

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER,
S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable
(ACTINMO)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Con el Informe del Comisario
y el Informe de los Auditores Independientes)

Jorge E. Peña Tapia
Contador Público

Informe del Comisario

A la Asamblea de Accionistas
Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V.
Sociedad de Inversión de Renta Variable:

En mi carácter de Comisario de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Renta Variable (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015.

Durante 2015 y hasta la fecha de este informe, no fui convocado a Asambleas de Accionistas ni a juntas del Consejo de Administración, sin embargo he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes, y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera, incluyendo la valuación de la cartera de inversión de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Renta Variable al 31 de diciembre de 2015, así como sus resultados correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades de inversión en México establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (La Comisión).

Párrafo de énfasis

Sin expresar salvedades en mi opinión, llamo la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 11 a los estados financieros adjuntos, derivado de los cambios de la Reforma Financiera, durante 2014 se abrogó la Ley de Sociedades de Inversión y se aprobó la Ley de Fondos de Inversión (LFI), estableciendo esta última que las sociedades de inversión tendrán que transformarse en fondos de inversión y estos deberán contar únicamente con un Socio Fundador. Asimismo, los Fondos de Inversión no contarán con Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración ni Comisario, por lo que dichas funciones recaerán en Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión en su carácter de Socio Fundador, así como en los miembros del Consejo de Administración de esta última. Derivado de lo anterior y a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra en espera de recibir la aprobación por parte de la Comisión para su transformación a Fondo de Inversión, por lo que hasta que esto no suceda, le resultarán aplicables las disposiciones vigentes con anterioridad a la LFI.

Atentamente,



C.P.C. Jorge E. Peña Tapia
Comisario

Ciudad de México, a 22 de marzo de 2016.



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas
Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V.
Sociedad de Inversión de Renta Variable:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Renta Variable (la Sociedad), que comprenden los balances generales y los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados y de variaciones en el capital contable por los años terminados en esas fechas, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades de inversión en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación por parte de la Sociedad de sus estados financieros, 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 eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros de Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Renta Variable correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios de contabilidad para las sociedades de inversión en México establecidos por la Comisión.

Párrafo de énfasis

Sin expresar salvedades en nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo siguiente:

Como se menciona en la nota 11 a los estados financieros adjuntos, derivado de los cambios de la Reforma Financiera, durante 2014 se abrogó la Ley de Sociedades de Inversión y se aprobó la Ley de Fondos de Inversión (LFI), estableciendo esta última que las sociedades de inversión tendrán que transformarse en fondos de inversión y estos deberán contar únicamente con un Socio Fundador. Asimismo, los Fondos de Inversión no contarán con Asamblea de Accionistas, Consejo de Administración ni Comisario, por lo que dichas funciones recaerán en Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión en su carácter de Socio Fundador, así como en los miembros del Consejo de Administración de esta última. Derivado de lo anterior y a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra en espera de la aprobación por parte de la Comisión para su transformación a Fondo de Inversión, por lo que hasta que esto no suceda, le resultarán aplicables las disposiciones vigentes con anterioridad a la LFI.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

C. P. C. Víctor Hugo Guil liem Arroyo

22 de marzo de 2016.

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V. .
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Balances Generales

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos, excepto precios por acción)

Activo	2015	2014	Pasivo y Capital Contable	2015	2014
Disponibilidades:			Otras cuentas por pagar:		
Bancos moneda nacional	\$ 19	19	Provisión para gastos por servicios administrativos por pagar a la Operadora (nota 6)	\$ 3,656	3,575
Bancos moneda extranjera	1,521	1,301	Impuesto sobre la renta por pagar (nota 8)	39	99
	1,540	1,320	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	18,637	14,085
Inversiones en valores:			Total del pasivo	22,332	17,759
Títulos para negociar (nota 4)	2,918,050	3,447,174	Capital contable (nota 7)		
Deudores por reporto (notas 4 y 5)	59,489	147,610	Capital contribuido:		
Cuentas por cobrar	1,830	12,341	Capital social	2,629,922	2,940,657
			Prima en venta de acciones	300,489	347,423
				2,930,411	3,288,080
			Capital ganado:		
			Resultados de ejercicios anteriores	302,606	(46,081)
			Resultado neto	(274,440)	348,687
				28,166	302,606
			Total del capital contable	2,958,577	3,590,686
			Compromiso (nota 9)		
Total del activo	\$ 2,980,909	3,608,445	Total del pasivo y capital contable	\$ 2,980,909	3,608,445

Cuentas de orden	2015	2014
Capital social autorizado (nota 7)	\$ 26,600,000	26,600,000
Colaterales recibidos por la entidad (nota 5)	59,492	147,612
Acciones emitidas (nota 7)	700,000,000	700,000,000

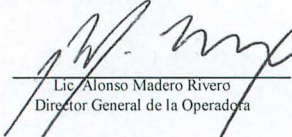
Ver notas adjuntas a los estados financieros.


