Obispo Park, Edo. de México

Gestión de Riesgos

A través de órganos internos, se revisan de manera cotidiana temas de riesgos. Entre los principales que hemos identificado se encuentran:



SOBRE APALANCAMIENTO



FENÓMENOS NATURALES Y METEOROLÓGICOS QUE PUDIERAN AFECTAR NUESTROS INMUEBLES



CAMBIOS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y POLÍTICAS GUBERNAMENTALES, INCLUYENDO, SIN LIMITARSE A ELLAS, LEYES IMPOSITIVAS, DE ZONIFICACIÓN, AMBIENTALES Y DE SEGURIDAD, Y POLÍTICAS FISCALES GUBERNAMENTALES, Y CAMBIOS EN SU VIGENCIA



PÉRDIDA DE DINERO A TRAVÉS DE LA MALA SELECCIÓN DE PROVEEDORES O ESCAMOTEO A TRAVÉS DE “OTROS INGRESOS”



DEPENDENCIA DE LA ECONOMÍA NACIONAL, QUE PUDIERA BAJAR EL NÚMERO DE RENOVACIONES DE CONTRATOS, BAJA COBRANZA, ETC.

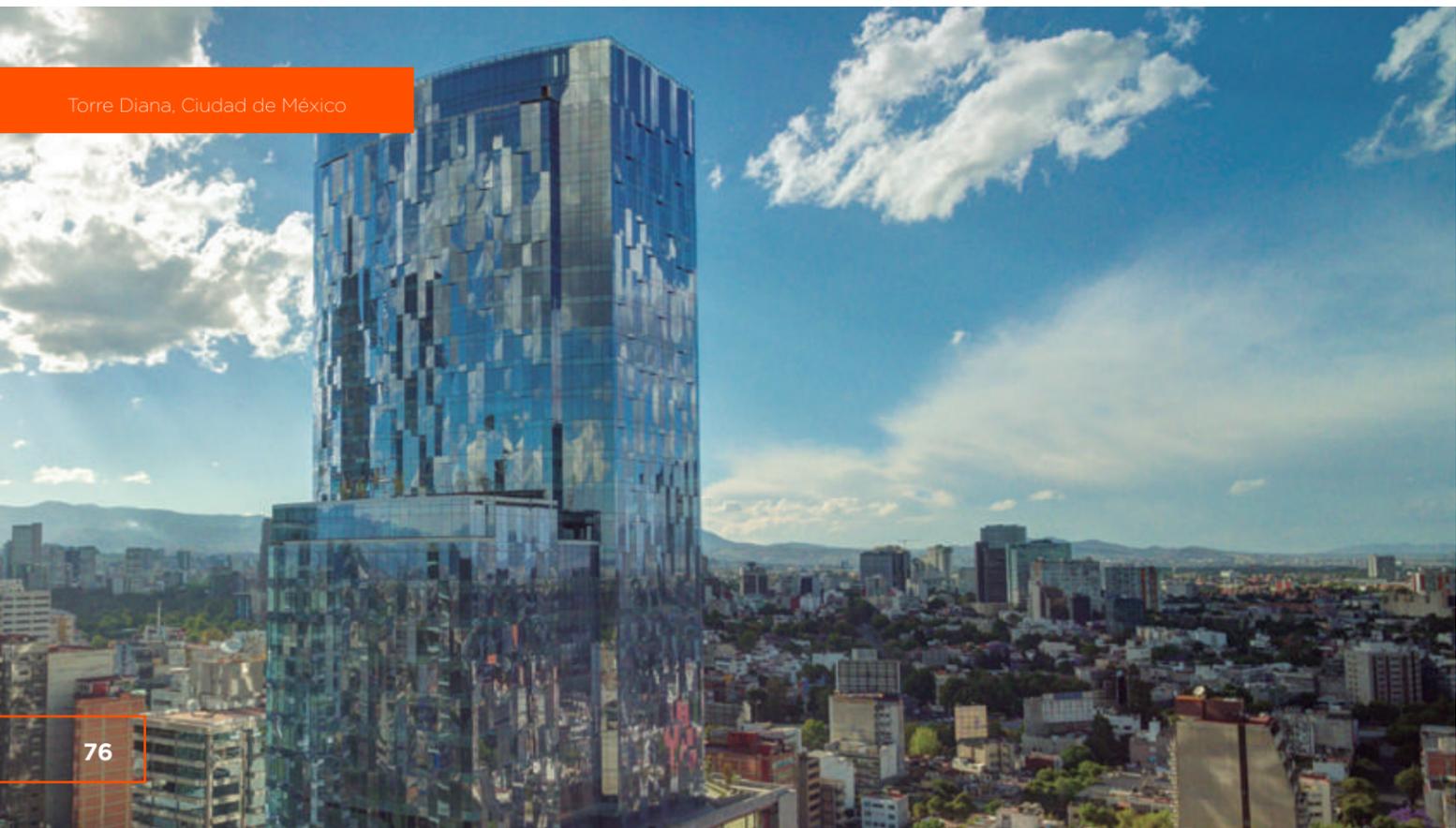
En nuestra página web se puede encontrar un listado más completo de nuestros riesgos y oportunidades identificados.

En FUNO, estamos diseñando planes de acción y respuesta a los riesgos arriba mencionados y otros más.

Cabe destacar también, que nuestra estructura y operación están diseñadas para prevenir y mitigar riesgos, desde nuestra cultura de puertas abiertas, hasta la forma en la que están estructuradas las oficinas, son una manera de promover la comunicación inmediata y el trabajo en equipo ante 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 en 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, tenemos manuales de operación que son actualizados frecuentemente, en los cuales se documentan los principales riesgos y procesos operacionales; así como las formas en las que se les debe hacer frente.



Torre Diana, Ciudad de México

Compromisos y Estrategia

Compromisos

NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO

SUSTENTABILIDAD

- Reforzar y comunicar nuestro compromiso con la sustentabilidad
- Aumentar la transparencia de nuestros resultados de sustentabilidad, así como con el cumplimiento de nuestras obligaciones
- Adherirse a las mejores prácticas y lineamientos de sustentabilidad
- Conceptualizar la Sustentabilidad dentro de FUNO
- Fortalecer la cultura de sustentabilidad al interior de FUNO

- Institucionalizando la sustentabilidad en FUNO
- Comenzando a medir y monitorear nuestros resultados en materia ambiental, social, ética, riesgos, derechos humanos, capital humano, relación con proveedores, etc.
- Reportando y haciendo más transparentes nuestros resultados de sustentabilidad bajo la metodología GRI
- Ofreciendo a nuestros grupos de interés esta información de manera permanente a través de la Página Web
- Sumarnos al Pacto Mundial de Naciones Unidas

GOBIERNO CORPORATIVO

- Identificar los principales riesgos para la organización
- Fortalecer la gestión de nuestros colaboradores en todos los niveles; en temas de ética
- Cumplir con la regulación y normativa
- Proteger el cumplimiento de los Derechos Humanos dentro de la organización y en nuestra operación con otros actores
- Rechazar toda forma de discriminación
- Mantener y trabajar por la consolidación de espacios libres de corrupción y soborno

- Revisión interna del modelo de madurez y recolección básica de información existente
- Entrevistas con algunos Grupos de Interés para conocer sus expectativas (empleados, clientes, accionistas, consejeros, proveedores, etc.)
- Realizando un estudio de materialidad. Identificar temas prioritarios, madurez y riesgos
- Diseñando y Publicando el Código de Ética, aplicable a toda la organización y sus filiales
- Capacitando a nuestros colaboradores en temas de ética, anticorrupción y Derechos Humanos

Compromisos	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO
<p>MEDIO AMBIENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar en lo posible la eficiencia operacional de nuestras actividades en el consumo de energía y agua • Cumplir con la normativa y la regulación legal aplicable • Prevenir y mitigar los riesgos ambientales que puedan ocasionar daño a nuestras operaciones • Mejorar nuestra eficiencia operacional, particularmente en temas de energía y agua • Contribuir de manera positiva en el entorno, creando valor compartido en las comunidades en las que trabajamos 	<ul style="list-style-type: none"> • Trabajando de manera colaborativa con todos los niveles de gobierno, para cumplir con los requisitos legales y normativos • Comenzando la medición y el monitoreo de los resultados ambientales en nuestras propiedades • Favoreciendo la implementación de soluciones tecnológicas e innovadoras, que mejoren nuestro desempeño ambiental y reduzcan nuestros consumos y residuos • Conservando y donde sea posible, mejorando el entorno natural de nuestras propiedades • Utilizando materiales seguros, promoviendo el uso de recursos reciclados o certificados • Promoviendo acciones ambientalmente responsables para el bienestar de las comunidades en donde trabajamos
<p>SEGURIDAD Y SALUD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantener espacios seguros, salubres e higiénicos para nuestros colaboradores • Fomentar 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Manteniendo el equipo de protección y respuesta a emergencias en óptimas condiciones, dentro de nuestras propiedades • Creando alianzas con profesionales en la seguridad, para garantizar la más alta calidad en los servicios • Cumpliendo con la normativa legal aplicable • Proporcionando la información, educación, capacitación, instrucción y supervisión necesaria para que los trabajos de FUNO, se realicen de manera segura • Implementando y verificando que los protocolos de emergencia y respuesta son aplicados de manera correcta en nuestros inmuebles • Verificando continuamente oportunidades de mejora • Implementando procesos que permitan identificar y prevenir riesgos
<p>RESPONSABILIDAD SOCIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actuar proactivamente en favor, del desarrollo social, económico y cultural de las comunidades en donde trabajamos • Fomentar una cultura de respeto, inclusión, paz y seguridad 	<ul style="list-style-type: none"> • Generando fuentes de empleo, fomentando el trabajo decente y equitativamente remunerado • Implementando estrategias para la disminución de las desigualdades en base a mérito personal y competencias para la realización de los trabajos • 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