"Los presentes balances generales se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a la Sociedad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

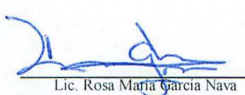
"La sociedad valuadora de esta Sociedad de Inversión, determinó el precio de las acciones representativas de su capital social con base en los precios actualizados de valuación de los activos que conforman su cartera de inversión, proporcionados por el proveedor de precios que le presta sus servicios, y determinó el 31 de diciembre de 2015 el activo neto, fijándose el precio actualizado de valuación de las acciones, con valor nominal de \$38.00, a la serie A en \$45.751675; a la serie B en \$41.893911; a la serie D en \$42.101164; a la serie FF en \$45.751665 y a la serie I en \$45.566654; (Al 31 de diciembre de 2014 correspondientes a la serie A en \$48.351113; a la serie B en \$45.664585; a la serie D en \$45.810234; a la serie FF en \$48.351107 y a la serie I en \$0)."

El saldo histórico del capital social al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a \$2,629,922 y \$2,940,657, respectivamente.

"Los presentes balances generales concuerdan fielmente con los balances generales originales, que debidamente firmados se encuentran en poder de la Sociedad".


Lic. Alonso Madero Rivero
Director General de la Operadora
www.actinver.com.mx


C. P. Rogelio Gallegos Morales
Director General de la Sociedad
www.cnbv.gob.mx


Lic. Rosa María García Nava
Contador General
www.bmv.com.mx

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Estados de Resultados
Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

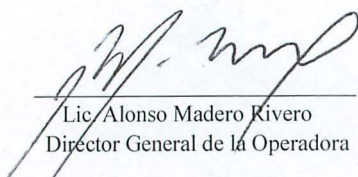
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos:		
Resultado por valuación a valor razonable	\$ (144,669)	286,059
Resultado por compra-venta de valores	(72,571)	106,883
Ingresos por intereses	<u>33,664</u>	<u>42,475</u>
Ingresos totales, neto	<u>(183,576)</u>	<u>435,417</u>
Egresos:		
Servicios administrativos, de operación y distribución pagados a la operadora (nota 6)	66,712	61,684
Servicios administrativos y de distribución pagados a otras entidades	1,284	1,165
Gastos de administración	11,629	10,759
Impuesto Sobre la Renta reconocido	8,551	9,819
Otros egresos de la operación	<u>2,688</u>	<u>3,303</u>
Egresos totales	<u>90,864</u>	<u>86,730</u>
Resultado neto	\$ <u>(274,440)</u>	<u>348,687</u>

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

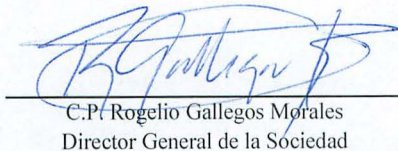
"Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a la Sociedad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad por los años terminados en las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

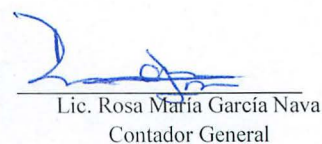
"Los presentes estados de resultados concuerdan fielmente con los estados de resultados originales, que debidamente firmados se encuentran en poder de la Sociedad".


Lic. Alonso Madero Rivero
Director General de la Operadora

www.actinver.com.mx


C.P. Rogelio Gallegos Morales
Director General de la Sociedad

www.cnbv.gob.mx


Lic. Rosa María García Nava
Contador General

www.bmv.com.mx

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.
Sociedad de Inversión en Renta Variable

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)


	Capital contribuido		Capital ganado		Total del capital contable
	Capital social	Prima en venta de acciones	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2013	\$ 2,433,592	238,209	117,863	(163,944)	2,625,720
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Suscripción de acciones y prima (nota 7)	1,748,023	331,004	-	-	2,079,027
Recompra de acciones y prima (nota 7)	(1,240,958)	(221,790)	-	-	(1,462,748)
Traspaso del resultado neto a resultados de ejercicios anteriores	-	-	(163,944)	163,944	-
Movimiento inherente a la operación:					
Resultado neto	-	-	-	348,687	348,687
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,940,657	347,423	(46,081)	348,687	3,590,686
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:					
Suscripción de acciones y prima (nota 7)	4,570,542	322,567	-	-	4,893,109
Recompra de acciones y prima (nota 7)	(4,881,277)	(369,501)	-	-	(5,250,778)
Traspaso del resultado neto a resultados de ejercicios anteriores	-	-	348,687	(348,687)	-
Movimiento inherente a la operación:					
Resultado neto	-	-	-	(274,440)	(274,440)
Saldo al 31 de diciembre 2015	\$ 2,629,922	300,489	302,606	(274,440)	2,958,577

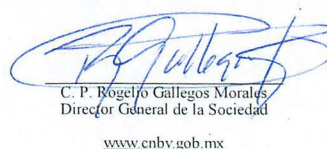
Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a la Sociedad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la Sociedad, por los años terminados en las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable concuerdan fielmente con los estados de variaciones en el capital contable originales, que debidamente firmados se encuentran en poder de la Sociedad".


Lic. Monso Madero Rivero
Director General de la Operadora
www.actinver.com.mx


C. P. Rogelio Gallegos Morales
Director General de la Sociedad
www.cnbv.gob.mx


Lic. Rosa María García Nava
Contador General
www.bmv.com.mx

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Estados de Valuación de Cartera de Inversión

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos, excepto costos promedios unitarios de adquisición y valores razonables o contables unitarios)

%	Emisora	Serie	Tipo de Valor	Código de identificación	Tasa al valorar (%)	Calificación o bursatilidad	Días por vencer	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total
31 de diciembre de 2015														
Disponibilidades														
0.05%	Cuentas de cheques en dólares													
	40-012	9120106	CHD	AA000000000000	0.000	-	-	88,230	88,230	- \$	14.747305	\$ 1,301	\$ 17.243800	\$ 1,521
	40-012	9120106	CHD	AA000000000000	0.000	-	-	-	88,230	-	17.243800	-	17.243800	-
												<u>1,301</u>		<u>1,521</u>
Títulos para negociar														
97.95%	Inversion en instrumentos de patrimonio neto													
	<u>Empresas industriales</u>													
	GICSA	B	1	MX01GI020004	-	-	-	5,485,057	5,485,057	1,533,192,983	16.263871	89,208	16.170000	88,693
	VESTA	*	1	MX01VE0M0003	-	-	-	10,933,045	10,833,045	631,726,123	28.702017	313,800	26.250000	286,992
												<u>403,008</u>		<u>375,685</u>
	<u>Fibras</u>													
	DANHOS	13	CF	MXCFDA020005	-	-	-	923,181	923,181	1,384,841,336	34.825276	32,150	35.600000	32,865
	FIBRAHD	15	CF	MXCFFI1H0008	-	-	-	1,640,959	1,640,959	147,690,404	9.913170	16,267	10.100000	16,574
	FIBRAMQ	12	CF	MXCFFI0U0002	-	-	-	6,748,549	6,748,549	811,363,500	23.006665	155,262	21.850000	147,456
	FIBRAPL	14	CF	MXCFFI170008	-	-	-	6,585,930	6,585,930	634,479,746	25.668633	169,052	26.120000	172,024
	FIHO	12	CF	MXCFFI0T0005	-	-	-	4,175,623	4,175,623	499,401,766	19.515838	81,491	15.680000	65,474
	FINN	13	CF	MXCFFI0V0001	-	-	-	31,319,331	30,629,331	437,019,542	14.999312	469,768	13.910000	435,652
	FMTY	14	CF	MXCFFM010000	-	-	-	9,781,917	9,781,917	303,092,224	11.835721	115,776	12.900000	126,187
	FSHOP	13	CF	MXCFFS000005	-	-	-	26,497,732	26,222,732	477,245,984	17.917527	474,774	17.390000	460,796
	FUNO	11	CF	MXCFFU000001	-	AAA(mex)	-	19,842,587	19,842,587	3,197,579,138	40.329131	800,234	37.990000	753,820
	TERRA	13	CF	MXCFTE0B0005	-	-	-	11,844,127	11,844,127	607,210,360	29.141557	345,157	27.990000	331,517
												<u>2,659,931</u>		<u>2,542,365</u>
2.00%	Deudores por reporto													
	<u>Deudores por reporto</u>													
	BONDES	180628	LD	MXLDGO0001S9	3.300	-	-	596,514	596,514	342,778,862	99.691367	59,467	99.727921	59,489
100%	Cartera total											<u>\$ 3,123,707</u>		<u>\$ 2,979,060</u>

31 de diciembre de 2014

Disponibilidades														
0.04%	Cuentas de cheques en dólares													
	40-012	9120106	CHD	-	-	-	-	88,230	88,230	- \$	13.085183	\$ 1,154	\$ 14.747300	\$ 1,301
	40-012	9120106	CHD	-	-	-	-	-	88,230	-	14.747300	-	14.747300	-
												<u>1,154</u>		<u>1,301</u>
Títulos para negociar														
95.86%	Inversion en instrumentos de patrimonio neto													
	<u>Empresas industriales</u>													
	VESTA	*	1	MX01VE0M0003	-	MEDB	-	13,213,301	13,213,301	507,452,012	23.994190	\$ 317,042	29.280000	\$ 386,885