Compromisos	NUESTRA ESTRATEGIA PARA LOGRARLO
<ul style="list-style-type: none"> • Apoyar iniciativas que fomentan el desarrollo de la competitividad y la infraestructura en México • Buscar la inversión responsable en los nuevos desarrollos de FUNO, con inmuebles amigables con el entorno social y ambiental, con infraestructura sostenible que mejoren el entorno • Invertir positiva y responsablemente, en nuestras adquisiciones, en las comunidades con visión de largo plazo, mejorando su entorno 	<ul style="list-style-type: none"> • Promoviendo la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción; así como incentivar la erradicación del trabajo infantil • Trabajando de la mano con proveedores y otros grupos de interés para incrementar la derrama económica positiva de FUNO • 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

CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



Procuramos mantener buenas relaciones con las comunidades que se ubican alrededor de nuestros proyectos y colaborar con instituciones y organizaciones para contribuir y generar valor social.

FUNO contribuye al desarrollo de las comunidades, al acercarles y brindarles acceso a mercados y servicios; no sólo comerciales y financieros, sino también de recreación, distribución, culturales, alimentación, etc.

Aunado a lo anterior, desde su origen, FUNO, es una propuesta innovadora que suscita el acceso de pequeños inversionistas al mercado bursátil y al negocio de Bienes Raíces.

Con todo lo anterior, FUNO contribuye al desarrollo de personas, ciudades y comunidades al brindarles mayores oportunidades.

En FUNO entendemos que tenemos una responsabilidad social con las comunidades en las que operamos. Es por esto que seleccionamos cautelosamente las propiedades en las que invertimos, para con ellas, abonar al desarrollo económico, social y cultural de la zona.

Por ello en algunas de nuestras plazas comerciales, hemos intentado contribuir a aumentar la conciencia social, abriendo nuestras puertas y colaborando con organizaciones como UNICEF, OXFAM, Un Kilo de Ayuda. A las cuales apoyamos principalmente, brindándoles espacios sin costo para sus actividades de recaudación de fondos.

En nuevos desarrollos, nos esforzamos porque a través de su arquitectura contribuyan positivamente al entorno; que no sean núcleos de problemas como tráfico, vialidades, comunicación e inseguridad; y que durante su construcción obedezcan a los más altos estándares de construcción; desde la cadena de valor.

“La principal contribución de FUNO a México, ha sido el desarrollo y la institucionalización de la industria inmobiliaria. Anteriormente, era un negocio de pequeñas familias o grupos, rara vez se adquirían apalancamientos o deudas para su desarrollo. Abrimos el mercado inmobiliario a la inversión de Afores, hemos traído a México mas de 100 mil millones de pesos que se han invertido en infraestructura. Con ello se crean empleos, se desarrollan comunidades, se compran terrenos y se construye más infraestructura en el país”. Gonzalo Robina.



Derechos Humanos

FUNO está comprometida con desempeñar sus actividades de una forma ética y responsable. Respetamos y apoyamos los principios internacionales que buscan proteger los derechos humanos. Reconocemos que los gobiernos son la entidad responsable de proteger y garantizar los derechos humanos de sus ciudadanos.

FUNO asume su compromiso de promoverlos dentro de sus operaciones y de sus posibilidades. Nuestra política y cultura organizacional, está basada en un respeto integral a los derechos humanos de nuestros trabajadores y los grupos con los que nos relacionamos.

- En concordancia con las leyes mexicanas, respetamos su derecho a mantener la privacidad de datos e información.
- En nuestras actividades, rechazamos toda forma de esclavitud, trabajo infantil y trabajos forzados.
- Reconocemos el derecho de negociación colectiva y la libertad de asociación.
- Resistimos las prácticas de discriminación laboral y ocupación.
- Impugnamos toda acción de abuso sexual o acoso sexual.

FUNO, está comprometida con el desarrollo de comunidades equitativas y respetuosas. Buscamos siempre otorgar trabajo digno para nuestros colaboradores, en donde evitamos distinciones en base a sexo, raza, preferencia sexual, grupo étnico, edad, etc. El personal que contratamos, así como los incrementos salariales y mejoras en puesto, están basados únicamente en el criterio de competencias y desempeño laboral.

Seguridad y Salud

En FUNO, reconocemos que tenemos un compromiso de cuidar a nuestros trabajadores, inquilinos, invitados y todos aquellos que visitan nuestras propiedades. Por ello, en materia de protección civil, no sólo cumplimos con la normativa aplicable, sino que nos esforzamos por mantener los mejores equipos de seguridad y en óptimas condiciones; contamos también con trajes de bomberos, señalización adecuada y la capacitación correcta al personal para poder dar respuesta a situaciones de emergencias.

Para preservar la seguridad de todos los invitados a nuestros inmuebles, hemos desarrollado sistemas de prevención y atención a emergencias; que son aplicables a todos nuestros inmuebles. Nuestras principales acciones en materia de seguridad y salud son:

- **Protocolos de respuesta aplicables a todos nuestros centros comerciales y mixtos para situaciones de:**
 - Emergencias médicas
 - Desastres naturales
 - Fenómenos meteorológicos
 - Incendios
 - Alteraciones al orden público, etc.
- **Realización de simulacros**
- **Planes de evacuación**
- **Respeto a los derechos humanos**
- **Personal de seguridad capacitado**
- **Cobertura de seguros: empleados, inmuebles, terceros, etc.**

Los protocolos de atención a emergencias en la operación, ayuda a la identificación y el manejo oportuno de sucesos de riesgo.



DESEMPEÑO MEDIO AMBIENTAL



Maximizar la productividad de los recursos, de tal forma que disminuyamos el consumo, reduzcamos los residuos, minimicemos las emisiones y mitigemos los impactos negativos en el entorno natural; es una visión que hemos mantenido en FUNO, desde nuestros inicios.

Reconocemos el impacto de nuestras actividades en el entorno, en el bienestar y la calidad de vida de las comunidades. Es por ello que los nuevos desarrollos de FUNO, buscan ser eco-eficientes principalmente en temas de consumo de energía y agua.

Nuestra estrategia ambiental, está orientada principalmente a:

1. Incrementar las utilidades de operación, a través de edificios sustentables
2. Reducir los costos operacionales y de mantenimiento
3. Mejorar el bienestar de los inquilinos
4. Seguir fortaleciendo la buena reputación de FUNO

Producción y Consumo Responsable

Sabemos que hacer eficiente nuestro consumo, no sólo es una responsabilidad con el mundo de hoy, sino que también es operativa y económicamente benéfico.

Es parte de nuestro compromiso, que los servicios y productos que ofrecemos, estén alineados con una ideología ambientalmente positiva. Por esto, FUNO, posee, opera y desarrolla edificios de alto rendimiento, que buscan la sustentabilidad de las ciudades; algunos de ellos son:

- Torre Mayor - Leed Gold desde 2013
- Torre Diana - Pre - certificado Leed Gold 2015
- Torre Reforma Latino - Pre certificado Leed Silver 2013

En nuestros centros comerciales, 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.

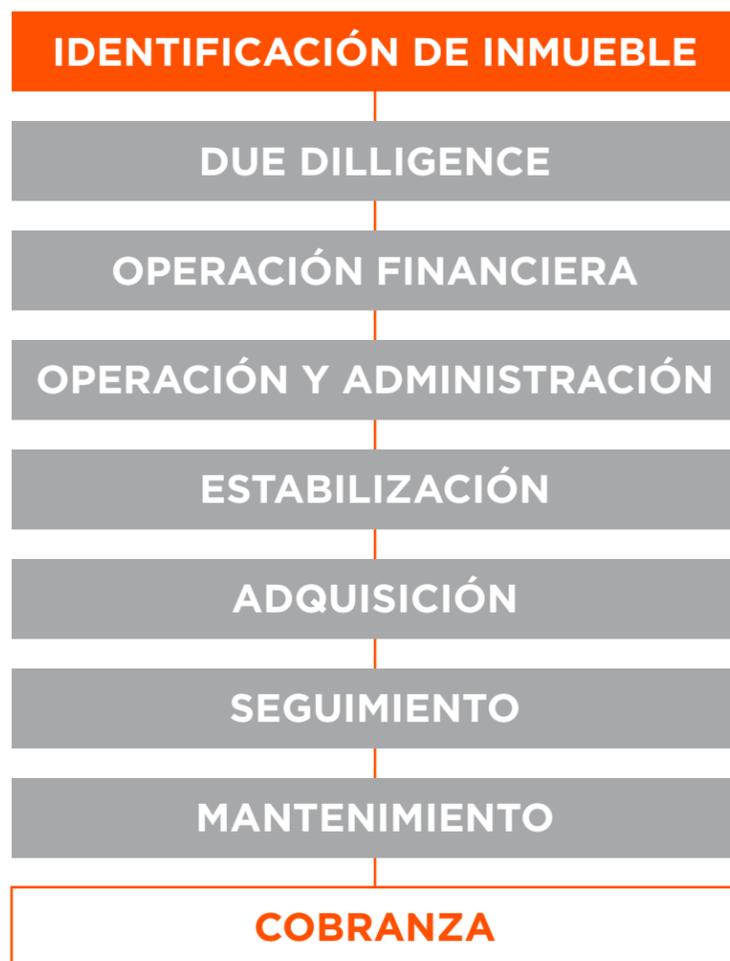
En la adquisición de materiales para remodelaciones o modificaciones importantes en los centros comerciales, FUNO promueve que sean adquiridos localmente (aproximadamente un 80% proviene de proveedores locales). Esta medida es positiva, no sólo en tema de costos para FUNO, sino que también moviliza la 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.