(Continúa)

2
FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Estados de Valuación de Cartera de Inversión, continuación

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos, excepto costos promedios unitarios de adquisición y valores razonables o contables unitarios)

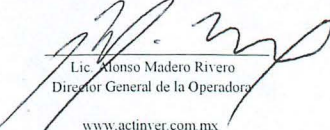
%	Emisora	Serie	Tipo de Valor	Código de identificación	Tasa al valor (%)	Calificación o bursatilidad	Días por vencer	Cantidad de títulos operados	Cantidad de títulos liquidados	Total de títulos de la emisión	Costo promedio unitario de adquisición	Costo total de adquisición	Valor razonable o contable unitario	Valor razonable o contable total
31 de diciembre de 2014														
	<u>Fibras</u>													
	DANHOS	13	CF	MXCFDA020005	-	MEDB	-	1,206,388	1,206,388	1,313,059,402 \$	34.043459 \$	41,070 \$	36,330000 \$	43,828
	FIBRAMQ	12	CF	MXCFFI0U0002	-	ALTB	-	8,810,932	8,810,932	811,363,500	23.855044	210,185	25,270000	222,652
	FIBRAPL	14	CF	MXCFFI170008	-	MEDB	-	5,023,083	4,903,083	634,479,746	27.176387	136,509	27,290000	137,080
	FIHO	12	CF	MXCFFI0T0005	-	MEDB	-	3,471,421	3,665,923	499,401,766	20.918093	72,615	22,960000	79,704
	FINN	13	CF	MXCFFI0V0001	-	MEDB	-	29,941,900	29,941,900	437,019,542	16.254847	486,701	15,750000	471,585
	FMTY	14	CF	MXCFFM010000	-	-	-	8,792,899	8,625,389	296,371,190	12.008814	105,592	12,200000	107,273
	FSHOP	13	CF	MXCFFS000005	-	MEDB	-	22,189,150	22,154,150	353,780,507	16.075405	356,700	19,520000	433,132
	FUNO	11	CF	MXCFFU000001	-	AAA(mex)	-	25,822,394	25,701,943	2,878,386,926	41.909464	1,082,203	43,480000	1,122,758
	TERRA	13	CF	MXCFTE0B0005	-	ALTB	-	14,327,064	14,417,064	602,487,069	24.613879	352,645	30,870000	442,277
												2,844,220		3,060,289
Deudores por reporte														
4.10%	Deudores por reporte													
	BONDES	181227	LD	MXLDGO0001X9	3.110	AAA(mex)	-	1,486,174	1,486,174	132,584,361	99.305095	147,585	99,322253	147,610
100%	Cartera total											\$ 3,310,001		\$ 3,596,085


Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de valuación de cartera de inversión se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad aplicables a la Sociedad, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con fundamento en lo dispuesto por el artículo 76 de la Ley de Sociedades de Inversión, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones con activos objeto de inversión efectuadas por la Sociedad hasta las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de valuación de cartera de inversión fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben".

"Los presentes estados de valuación de cartera de inversión concuerdan fielmente con los estados de valuación de cartera de inversión originales, que debidamente firmados se encuentran en poder de la Sociedad".


Lic. Alfonso Madero Rivero
Director General de la Operadora
www.actinver.com.mx


C. P. Rogelio Gallegos Morales
Director General de la Sociedad
www.cnbv.gob.mx


Lic. Rosa María García Nava
Contador General
www.bmv.com.mx

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Miles de pesos)

(1) Actividad de la Sociedad-

Fondo Inmobiliario Actinver, S. A. de C. V., Sociedad de Inversión de Renta Variable (la Sociedad) está autorizada para operar como una sociedad de inversión de renta variable discrecional, que tiene por objeto generar la apreciación del capital para los inversionistas mediante la inversión en valores nacionales relacionados con bienes raíces e infraestructura, a través de FIBRAS, acciones y Exchange Traded Funds (ETFs), previamente aprobados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión), en los términos de la Ley de Sociedades de Inversión. La Sociedad está a inversionistas pequeños, medianos y grandes que buscan inversiones a largo plazo.

La Sociedad autorregula su régimen de inversión y determina sus políticas de inversión, adquisición y selección de valores de acuerdo con el prospecto de información al público inversionista (el Prospecto), observando las disposiciones de la Comisión para las sociedades de inversión.

La Sociedad no tiene empleados, por lo que no está sujeta a obligaciones laborales. Operadora Actinver, S. A. de C. V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, Grupo Financiero Actinver (la Operadora), le proporciona los servicios de administración, gestión y operación general de la Sociedad, según un contrato de prestación de servicios administrativos con vigencia indefinida celebrado al respecto (ver notas 6 y 9).

Los servicios de distribución, promoción, asesoría y la compra-venta de las acciones de la Sociedad los realiza la Operadora principalmente a través de Actinver Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Grupo Financiero Actinver (la Casa de Bolsa) y Banco Actinver S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el Banco), subsidiarias de Grupo Financiero Actinver, S. A. de C. V.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

La determinación del valor de mercado de cada una de las series accionarias se lleva a cabo por una sociedad valuadora, independiente de la Sociedad, en los términos de la Ley de Sociedades de Inversión y conforme a las disposiciones de la Comisión; Valuadora GAF, S. A. de C. V., se encuentra a cargo de esta función.

(2) Autorización y bases de presentación-

El 25 de marzo de 2016, Alonso Madero Rivero, Director General de la Operadora, Rogelio Gallegos Morales, Director General de la Sociedad y Rosa María García Nava, Contador General de la Sociedad, autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Los Accionistas mediante Asamblea General y la Comisión, tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión.

Los estados financieros adjuntos están preparados con fundamento en la Ley del Mercado de Valores, la Ley de Sociedades de Inversión y de acuerdo con los criterios de contabilidad para las sociedades de inversión en México (los criterios de contabilidad), establecidos por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las sociedades de inversión y realiza la revisión de su información financiera.

Los criterios de contabilidad incluyen, en aquellos casos no previstos por los mismos, un proceso de supletoriedad, que permite utilizar otros principios y normas contables en el siguiente orden: los criterios de contabilidad para instituciones de crédito en México establecidos por la Comisión; las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF); las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América; o en los casos no previstos por los principios y normas anteriores, cualquier norma contable formal y reconocida que no contravenga los criterios generales de la Comisión.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(3) Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros por la Administración, son conforme a los criterios de contabilidad establecidos por la Comisión.

En la preparación de estados financieros, la Administración efectúa estimaciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos, así como los importes registrados de ingresos y egresos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones incluyen la estimación del valor razonable de las inversiones en valores y de las operaciones de reporto; los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Para propósitos de los estados financieros y sus revelaciones en las notas, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de miles pesos mexicanos, excepto cuando se indica diferente.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros son las mencionadas a continuación:

(a) *Inversiones en valores-*

Comprende inversiones en acciones y en instrumentos de deuda que se registran en el rubro de “Títulos para negociar”.

Se reconocen a su valor razonable, mismo que corresponde al precio pactado de la operación y subsecuentemente se actualizan con base en los precios proporcionados por un proveedor independiente. El incremento o decremento por valuación se reconoce en el estado de resultados, en el rubro de “Resultado por valuación a valor razonable”. En la fecha de enajenación de los títulos se reconoce el resultado por compra-venta por el diferencial entre el valor neto de realización y el valor en libros.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

En el caso de los instrumentos de deuda, los intereses devengados se registran en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

Las operaciones de compra-venta de valores, se registran en la fecha de su concertación, independientemente de la fecha de su liquidación (24, 48 y 72 horas) contra la correspondiente cuenta liquidadora que se presenta atendiendo a su naturaleza dentro del rubro de “Cuentas por cobrar” o “Acreedores diversos”, según corresponda, en tanto no se efectúe la liquidación de las mismas.

(b) Operaciones de reporto-

Las operaciones de reporto generan una cuenta por cobrar que se valúa a su costo amortizado, reconociendo el interés en los resultados del ejercicio conforme se devengue y el colateral (valores recibidos) se presenta en cuentas de orden

(c) Prima en venta (recompra) de acciones-

Corresponde a la suma acumulada de las diferencias entre el valor nominal de las acciones de la Sociedad y su precio de colocación o recompra.

Las acciones de la Sociedad al ser recompradas se reintegran como acciones en tesorería, reduciendo el capital social pagado y la prima.

(d) Impuesto sobre la renta (ISR)-

De conformidad con la Ley del ISR (LISR) vigente, la Sociedad no es contribuyente de este impuesto.

El ISR en el balance general representa el impuesto retenido diariamente por la Sociedad a sus accionistas, derivado de los rendimientos ganados por éstos en la Sociedad.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(e) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(4) Régimen de inversión-

Las inversiones en valores y las operaciones de reporto que se muestran en los estados de valuación de cartera de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se sujetan a los parámetros de inversión que se incluyen en el Prospecto, el cual puede ser consultado en www.actinver.com.mx.