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 limpia y saneamiento

El tratamiento de aguas residuales, así como el reciclaje de agua en los inmuebles, además de que salvaguarda un recurso natural invaluable para la vida humana, también reduce costos operacionales y previene costos de mantenimiento.

Nuestra estrategia para el uso eficiente del agua, incluye las siguientes actividades:

- **Monitorear y medir con mayor detalle nuestros consumos; puesto que lo que no se mide, no se mejora**
- **Instalar medidores individualizados, para conocer el consumo total de la plaza y el consumo de cada inquilino**
- **Control de fugas**
- **Tener los fluxómetros regulados**
- **Riego en horarios nocturnos para evitar evaporaciones**
- **Continuar los análisis de las emisiones de agua**
- **La mayoría de nuestras plazas comerciales tienen plantas de tratamiento: el agua que se trata, cumple con la normativa nacional aplicable, es monitoreada constantemente y se envía a riego, se inyecta al subsuelo o bien se reenvía al sistema de drenaje municipal**

Biodiversidad

México es un país mega diverso, por ello la conservación de los recursos naturales debe ser responsabilidad de todos.

En FUNO, contribuimos con nuestro granito de arena, al promover el uso de plantas locales dentro de las áreas verdes en nuestros inmuebles. La introducción de especies nativas, nos favorece ya que no sólo dan identidad a los espacios comunes y generan vínculos con los invitados; sino que también reducen los costos de operación al adecuarse a las condiciones climáticas de cada zona y requerir menores insumos para su conservación óptima.

Parte de nuestros esfuerzos por conservar la diversidad bio-cultural de las comunidades en las que operamos, radica en que todos los inmuebles que administramos de manera directa y todos aquellos que adquirimos en su totalidad, son evaluados respecto a su impacto sobre la biodiversidad cada vez que se requiere un cambio de permiso, renovación de permisos para proyectos de expansión u otras alteraciones de importancia.

Energía Asequible y No Contaminante

En 4 de nuestras plazas, tenemos un convenio de colaboración con empresas automotrices, quién ha instalado estaciones de carga para automóviles eléctricos. La distribución geográfica de dichas estaciones son 3 en Cd. de México y 1 en Guadalajara.

DIMENSIÓN ECONÓMICA



De manera intrínseca, nuestro negocio está relacionado con el crecimiento y desarrollo de México. Los centros comerciales que operamos en ocasiones fungen como motores económicos locales que atraen ingresos, inversiones, empleos y desarrollo. FUNO, trabaja de cerca con las principales cadenas comerciales, cines, tiendas de ropa, etc. La buena relación que tenemos, junto con los servicios de calidad que ofrecemos, nos ha permitido invitarlos a tener presencia en zonas de nuevo desarrollo y con ello transformar comunidades en el corto plazo.

Cadena de Valor

Los pagos a proveedores, afectan de manera significativa nuestros costos de operación. Por ello, tenemos un sistema de compras centralizado que nos permite minimizar los riesgos y optimizar los precios pacto, al generar economías de escala.

En el tenor de generar valor para México, trabajamos con algunos proveedores, para garantizar un ganar-ganar. Por ejemplo, en 2015 firmamos por primera vez un convenio general con Comisión Federal de Electricidad (CFE), lo que nos permitió concentrar nuestros pagos por concepto de luz y energía eléctrica en todos nuestros inmuebles, exceptuando aquellos en construcción. A su vez, este convenio, le permite a CFE tener un mejor control, y un pago oportuno por los servicios que brinda.

Otro caso de éxito, en donde hemos promovido el crecimiento de aliados estratégicos, ha sido el de SONNE Energéticos; que colabora con nosotros en 4 centros comerciales en Monterrey.

SONNE es una empresa que se dedica a la recolección de grasas vegetales y animales; hemos instalado sus contenedores dentro de los locales de nuestros inquilinos en las áreas de comida rápida, de esta manera, la grasa generada como residuo en la preparación de los alimentos, es recolectada y eventualmente transformada en bioenergéticos o adecuada para su uso en la industria química.

Al implementar este proyecto:

- **FUNO, refuerza su compromiso con el entorno natural y las soluciones ambientales**
- **Evitamos la contaminación de las aguas residuales, al impedir el envío de aceites y grasas al drenaje local**
- **Se generan ingresos adicionales para nuestros inquilinos, lo que a su vez incrementa las posibilidades de mantenerse en el mercado y rentando nuestras propiedades**



Uno de los principales impactos económicos directos de FUNO en las comunidades, es a través de sus proveedores; por ello, siempre nos enfocamos en encontrar no sólo aquel que nos ofrezca mejor precio, sino también los estándares de calidad que buscamos. Todo con el objetivo de brindar el mejor servicio a nuestros inquilinos y a sus clientes.



INFORME FINANCIERO

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 2015, 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 30 de marzo de 2016.

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 2015, 2014 y 2013

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

Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados

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 ("FUNO"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información aclaratoria.

Responsabilidad de la administración con los estados financieros consolidados

La administración de FUNO es responsable de la preparación y la presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración de FUNO considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planeemos y realicemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de FUNO, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FUNO. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Ciudad de México, México

30 de marzo de 2016

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 2015, 2014 y 2013 (En miles de pesos)

Activos	Notas	2015	2014	2013
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	6.	\$ 5,995,918	\$ 500,848	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	7.	2,300,596	19,528,446	723,976
Rentas por cobrar y otras	8.	797,869	763,723	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17.	-	-	125,609
Impuestos por recuperar principalmente Impuesto al valor agregado		4,161,762	3,082,513	3,736,002
Pagos anticipados		459,660	171,658	17,685
Total de activo circulante		13,715,805	24,047,188	6,700,178
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9.	152,349,934	113,831,162	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10.	-	1,121,095	898,035
Inversiones en asociadas	11.	3,113,889	2,854,011	2,341,590
Otros activos	12.	2,121,525	2,289,490	2,484,474
Total de activo no circulante		157,585,348	120,095,758	94,629,817
Total de activos		\$ 171,301,153	\$ 144,142,946	\$ 101,329,995
Pasivos y Patrimonio				
Pasivo circulante:				
Préstamos	14.	\$ 10,123,627	\$ 1,791,924	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15.	2,440,971	2,455,835	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		100,010	57,023	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.	104,488	-	60,767
Total de pasivo circulante		12,769,096	4,304,782	15,352,369
Préstamos	14.	44,209,408	34,128,710	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		702,303	474,809	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	16.	261,968	159,174	103,445
Total de pasivo		57,942,775	39,067,475	43,115,782
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	19.	97,742,580	93,500,173	49,914,979
Utilidades retenidas		15,615,798	11,575,298	8,299,234
Total de patrimonio		113,358,378	105,075,471	58,214,213
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 171,301,153	\$ 144,142,946	\$ 101,329,995

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 2015, 2014 y 2013

(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFi que se muestra en pesos)

	Notas	2015	2014	2013
Ingresos por:				
Arrendamientos	22.	\$ 9,574,616	\$ 6,989,751	\$ 3,566,311
Mantenimiento		963,377	707,842	237,479
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		148,573	124,387	100,312
Comisión por administración	17.	38,333	-	-
		10,724,899	7,821,980	3,904,102
Gastos por:				
Honorarios de administración		(612,928)	(490,832)	(328,187)
Gastos de operación		(668,237)	(530,623)	(312,108)
Gastos de mantenimiento		(1,065,230)	(807,394)	(240,042)
Amortización de la plataforma administrativa		(194,984)	(194,984)	-
Bono ejecutivo	18.	(587,792)	(530,280)	-
Predial		(258,801)	(155,104)	(57,308)
Seguros		(87,012)	(84,179)	(26,762)
		(3,474,984)	(2,793,396)	(964,407)
Gastos por intereses		(2,681,540)	(2,019,111)	(757,588)
Ingresos por intereses		412,083	430,494	680,573
Pérdida cambiaria, Neta		(3,878,142)	(2,222,097)	(16,426)
Otros gastos, Neto		-	-	(1,491,323)
Amortización de comisiones bancarias		(81,867)	(166,545)	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9.	4,714,041	4,659,760	7,720,462
Utilidad neta consolidada		\$ 5,734,490	\$ 5,711,085	\$ 9,075,393
Utilidad neta por CBFi básica (pesos)		\$ 1.9054	\$ 2.3264	\$ 5.7895
Utilidad neta por CBFi diluida (pesos)		\$ 1.6403	\$ 1.7517	\$ 4.4511

FUNO no tiene otras partidas de utilidad integral.