Con base en las disposiciones de la Comisión, la Sociedad se clasifica como una sociedad discrecional.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Inversión vigente, las sociedades de inversión podrán establecer las políticas de inversión y operación a través de su Consejo de Administración, así como seleccionar y contratar a las personas que presten servicios a la Sociedad, entre ellas, la Operadora.

La Sociedad opera con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores, Institución a cargo de la Comisión, conforme lo señalan los Artículos 20 y 23 de la Ley de Sociedades de Inversión y las Normas de Carácter General expedidas por la Comisión.

Los porcentajes de inversión y operación se computan diariamente, con relación al activo total de la Sociedad correspondiente al mismo día.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(5) Operaciones de reporte-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos presentados en los rubros de “Deudores por reporte” y “Colaterales recibidos” que muestran las transacciones realizadas por la Sociedad, se integran a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Deudores por reporte:	\$ <u>59,489</u>	<u>147,610</u>
Colaterales recibidos:		
Títulos gubernamentales:		
BONDESD 180628	\$ 59,492	-
BONDESD 181227	<u>-</u>	<u>147,612</u>
	\$ <u>59,492</u>	<u>147,612</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los contratos de reporte tenían plazos de un día hábil.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses en operaciones por reporte ascendieron a \$3,003 y \$8,832, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de “Ingresos por intereses”.

(6) Operaciones y saldos con compañía afiliada-

El gasto por servicios administrativos, de operación y distribución incurridos se aplica diariamente sobre el valor de los activos netos de la Sociedad. Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el gasto ascendió \$66,712 y \$61,684 respectivamente, y el pasivo a esa fecha por estos servicios ascendía a \$3,656 y \$3,575, respectivamente (ver nota 9).

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos, excepto número de acciones, valores nominal, razonable y contable unitarios)

(7) Capital contable-

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social autorizado se encuentra integrado por 700,000,000 de acciones, con un valor nominal de \$38.00 pesos cada una.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital contable se integra como se muestra a continuación:

Capital	Acciones				Capital	Valor	
Series	Emitidas	En tesorería	Exhibidas	Valor nominal	social pagado	razonable y contable	Capital contable
Fijo:							
A	26,316	-	26,316	\$ 38.00	\$ 1,000	\$ 45.751675	\$ 1,204
Variable:							
B	419,987,210	367,078,311	52,908,899	38.00	2,010,538	41.893911	2,216,561
D	60,000,000	59,298,417	701,583	38.00	26,660	42.101164	29,537
FF	104,993,052	95,663,068	9,329,984	38.00	354,540	45.751665	426,862
I	114,993,422	108,751,738	6,241,684	38.00	237,184	45.566654	284,413
	699,973,684	630,791,534	69,182,150		2,628,922		2,957,373
	700,000,000	630,791,534	69,208,466		\$ 2,629,922		\$ 2,958,577

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos, excepto número de acciones, valores nominal, razonable y contable unitarios)

Al 31 de diciembre de 2014, el capital contable se integra como se muestra a continuación:

<u>Capital</u>	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>	<u>Capital</u>	<u>Valor</u>	<u>Capital</u>
<u>Series</u>	<u>Emitidas</u>	<u>En tesorería</u>	<u>Exhibidas</u>	<u>nominal</u>	<u>social</u> <u>pagado</u>	<u>razonable</u> <u>y contable</u>	<u>contable</u>
Fijo:							
A	<u>26,316</u>	<u>-</u>	<u>26,316</u>	\$ 38.00	\$ <u>1,000</u>	\$ 48.351113	\$ <u>1,272</u>
Variable:							
B	419,987,210	368,294,262	51,692,948	38.00	1,964,332	45.664585	2,360,537
D	60,000,000	55,228,431	4,771,569	38.00	181,320	45.810234	218,586
FF	104,993,052	84,098,171	20,894,881	38.00	794,005	48.351107	1,010,291
I	<u>114,993,422</u>	<u>114,993,422</u>	<u>-</u>	38.00	<u>-</u>	-	<u>-</u>
	<u>699,973,684</u>	<u>622,614,286</u>	<u>77,359,398</u>		<u>2,939,657</u>		<u>3,589,414</u>
	<u>700,000,000</u>	<u>622,614,286</u>	<u>77,385,714</u>		\$ <u>2,940,657</u>		\$ <u>3,590,686</u>

La Circular Única para Sociedades de Inversión, de acuerdo a la Ley de Sociedades de Inversión, establece que las sociedades de inversión determinarán diariamente el precio por acción de cada una de las series y clases de acciones que se emitan. Esto a fin de permitir que en una misma sociedad de inversión puedan participar distintos accionistas, con independencia de que se trate de personas físicas o morales, incluidas otras sociedades de inversión. Para determinar el precio de la acción, la Sociedad considera los procedimientos que se muestran a continuación:

- Tomar el capital contable por serie del día hábil anterior;
- Determinar el capital contable con ingresos y egresos prorrateables por serie del día al que corresponda la valuación;

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

- c) Determinar los egresos identificables del día por serie;
- d) Determinar el importe de servicios administrativos identificables por serie, previo cálculo del factor aplicable para servicios de administración de cada serie;
- e) Determinar el capital contable al día de la valuación que sirve de base para determinar el precio por cada serie de acciones;
- f) Determinar el precio de la acción por serie, el cual se obtiene al dividir el capital contable al día de la valuación entre el número de acciones en circulación por serie;
- g) Adicionar el movimiento en acciones propias del día;
- h) Determinar el capital contable con movimientos de clientes del día.

Las acciones de las series representativas del capital variable de la Sociedad, de conformidad con el Prospecto, únicamente podrán ser adquiridas por quien se muestra a continuación:

Acciones Serie “B” e “I”.- Son para personas físicas y morales, respecto de las cuales se determinan distintas comisiones dependiendo del monto mínimo de inversión, pero que gozan de los mismos derechos corporativos. Acciones Serie “D”.- Sólo podrán ser adquiridas por distribuidoras de sociedades de inversión. Acciones Serie “FF”.- Sólo podrán ser adquiridas por fondos de inversión (fondos de fondos) de Actinver y otras operadoras y por cuentas seleccionadas de Banca Privada.

La Sociedad no está obligada a constituir la reserva legal como lo establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El movimiento inherente a la utilidad integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, representa el resultado de la actividad de la Sociedad durante el año y se integra por el resultado neto.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(8) Régimen fiscal-

De conformidad con la LISR vigente, la Sociedad no es contribuyente de este impuesto y sus integrantes o accionistas acumularán los ingresos por intereses devengados a su favor de acuerdo con las disposiciones fiscales aplicables.

La Sociedad retiene y entera mensualmente el impuesto correspondiente por los intereses gravables generados en el mismo periodo, para lo cual aplica la tasa establecida por el Congreso de la Unión, a través de la Ley de Ingresos del año de que se trate (0.60% para 2015 y 2014), al costo promedio ponderado de adquisición de los títulos que generen dichos intereses, o bien, al valor nominal de los mismos según corresponda. La retención antes mencionada será acreditable para sus integrantes o accionistas al acumular los intereses correspondientes. Para tales efectos se emitirá la constancia respectiva a través de la Sociedad o entidad que distribuya sus acciones a más tardar el 15 de febrero de cada año o en la fecha que indiquen las disposiciones fiscales aplicables.

Para el ejercicio fiscal de 2016, se establece en el artículo 21 de la ley de ingresos una tasa de retención de 0.53%.

El ISR reconocido por la Sociedad en 2015 y 2014 fue de \$8,551 y \$9,819, respectivamente, que se reconoce en los resultados en el rubro de "Impuestos y derechos".

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) por servicios que recibe la Sociedad se reconoce en los resultados en el rubro de "Gastos de administración".

(9) Compromiso-

La Sociedad tiene celebrado un contrato de prestación de servicios administrativos con la Operadora con vigencia indefinida (ver notas 1 y 6).

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(10) Administración de riesgos (no auditado)-

Información cualitativa-

El objetivo de la administración integral de riesgos es evaluar los niveles de los diferentes tipos de riesgo a los que la Sociedad se encuentra expuesta y una de sus principales funciones es la vigilancia de las desviaciones en las políticas y de exposición de riesgos definidas por el Consejo de Administración.

La Sociedad cuenta con órganos corporativos que establecen objetivos, políticas y estrategias de riesgo, dando seguimiento a las mismas y vigilando su cumplimiento. La eficiencia en la Administración Integral de Riesgos dependerá en gran medida de la instrumentación, difusión y correcta aplicación de manuales de políticas y procedimientos en la materia.

Así, mediante dichas políticas y procedimientos se podrán adecuar las exposiciones al riesgo y dar cumplimiento a la identificación, monitoreo, divulgación y control de los distintos tipos de riesgo a los que esté expuesta la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad constituyó un comité cuyo objeto es la administración de los riesgos a que se encuentra expuesta y de vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración integral de riesgos, así como a los límites de exposición al riesgo.

El Responsable de Riesgos es el encargado de monitorear y controlar las exposiciones de:

- Riesgos Discrecionales.- Resultantes de la toma de una posición de riesgo: Riesgo de Mercado, Crédito y Liquidez.
- Riesgos No Discrecionales.- Resultantes de la operación del negocio, pero que no son producto de la toma de una posición de riesgo: Riesgo Operativo, Legal y Tecnológico.