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 fideicomisos

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

(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	1,809,013,266	\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ 58,214,213
Contribuciones de patrimonio	1,069,373,660	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a tenedores	-	(1,847,541)	(2,435,021)	(4,282,562)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,711,085	5,711,085
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,878,386,926	93,500,173	11,575,298	105,075,471
Contribuciones de patrimonio	319,192,212	8,452,063	-	8,452,063
Distribuciones a tenedores	-	(4,209,656)	(1,693,990)	(5,903,646)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,734,490	5,734,490
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,197,579,138	\$ 97,742,580	\$ 15,615,798	\$ 113,358,378

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 (En miles de pesos)

	2015	2014	2013
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085	\$ 9,075,393
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(4,714,041)	(4,659,760)	(7,720,462)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	4,022,379	2,030,618	(78,140)
Amortización de comisiones bancarias	81,867	166,545	-
Amortización de plataforma	194,984	194,984	-
Bono ejecutivo	587,792	530,280	-
Intereses a favor	(412,083)	(430,494)	(680,573)
Intereses a cargo	2,681,540	2,019,111	757,588
Total	8,176,928	5,562,369	1,353,806
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(34,146)	(31,275)	(573,677)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609	(114,331)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,079,249)	653,489	(388,340)
Pagos anticipados y otros activos	(315,021)	(153,973)	1,368
(Disminución) incremento en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(340,660)	(607,019)	698,369
Rentas cobradas por anticipado	145,781	40,667	83,608
Depósitos de los arrendatarios	227,494	85,231	223,154
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	(60,767)	(32,028)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	6,885,615	5,614,331	1,251,929
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(8,122,203)	(3,573,709)	(3,857,789)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,121,095)	(1,049,358)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(16,818,476)	(6,067,057)	(5,876,310)
Adquisiciones de negocios	-	-	(20,684,026)
Inversión en valores	17,227,850	(18,804,470)	963,121
Inversión en derechos fiduciarios	(138,564)	(248,970)	(1,469,976)
Intereses recibidos	412,083	430,494	680,573
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,439,310)	(29,384,807)	(31,293,765)

	2015	2014	2014
Actividades de financiamiento:			
Pagos y prepagos de préstamos	(2,612,737)	(15,320,277)	(7,391,450)
Préstamos obtenidos	16,920,892	13,101,441	20,686,289
Distribuciones a los fideicomitentes	(5,903,646)	(4,282,562)	(2,489,928)
Intereses pagados	(2,355,744)	(1,824,540)	(714,711)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	31,232,804	20,955,479
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	6,048,765	22,906,866	31,045,679
Efectivo y efectivo restringido:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	5,495,070	(863,610)	1,003,843
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	500,848	1,364,458	360,615
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 5,995,918	\$ 500,848	\$ 1,364,458

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 2015, 2014 y 2013 (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., (“FUNO”) 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”). FUNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.
- 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.

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

- Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. (“Fibra Uno Administración” o el Asesor”) (parte relacionada) para que el Asesor asista FUNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”), Operadora CVC, S. C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora de Activos”) (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de FUNO;
- Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (“F1 Administración”) (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;
- Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de FUNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;

- Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- 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”);
- 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”);
- Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. para administrar día a día la operación del portafolio (“California”);
- 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.

El domicilio social de FUNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b. Adquisiciones

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Portafolio Alaska (i)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (ii)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (iii)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Cuautipark II (iv)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregón (v)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (vi)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (vii)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (viii)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (ix)	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (x)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Samara (xi)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 476 (xii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 1571 (xiii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christel House (xiv)	24 de agosto de 2014	En desarrollo
La Víga (xv)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (xvi)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (xvii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (xviii)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (xix)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (xx)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xxi)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
Portfolio P8 (xxii)	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portfolio Apolo (xxiii)	18 de diciembre de 2013	Combinación de negocios

Centro Bancomer (xxiv)	12 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Vermont (xxv, xxvi and xxvii)	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Delaware (xxviii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Tanara Aguascalientes (xxix)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Grupo Posadas (xxx)	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Parque Empresarial Cancún (xxxi)	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Universidad Autónoma de Guadalajara (xxxii)	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Pace Industries (xxxiii)	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Torre Mayor (xxxiv)	21 de febrero de 2013	Inversión en asociadas
Portafolio G30 (xxxv)	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión

Con fecha 14 de diciembre de 2015, FUNO 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.

- i. Con fecha 19 de noviembre de 2015, FUNO 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 FUNO a Grupo ICEL, que considera un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
- ii. Con fecha 4 de noviembre de 2015, FUNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por la cual FUNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2015, FUNO registró la adquisición de un parque industrial denominado "CuautiPark II" por \$783,500, por el cual FUNO 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.
- iv. Con fecha 11 de junio de 2015, FUNO 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.
- v. Con fecha 2 de junio de 2015, FUNO 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 lease-back bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- vi. Con fecha 30 de abril de 2015, FUNO registró la adquisición del portafolio denominado "Kansas", por el cual FUNO 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.
- vii. Con fecha 17 de abril de 2015, FUNO registró la adquisición del portafolio "Buffalo", un desarrollo de usos mixtos, por el cual FUNO 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.
- viii. Con fecha 4 de marzo de 2015, FUNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Utah", por el cual FUNO pagó un precio en efectivo de \$1,010,664, la propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- ix. Con fecha 27 de febrero de 2015, FUNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Florida", por el cual FUNO 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.
- x. Con fecha 16 de diciembre de 2014, FUNO 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.
- xi. Con fecha 24 de septiembre de 2014, FUNO 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.
- xii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, FUNO 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.
- xiii. Con fecha 24 de agosto de 2014, FUNO 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.
- xiv. Con fecha 23 de julio de 2014, FUNO 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.
- xv. Con fecha 15 de julio de 2014, FUNO 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 cuáles aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.

- xvi. Con fecha 15 de julio de 2014, FUNO 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 cuáles aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.
- xvii. Con fecha 7 de julio de 2014, FUNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico. 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.
- xviii. Con fecha 25 de junio de 2014, FUNO 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.
- xix. Con fecha 5 de mayo de 2014, FUNO 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. FUNO 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.
- xx. Con fecha 19 de febrero de 2014, FUNO 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.
- xxi. Con fecha 6 de junio de 2013, FUNO celebró una hoja de términos y condiciones entre Inmobiliaria Insurgentes 553, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado ("P8") el cual está integrado por los siguientes inmuebles: (i) un edificio de oficinas y un estacionamiento ubicado en Avenida de las Américas, sector Hidalgo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, (ii) un edificio de oficinas y un comercio ubicados en la Colonia Roma Sur, México, Ciudad de México, (iii)

un edificio con componentes hoteleros y de oficinas ubicadas en la Avenida Insurgentes, México, Ciudad de México, (iv) 222 privativas (13 locales comerciales, 75 despachos y 144 cajones de estacionamiento), pertenecientes al edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio ubicados en la avenida Revolución, Álvaro Obregón, México, Ciudad de México, (v) un edificio de oficinas ubicado en la colonia Del Valle, Benito Juárez, México, Ciudad de México, (vi) un edificio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, (vii) un edificio ("Torre Prisma") ubicado en la colonia Centro, Cuauhtémoc, México, Ciudad de México y (viii) un edificio de oficinas con comercio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, México, Ciudad de México. El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$2,411,500. La transacción se cerró con fecha de 20 de diciembre de 2013.

- xxii. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir un portafolio inmobiliario y una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa entre FUNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P. y Mexico Retail Properties Venture III, L. P. ("MRP"), por el importe de \$20,684,026.

El portafolio denominado "Apolo" consta de 43 inmuebles en operación de centros comerciales, dos terrenos y cuatro en desarrollo de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de m².

Como parte de esta transacción, FUNO ó quien designe, adquirió un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará el plan de expansión de FUNO y contribuirá a identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México. La adquisición se cerró el 18 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos al 18 de diciembre de 2013, se presenta a continuación:

	Apolo
Propiedades de inversión	\$ 24,400,274
Construcción en proceso	334,943
Plataforma administrativa	2,484,474
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,799,643
Comisión de deuda	16,854
Reservas de capital	74,904
Efectivo restringido	135,750
Cuentas por cobrar	38,747
Préstamos	(5,795,039)
Reservas pagadas de mantenimiento	(12,500)

Rentas pagadas por anticipado	(26,665)
Depósitos de los arrendatarios	(78,389)
Cuentas por pagar	(12,390)

Valor razonable de los activos netos adquiridos **23,360,606**

Total contraprestación transferida y pagada en efectivo **(20,684,026)**

Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas (1) **\$ 2,676,580**

- El valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas al 18 de diciembre de 2013, antes mencionadas, está determinado con base a estudios desarrollados por peritos independientes utilizando el método de flujos de efectivo descontados. El ajuste representa una ganancia en la compra de ganga por la adquisición del portafolio, que se originó como consecuencia del tiempo que transcurrió desde que el precio de adquisición fue acordada por las partes en el momento del cierre de la operación, junto con el comportamiento del mercado inmobiliario durante ese tiempo. Este monto se registró dentro del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas en los estados consolidados de utilidad integral.

Si el portafolio mencionado anteriormente hubiese sido adquirido el 1 de enero de 2013, los ingresos y la utilidad neta para FUNO por el periodo del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, hubieran sido por \$5,377,099 y \$10,199,463, respectivamente.

Los costos de adquisición del negocio adquirido al 31 de diciembre de 2013 fueron por \$1,491,323, reconocidos dentro de otros gastos en los estados consolidados de resultados integrales.

- Con fecha 28 de septiembre de 2013, se celebró un acuerdo entre FUNO y Prudential Real Estate Investments para adquirir el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad, en la Ciudad de México. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta rentable de 101,348 m2 aproximadamente de oficinas y se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Financiero BBVA Bancomer hasta finales del 2015, con una posible extensión por seis meses adicionales, bajo un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 125 millones de dólares estadounidenses y la inversión estimada en el estacionamiento es de 35 millones de dólares estadounidenses. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso que posee dicha propiedad. El cierre de la transacción se llevó a cabo en 12 de diciembre de 2013, mediante la aprobación de la Comisión Federal

de Competencia Económica ("COFECO"). Al 31 de diciembre de 2013, FUNO ha realizado pagos por 22.5 millones de dólares estadounidenses. Durante enero de 2014, FUNO cerró la compra de Centro Bancomer.

- Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre FUNO y FW Industrial Portafolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., ("Propiedades FW"), el precio total por la transmisión de las Propiedades FW asciende a la cantidad de 223.4 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre FUNO y Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II México, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V. ("Propiedades Finsa II"), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 107 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre FUNO y Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morales, S. de R. L. de C. V. y Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. ("Propiedades Finsa III"), el precio total por la transmisión asciende por la cantidad de 40.8 millones dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- Con fecha 10 de junio de 2013, FUNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 m2. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de 40 millones de dólares estadounidenses. FUNO participa en dicho fideicomiso como fideicomitente/ fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagará como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 m2 de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera será de aproximadamente 170 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 23 de octubre de 2013.
- Con fecha 27 de mayo de 2013, se celebró la cesión del 100% de los derechos fideicomisarios de un Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial entre Tiendas de descuento Monterrey, S. A. de C. V. ("Soriana"), Inmobiliaria Imagen Visión, S. A. de C. V. ("el Desarrollador") y FUNO. El Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial posee la propiedad ubicada en el Ejido Ojo caliente, Aguascalientes, Aguascalientes. El portafolio es denominado "Tanara, Aguascalientes". El importe de la contraprestación asciende a

\$50,000. La operación fue cerrada el día 23 de octubre de 2013.

- xxx. Con fecha 28 de junio de 2013, FUNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un contrato de arrendamiento maestro entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., ("Posadas"), en el cual FUNO adquirirá la Cartera Posadas, ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico y posteriormente arrendará la propiedad a Posadas en arrendamiento operativo. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 m2 aproximadamente de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. Conforme al contrato de arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentar en otra propiedad de FUNO, el mismo número de m2 de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho contrato de arrendamiento. La operación fue cerrada el día 1 de octubre de 2013.
- xxxii. Con fecha 24 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta entre FUNO y Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso No. 6795 para adquirir el desarrollo denominado Parque Empresarial Cancún que se integra de una nave industrial, el precio total por la transmisión de las propiedades asciende a la cantidad de \$177,500.
- xxxiii. Con fecha 3 de septiembre de 2013, se firmó la aportación de propiedad sin derecho de readquisición de bien inmueble entre la Universidad Autónoma de Guadalajara, A. C. ("Aportante"), Bansi, S. A., Institución de Banca Múltiple ("Fideicomiso Bansi") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Fideicomiso adquirente") como fiduciario de FUNO, para aportar el inmueble ubicado al poniente de Guadalajara en el municipio de Zapopan, Estado de Jalisco. El importe de la aportación asciende a \$580,000. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios que poseen la propiedad.
- xxxiv. Con fecha 22 de marzo de 2013, FUNO celebró un convenio de adquisición de activos con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. ("Pace"), el precio total de adquisición asciende a la cantidad de 17.7 millones de dólares estadounidenses.
- xxxv. Con fecha 21 de febrero de 2013, FUNO realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso y se formaliza la misma.
- xxxvi. FUNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de FUNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de

COFECO, la escrituración del Portafolio G30 a FUNO se realizó con fecha 30 de septiembre de 2013; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturando dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del FUNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que FUNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero. Hasta el 31 de diciembre de 2013, FUNO ha incurrido en costos de construcción por \$5,162,540, incluidos en la construcción en proceso dentro de las propiedades de inversión. 182,731,741 CBFIs aún permanecen en custodia, y han impactado en la utilidad diluida por CBFIs como se menciona en la Nota 19.

C. Eventos relevantes

- i. Con fecha 15 de diciembre de 2015, FUNO realizó el prepago del crédito contratado con Metlife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- ii. Con fecha 3 de diciembre de 2015, FUNO 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%.
- iii. Con fecha 26 de noviembre de 2015, FUNO 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%. El plazo para liquidar esta deuda es del 26 de noviembre de 2016.
- iv. Con fecha 10 de noviembre de 2015, FUNO 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.
- v. Con fecha 29 de julio de 2015, FUNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S. A., actúa como banco agente del sindicado y BBVA Bancomer, S. A., HSBC México, S. A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco, S. A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 y 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 2015, FUNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- vi. Con fecha 26 de junio de 2015, FUNO 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. FUNO 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 FUNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2015, FUNO no ha realizado ninguna inversión en los proyectos.

- vii. Con fecha 17 de junio de 2015, FUNO 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. Al 31 de diciembre de 2015, FUNO no ha realizado ninguna disposición del crédito.
- viii. Con fecha 1 de abril de 2015, FUNO 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%.
- ix. Con fecha 4 de febrero de 2015, FUNO 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%.
- x. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre FUNO 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.
- xi. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre FUNO 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. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se ha concluido.
- xii. Con fecha 10 de junio de 2014, FUNO 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.
- xiii. Con los recursos obtenidos de esta emisión FUNO prepago los créditos bancarios por \$4,214 millones.

- xiv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, FUNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio de compra fue por \$407.9 millones.
- xv. El 23 de enero de 2014, FUNO 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.
- xvi. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014, FUNO 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 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.
- xvii. Con fecha 13 de diciembre de 2013, FUNO realizó una oferta pública de deuda en tres tramos hasta por un monto total con carácter de revolvente de \$25,000,000 autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNByV"), de los cuales se ejercieron \$8,500,000 al 31 de diciembre de 2013 (ver Nota 14).

- xviii. Con fecha 16 de octubre de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre FUNO, HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V. y HCM Comercial 7, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“Maine”) que consta de lo siguiente: (i) fracción del inmueble identificado como “Terminal Intermodal de Guadalajara” de Ferrocarriles Nacionales de México, (ii) la Unidad Privativa UP/1y Unidad Privativa UP/2 que consisten en dos naves industriales en régimen de condominio horizontal denominada “Parque Industrial Tecnológico III” ubicadas en el municipio de Tlaquepaque; Jalisco, (iv) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Casto del Río, en Irapuato, Guanajuato, (v) un Lote ubicado en el Parque Industrial San Francisco en el municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, (vi) un centro comercial conocido como Parte Uno ubicado en Mérida, Yucatán y (vii) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Parque Logístico Fracción II en San Luis Potosí, San Luis Potosí. El precio total por la transmisión de los inmuebles industriales asciende a la cantidad de 86.5 millones de dólares estadounidenses y el precio total por la transmisión del centro comercial asciende a la cantidad de \$439,500. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido y FUNO ha realizado anticipos por \$311,000 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 10).
- xix. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre FUNO y Premier Inmobiliaria Cuatro, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 21.7 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido.
- xx. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre FUNO y GP Bienes Inmuebles, S. A. de C. V., Desarrollos Integrales para la Edificación, S. A. de C. V., e Interchange Park Partners, Inc. Para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 253 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido.
- xxi. Con fecha 1 de julio de 2013, se celebró una oferta de compra entre FUNO y Citicapital, S. A. de C. V. para adquirir la propiedad denominada (“Galerías Guadalajara”) ubicada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se había concluido y FUNO ha realizado anticipos por \$450,922 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 10).
- xxii. Con fecha 14 de junio de 2013, FUNO celebró el contrato de compra-venta de activos para adquirir el portafolio denominado (“La Viga”) el cual consta de una propiedad y dos terrenos ubicados en la delegación Iztapalapa. El precio total por la transmisión del inmueble asciende a la cantidad de 33 millones de dólares

estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, FUNO había realizado anticipos por 10 millones de dólares estadounidenses y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión, el restante del precio se pagó contra la firma de las escrituras. (ver Nota 10).

- xxiii. Con fecha 11 de junio de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre FUNO con Interindy, S. A. de C. V., Intersik, S. A. de C. V., Inmobiliaria Interpres, S. A. de C. V., Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R. de C. V. para adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomiso que posee el Hotel Centro Histórico operado por la marca Hilton ubicado en la Ciudad de México. El monto de la transmisión asciende a 31.7 millones de dólares estadounidenses más un pago en especie por la cantidad de \$762,125 mediante la entrega de 21,775,000 CBFIs emitidos por FUNO a un valor de \$35 cada uno.
- xxiv. En mayo de 2013, FUNO adquirió la cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan junto con nosotros como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 m2, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016. Al 31 de diciembre de 2013, FUNO había realizado pagos para el desarrollo de Torre Diana por 24.5 millones de dólares estadounidenses.
- xxv. Con fecha 29 de enero de 2013, FUNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

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

a. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015

En el año en curso, FUNO aplicó una serie de IFRSs 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 2015.

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

FUNO 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 14	Cuentas Regulatorias Diferidas (1)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1)
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones (1)
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (1)
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41	Agricultura: Plantas productoras (1)
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos (1)
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación (1)
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 (1)

1. Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.
2. Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.
3. Efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación temprana.

La administración de FUNO no estima que la aplicación de estas modificaciones y las nuevas IFRS que tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de FUNO.

4. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de FUNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de FUNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión 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.

c. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de FUNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos Fideicomisos. El control se obtiene cuando FUNO 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
	2015	2014	2013	
F1 Management	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de FUNO
F1 Controladora de Activos	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a FUNO
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación			Actividad
	2015	2014	2013	
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 "Céntrica, 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	100%	100%	-	Prestar servicios administrativos para la administración de bienes ubicados en territorio nacional
F1 Administración	100%	-	-	Prestación de servicios administrativos para la administración del F/2353

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por FUNO son las siguientes:

d. 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.

e. Instrumentos financieros

- Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FUNO se convierte en una parte de las disposiciones contractuales del instrumento.
- Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de 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 con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”), 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 FUNO.

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

- El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial. Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.
- Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o 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 la Entidad 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 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 la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de FUNO, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
 - Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

- Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. 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 gastos en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 13. Las inversiones en valores son de negociación por lo cual se registran y valoran como FVTPL.

Préstamos y cuentas por cobrar

- Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.
- Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

Baja de activos financieros

- FUNO 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 FUNO 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 FUNO, 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 FUNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.
- Cuando FUNO 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

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

Instrumentos financieros derivados

- Los instrumentos financieros emitidos por FUNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

- Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. FUNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. Propiedades de inversión

- Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.
- Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.
- Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:
 - iii. cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
 - iv. al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

- Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren.
- Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.
- Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.
- La Administración de FUNO 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:

- v. El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- vi. 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).
- vii. 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).

g. Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual FUNO 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, FUNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

h. 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.

i. Deterioro activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil

Al final de cada periodo, FUNO 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, FUNO 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 la Entidad más pequeña 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.

j. Costos por préstamos

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

k. Pagos basados en CBFIs

1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de FUNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados a FUNO 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 FUNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, FUNO 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 FUNO 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, FUNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

l. Provisiones

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

m. Depósitos de los arrendatarios

FUNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

n. 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, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

o. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, FUNO 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.

p. 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.

q. Estado de flujos de efectivo

FUNO 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.

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

En la aplicación de las políticas contables de FUNO, que se describen en la Nota 4, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en que se realiza la modificación y períodos futuros si la modificación afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de FUNO 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 FUNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. FUNO 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

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

Valuación de propiedades de inversión

- Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios 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 2015, 2014 y 2013. La administración de FUNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

6. Efectivo y efectivo restringido

	2015	2014	2013
Efectivo en bancos	\$ 5,777,368	\$ 181,675	\$ 789,675
Efectivo restringido:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	218,550	319,173	574,783
Total de efectivo y efectivo restringido	\$ 5,995,918	\$ 500,848	\$ 1,364,458

7. Inversiones en valores

	2015	2014	2013
Valores gubernamentales de negociación	\$ 2,300,596	\$ 19,528,446	\$ 723,976

8. Rentas por cobrar y otras

	2015	2014	2013
Rentas por cobrar	\$ 856,497	\$ 722,986	\$ 542,179
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(105,151)	(59,483)	(18,270)
	751,346	663,503	523,909
Otras cuentas por cobrar	46,523	100,220	208,539
Total	\$ 797,869	\$ 763,723	\$ 732,448

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, FUNO 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, FUNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, FUNO 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 2015, 2014 y 2013, Wal Mart y Santander, representan el 12.70%, 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.

FUNO 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, FUNO mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten a FUNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

9. Propiedades de inversión

Valor razonable	2015	2014	2013
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 137,830,327	\$ 102,889,460	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales	12,115,917	8,538,012	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690	2,403,690
Total	\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718

	Tipo	Número de propiedades	2015	2014	2013
Saldos al inicio del período			\$ 113,831,162	\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:					
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	-	-	24,400,274
Portafolio G30	Mixto	30	-	-	10,865,473

Portafolio Vermont	Industrial	34	-	-	4,820,737
Portafolio P8	Oficinas	8	-	-	2,411,500
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	-	1,633,150
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	-	580,075
Portafolio Delaware	Mixto	1	-	-	514,852
Pace Industries	Industrial	1	-	-	226,728
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	-	195,018
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	-	177,500
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	-	50,000
Portafolio Morado	Mixto	16	-	-	1,620
Villa Hermosa	Comercial	1	-	-	9,315
Construcción en proceso			5,808,522	3,805,582	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			4,592,727	4,396,209	4,481,785

Saldos al final del período	\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
------------------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

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 sede 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 generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad. Las tasas CAP utilizadas por FUNO para los flujos de efectivo descontados van de 7.75% a 9.25% en uso comercial, de 7.25% a 9.00% en propiedades industriales y de 7.75% a 9.75% en oficinas. El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión. Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, 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 \$4,403,859, \$3,504,335 y \$2,920,244, respectivamente.

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 FUNO, es entre \$41 y \$994 en propiedades para uso comercial, entre \$15 y \$261 en propiedades industriales y de \$56 a \$711 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 FUNO descontados van de 7.25% a 9.25% en uso comercial, de 7.25% a 9.0% en propiedades industriales, y de 7.75% a 9.75% en oficinas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de FUNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

1. La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo son reconocidas en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".
Todas las propiedades de inversión de FUNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración de FUNO 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.

La administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

10. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2015	2014	2013
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	-
Citicapital, S. A. de C. V.	-	-	450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	-	311,000
Otros	-	-	136,113
	\$ -	\$ 1,121,095	\$ 898,035

11. Inversión en asociadas

	% de participación	2015	2014	2013
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,416,838	\$ 2,295,524	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	697,051	558,487	309,517
		\$ 3,113,889	\$ 2,854,011	\$ 2,341,590

(1) FUNO decidió registrar esta inversión bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de la inversión.

12. Otros activos

	2015	2014	2013
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Amortización acumulada	(392,949)	(194,984)	-
Otros	30,000	-	-
	\$ 2,121,525	\$ 2,289,490	\$ 2,484,474

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

13. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2015	2014	2013
Activos financieros:			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 5,995,918	\$ 500,848	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	2,300,596	19,528,446	723,976
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	797,869	763,723	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	125,609

Pasivos financieros:

Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 2,006,558	\$ 1,458,916	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	-	60,767
Préstamos	54,815,515	36,311,306	34,442,020
Depósitos de los arrendatarios	702,303	474,809	389,578

Administración del capital

- FUNO 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 FUNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondar los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.
- Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada *Loan to value*, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo 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 FUNO 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 2015, 2014 y 2013; las razones LTV y DSCR de FUNO eran del 32%, 25% y 30% y de 2, 4.4 y 8.36 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 FUNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de FUNO 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.

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. FUNO 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, FUNO 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.

Administración del riesgo de tasa de interés

- FUNO 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. FUNO 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 100 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 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el patrimonio y los resultados de FUNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$528 millones, \$363 millones y \$344 millones, respectivamente.

Administración del riesgo de moneda extranjera

- FUNO 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:

	2015	2014	2013
Dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	341,769	66,473	74,548
Pasivos monetarios	(1,760,346)	(1,712,729)	(746,209)
Posición (corta)	(1,418,577)	(1,646,256)	(671,661)
Equivalente en miles pesos	\$ (24,597,841)	\$ (24,257,253)	\$ (8,775,385)

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 2015	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	30 de marzo de 2016
Dólar estadounidense	\$ 17.3398	\$ 14.7348	\$ 13.0652	\$ 17.4015

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 2015, FUNO obtuvo un préstamo en dólares, al 31 de diciembre de 2014, FUNO obtuvo tres préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias y al 31 de diciembre de 2013, FUNO obtuvo seis préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.
- Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital de FUNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$1,418,577, \$1,646,256 y \$671,661, respectivamente.

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 FUNO. Prácticamente todos los ingresos de FUNO 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 2015, 2014 y 2013, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 27.1%, 25% y 30% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 26.6%, 22% y 28%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 708,114 de 6,637,904 metros cuadrados del área rentable del portafolio de FUNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2015. Durante 2014, solo un inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 metros cuadrados del área rentable del portafolio de FUNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2013, un solo inquilino ocupa 709,399 de 4,949,403 metros cuadrados del área rentable del portafolio de FUNO, lo que representa aproximadamente el 14% de la superficie total rentable y aproximadamente el 15% de los ingresos de arrendamiento.
- FUNO 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.

Administración de riesgo de liquidez

- El riesgo de liquidez representa el riesgo de que FUNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. FUNO 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 FUNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2015				
Cuentas por pagar	\$2,006,558	\$ -	\$ -	\$ 2,006,558
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	133,436	379,244	189,623	702,303
	\$ 15,284,407	\$ 22,511,973	\$ 50,405,588	\$ 88,201,968

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
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

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 7,959,361	\$ -	\$ -	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	-	60,767
Préstamos	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347
Depósitos de los arrendatarios	-	225,955	163,623	389,578
	\$ 15,580,310	\$ 25,244,222	\$ 9,746,521	\$ 50,571,053

- Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$30,573 millones, \$21,068 millones y \$7,719 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			Técnicas de valoración e inputs clave	Input(s) significativos no observables	Relación del input no observable con el valor razonable
	31/12/15	31/12/14	31/12/13			
Inversiones en valores gubernamentales	\$2,300,596	\$19,528,446	\$723,976	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.	-

- 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, FUNO 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 2015		31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$22,541,740	\$22,529,533	\$14,734,800	\$15,721,231	\$-	\$-
Emisión de deuda en certificados bursátiles	18,640,824	18,125,493	8,593,654	8,826,091	8,500,314	8,500,314
Blackstone (antes GE Real Estate México)	8,866,400	9,062,159	9,354,298	8,584,888	10,678,256	8,578,817
Inbursa	2,000,000	2,029,817	-	-	-	-
Bancomext	1,335,043	1,419,785	1,190,423	1,209,384	1,102,768	1,102,436

HSBC	1,214,184	1,303,375	1,231,663	1,354,829	-	-
Met Life	-	-	848,294	949,074	403,302	441,855
Banamex	217,324	229,533	358,174	349,763	2,457,448	2,439,820
Deutsche Bank	-	-	-	-	3,266,300	3,266,300
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	3,259,169	3,367,016
BBVA Bancomer	-	-	-	-	2,524,193	2,492,687
Banco Inbursa	-	-	-	-	1,300,270	1,433,596
Actinver	-	-	-	-	300,000	300,000
Santander	-	-	-	-	650,000	600,140

\$ 54,815,515 \$ 54,699,695 \$ 36,311,306 \$ 36,995,260 \$ 34,442,020 \$ 32,522,981

- Al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$482,480, \$390,672 y \$139,594, 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).
- 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 3, 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 TIIIE 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).

14. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt 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	3.40%	julio, 2016	-	238,943
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.70%	julio, 2016	-	42,703
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.46%	julio, 2016	831,632	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.46%	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	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,058	-
Bono	Nacional	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	300,000

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015			\$ 24,809,771	1,730,455
	Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015			\$ 17,3398
				\$ 30,005,744
	Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015 en pesos equivalentes			54,815,515
	Préstamos a corto plazo			(10,123,627)
	Total préstamos a largo plazo			44,691,888
	Costo de la transacción			(482,480)
				\$ 44,209,408

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 lzt)	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 lzt)	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	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 **\$ 13,269,483** **1,563,769**

Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 \$ 14.7348

\$ 23,041,823

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en 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

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2013

Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
------	-------------	--------	-----------------	-------------	-----------	--------------------

Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 Izt)	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 334,166	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 Izt)	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,872
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	9,813
Quirografario	Inbursa (G-30)	MXN	TIIE + 3.95%	mayo, 2020	493,000	-
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	febrero, 2016	403,302	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.15%	julio, 2015	-	19,018
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	9.93%	octubre, 2016	2,112,004	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	2.20%	julio, 2016	-	248,588
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2016	-	147,364

Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.52%	julio, 2016	857,362	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.52%	julio, 2016	890,680	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	noviembre, 2018	-	84,405
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$36.4 millones (Finsa)	MXN	Libor + 4.0%	enero, 2016	36,431	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 104.1 (Finsa)	USD	Libor + 4.0%	julio, 2018	-	104,102
Quirografario	Deutsche Bank AG, London Branch	USD	Libor + 2.50%	diciembre, 2014	-	250,000
Quirografario	Banorte (Apolo)	MXN	TIIE + 1.85%	junio, 2020	3,259,169	-
Quirografario	Bancomer (Apolo)	MXN	TIIE + 1.3%	enero, 2015	524,193	-
Quirografario	Banamex (Apolo)	MXN	TIIE + 5.2855%	marzo, 2015	1,944,486	-
Quirografario	Bancomer	MXN	TIIE + 0.60%	septiembre, 2014	2,000,000	-
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIIE + 3.95%	mayo, 2020	807,269	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 1.90%	diciembre, 2018	650,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.28%	junio, 2014	300,000	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019	4,350,000	-
Bono	Nacional	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,150,313	-

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2013 **\$ 23,112,375** **867,162**

Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2013 \$ 13.0652

\$ 11,329,645

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2013 en pesos equivalentes 34,442,020

Préstamos a corto plazo (7,032,036)

Total préstamos a largo plazo 27,409,984

Costo de la transacción (139,594)

\$ 27,270,390

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:

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

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2015 son:

2017	\$ 182,609
2018	990,392
2019	7,001,742
2020	1,107,715
2021	1,076,914
2022 y años posteriores	34,332,516
	\$ 44,691,888

15. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2015	2014	2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,373,899	\$ 1,083,134	\$ 6,950,133
Proveedores	86,945	112,277	940,294
Gastos acumulados	434,413	996,919	228,120
Intereses por pagar	545,714	263,505	68,934
	\$ 2,440,971	\$ 2,455,835	\$ 8,187,481

16. Rentas cobradas por anticipado

En noviembre de 2013, FUNO recibió de FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., el anticipo de 36 meses de renta, terminando en octubre de 2016, por un inmueble, los cuales serán amortizados en pagos iguales cada uno por un monto de \$285.

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013 asciende a \$261,968, \$159,174 y \$103,445, respectivamente.

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso No.1401 y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre FUNO y otras partes relacionadas.

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

Ingresos:	2015	2014	2013
F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	\$ 38,333	\$ -	\$ -
Gastos:			
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	\$ 828,116	\$ 949,263	\$ 969,075
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ 533,224	\$ 370,869	\$ 225,778
Honorarios de adquisición 3% (2)	\$ -	\$ -	\$ 769,830
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (5)	\$ 1,801,200	\$ 880,810	\$ 881,097
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 855,943	\$ 689,000	\$ 321,401
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 433,513	\$ 352,480	\$ -
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ 395,400	\$ 305,114	\$ 131,200
F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	\$ 207,607	\$ 134,357	\$ 62,776
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 89,657	\$ 44,837	\$ 42,186
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ 2,375	\$ 3,038	\$ 1,734
Cabi Inver, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ -	\$ 742	\$ 1,734

- (1) FUNO paga una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) FUNO 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) FUNO 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) FUNO 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) FUNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (6) FUNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

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

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2015	2014	2013
Por cobrar:			
Jumbo Administración	\$ -	\$ -	\$ 107,218
GICSA, S. A. de C. V.	-	-	18,391
	\$ -	\$ -	\$ 125,609
Por pagar:			
Fibra Uno Administración	\$ 88,951	\$ -	\$ 56,250
Jumbo Administración	14,555	-	4,517
Parks Mantenimiento, S. C.	982	-	-
	\$ 104,488	\$ -	\$ 60,767

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.

18. Pagos basados en CBFIs

En la Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. FUNO 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 FUNO 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 2015 y 2014, fueron por \$587,792 y \$530,280, respectivamente. Durante 2015 y derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

19. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio de FUNO 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 2015 existen 3,197,579,138 CBFIs en circulación, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 existen 2,878,386,926 CBFIs y 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y existen 486,099,534, 805,291,746, CBFIs y 524,056,406 CBFIs en tesorería no en circulación, respectivamente.
- c. Durante 2014, FUNO acordó y pagó la cuenta por pagar por adquisición de propiedades de inversión y se emitieron CBFIs por un monto de \$3,912,267.
- d. Con fecha 29 de enero de 2013, FUNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes.
- e. Durante 2013 y como parte de la adquisición del Portafolio G-30 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 202,899,497 CBFIs a \$28.1004 por CBFIs por un importe de \$5,701,557 y 33,802,435 CBFIs a \$28.0157 por CBFIs por un importe de \$946,999.

Distribuciones

El Comité Técnico de FUNO 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 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
11 de noviembre de 2013	\$ 814,771
23 de julio de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	355,115
Total al 31 de diciembre de 2013	\$ 2,489,928

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 3,009,889,913 CBFIs, 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,974 para 2015, 2014 y 2013, 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 3,495,989,347 CBFIs, 3,260,227,903 CBFIs y 2,038,903,083 CBFIs, respectivamente.

20. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, FUNO 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 2015, 2014 y 2013, FUNO ha distribuido \$5,903,646, \$4,282,562 y \$2,489,928, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, y la administración ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

21. Ingresos por arrendamiento

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	\$ 4,859,534	\$ 2,506,048	\$ 1,367,126	\$ 8,732,708

De uno a 5 años	15,735,942	6,394,906	2,924,259	25,055,107
Más de 5 años	9,621,635	1,321,741	1,792,087	12,735,463
	\$ 30,217,111	\$ 10,222,695	\$ 6,083,472	\$ 46,523,278

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

22. Ingresos

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

a. Ingresos por área geográfica

Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2015	2014	2013
Ciudad de México	\$ 3,235,767	\$ 1,877,328	\$ 854,294
Estado de México	2,016,062	1,977,598	1,037,615
Jalisco	809,825	530,272	262,849
Nuevo León	744,238	381,564	207,228
Quintana Roo	697,447	700,933	370,034
Chihuahua	295,784	210,469	110,612
Tamaulipas	289,805	181,836	100,792
Coahuila	201,726	53,651	29,329
Guerrero	154,938	82,322	45,155
Veracruz	145,385	176,124	98,429
Sonora	115,139	79,739	43,566
Hidalgo	99,036	89,367	46,928
Yucatán	88,051	45,989	1,971
Nayarit	77,322	91,230	50,619
Baja California Sur	73,974	1,720	941
Aguascalientes	70,426	33,738	6,256
Guanajuato	68,069	83,724	38,644
Querétaro	62,547	2,564	1,403
Tabasco	53,340	52,635	29,005
Chiapas	52,397	68,371	37,856
Tlaxcala	48,270	51,435	28,007
Puebla	35,023	38,162	20,718
San Luis Potosí	27,426	29,213	7,213
Oaxaca	26,355	27,873	12,956
Durango	22,871	26,282	14,364
Morelos	19,130	6,747	3,688
Colima	15,769	22,611	12,270
Baja California	13,577	45,654	82,297
Sinaloa	12,617	17,114	9,365
Michoacán	1,231	2,184	1,195
Campeche	1,069	1,302	712
	\$ 9,574,616	\$ 6,989,751	\$ 3,566,311

b. Ingresos por naturaleza del contrato

Comercial

El portafolio está compuesto por 321 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2015 el área rentable es aproximadamente de 2,857,000 m².

Industrial

El portafolio está compuesto por 102 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2015 el área rentable es aproximadamente de 3,401,000 m².

Oficinas

El portafolio está compuesto por 86 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2015 el área rentable es aproximadamente de 822,000 m².

2015			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	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	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

2013			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de inversión	GLA	Ingresos
Comercial	\$ 51,472,191	2,548,626	\$ 1,547,962
Industrial	18,962,405	2,026,295	1,109,367
Oficinas	8,636,605	374,482	908,982
	\$ 79,071,201		\$ 3,566,311

c. Ingresos por inquilino

Tipo	2015	2014	2013
Comercial	\$ 907,684	\$ 681,311	\$ -
Institución Financiera	388,022	270,391	275,759
	\$ 1,295,706	\$ 951,702	\$ 275,759

23. Compromisos y contingencias

- FUNO 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.
- Como parte de las transacciones de constitución, FUNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas condiciones no se han cumplido, FUNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".
- En febrero de 2016, el Comité Técnico de FUNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$1,629,778. Esta distribución fue pagada por FUNO el 11 de febrero de 2016.
- Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de "Fundación FUNO", para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México", en la cual FUNO aportará el 0.25% de sus ingresos y el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por FUNO. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, FUNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación FUNO por \$49,953 y \$26,840, respectivamente.
- Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, FUNO 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 \$4,146,753 han sido ejercidos.

24. Transacciones que no requieren flujo

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.

25. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Con fecha 29 de febrero de 2016, FUNO cerró la adquisición del Hospital Puerta de Hierro ubicado en Guadalajara, Jalisco. El hospital tiene 24,946 m2 de área bruta rentable. La operación es un "sale and lease back", en donde FUNO subsecuentemente renta al Hospital Puerta de Hierro, (el "Hospital") bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue de \$700 millones y fue pagado en efectivo.
- b. Con fecha 26 de febrero de 2016, FUNO realizó un anticipo por \$100,000 para la adquisición de la Torre Cuarzo ubicado en Reforma, Ciudad de México.
- c. Con fecha 23 de febrero de 2016, FUNO firmó un contrato privado de aportación para el inmueble denominado El Salto Jalisco ubicado en Guadalajara, Jalisco.
- d. Con fecha 18 de febrero de 2016, FUNO recuperó \$1,026 millones por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- e. Con fecha 8 de febrero de 2016, FUNO dispuso de la línea de crédito contratada con Actinver por un monto de \$400 millones a una tasa TIIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016.

26. Aprobación de los estados financieros

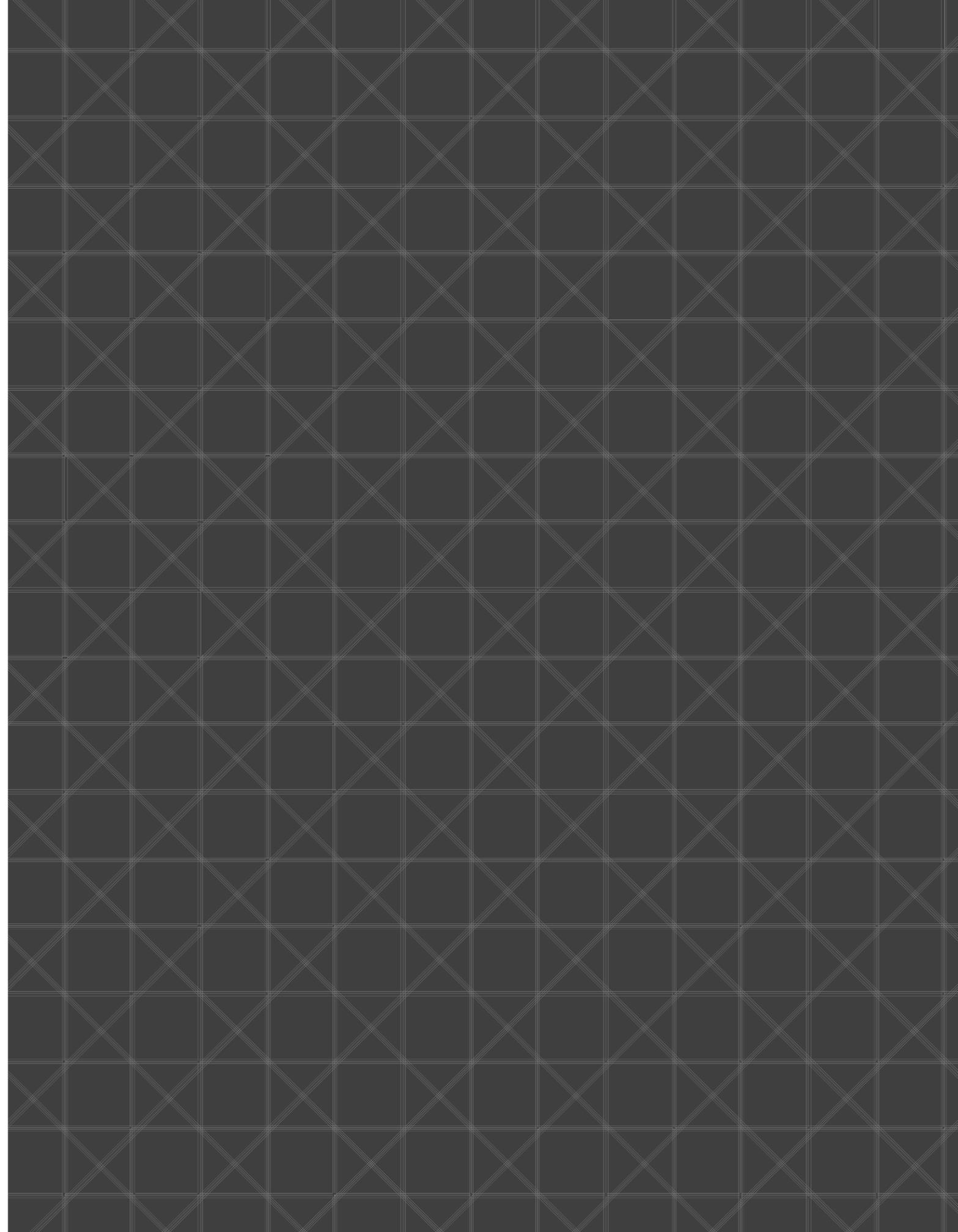
Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 30 de marzo de 2016, por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de FUNO, de acuerdo a la aprobación del Comité, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de FUNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.



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

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.

F U N O



F U N O