La estructura organizacional de la Sociedad está diseñada para llevar a cabo la administración integral de riesgos, dicha estructura se establece de manera que existe independencia entre el Responsable de Riesgos y aquellas otras áreas de control de operaciones, así como la clara delimitación de funciones en todos sus niveles.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Responsable de Riesgos le reporta directamente a la Dirección General quien, dada la estructura de la Sociedad ejerce funciones directivas y de coordinación que requieren que tenga conocimiento de la marcha integral de la Sociedad.

El Director General de la Sociedad, es el responsable de vigilar que se mantenga la independencia necesaria entre las unidades para la administración integral de riesgos y las de negocios.

Riesgo de mercado-

Es la pérdida potencial ante cambios en los factores de riesgo (tales como tasas de interés, tipos de cambio, sobretasas e índices de precios, entre otros) que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones, en un horizonte de tiempo, dado un nivel de confianza.

La medición de riesgo de mercado pretende describir la incertidumbre de los precios o rendimientos debido a los movimientos del mercado. Por lo tanto, involucra la descripción y la modelación de la distribución de los rendimientos de los factores de riesgo relevantes o de los instrumentos. La administración de riesgos de mercado tradicional bajo condiciones normales generalmente trata sólo con la distribución de los cambios en el valor del portafolio vía la distribución de tales rendimientos.

Diariamente se valorizan los instrumentos de inversión que conforman los portafolios de la Sociedad a mercado, a través de la contratación de un Proveedor de Precios, de acuerdo a lo establecido por la normatividad vigente.

Se utiliza el modelo histórico de Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés) para la medición diaria de las pérdidas potenciales de los portafolios de inversión, considerando posibles movimientos adversos en los factores de riesgo. En este sentido, las actividades de inversión se llevarán a cabo conforme a los límites establecidos por el Consejo de Administración.

El Responsable de Riesgos lleva a cabo sistemáticamente la comparación entre las exposiciones de riesgo estimadas y las efectivamente observadas, con el objeto de calibrar las metodologías de cálculo de Valor en Riesgo (Backtesting).

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El modelo de VaR que utiliza la Sociedad es un modelo histórico, con 252 datos históricos, con nivel de confianza del 95% y un horizonte temporal para el que se estime la minusvalía de un día para las sociedades de inversión.

Las sociedades de inversión en instrumentos de deuda se clasifican de acuerdo a la duración promedio ponderada de sus activos objeto de inversión, conforme a lo siguiente:

<u>Clasificación</u>	<u>Duración Promedio Ponderada</u> ⁽¹⁾
Corto Plazo	Menos o igual a un año
Mediano Plazo	Mayor a un año y menor o igual a tres años
Largo Plazo	Mayor a tres años

⁽¹⁾ Calculada bajo la metodología que al efecto se señale en el prospecto de información al público. Se podrá utilizar el plazo promedio ponderado de revisión de tasa, en cuyo caso el corto plazo comprenderá hasta 180 días, mediano plazo entre 181 y 720 días, y largo plazo mayor a 720 días.

Riesgo de liquidez-

Es la pérdida potencial ante la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para la Sociedad, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien, ante el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

Los mercados poseen un componente adicional de liquidez que proviene de los diferenciales en posturas de compra y venta del precio medio al momento de liquidar la posición. Por ello, la valuación a mercado produce una subestimación del riesgo real porque el valor realizado sobre la liquidación puede variar de manera significativa del precio medio del mercado.

El Responsable de Riesgos determina la pérdida potencial derivada de enajenar o liquidar alguna posición con descuentos bajo presiones de liquidez, para un nivel de confianza determinado. Puesto que la distribución observada en los diferenciales de estas posturas difiere sustancialmente de la distribución normal, para aproximar la distribución real utilizará una distribución gamma a través de tres de sus parámetros, a saber, la media o promedio, la desviación estándar y la asimetría. Estos últimos se estiman a partir de las series de precios o posturas de compra y venta observadas a través del tiempo.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Responsable de Riesgos lleva a cabo un monitoreo periódico de los posibles diferenciales adversos entre activos y obligaciones adquiridas por la Sociedad conforme a los límites establecidos internamente.

Riesgo de crédito-

Es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúe la Sociedad, incluyendo las garantías reales o personales que se otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado.

En el caso específico de la Sociedad, el riesgo de crédito es el asociado a las operaciones con instrumentos financieros donde las contrapartes pudieran incumplir:

- Compra en directo de papel: En este caso existe el riesgo de que el emisor del papel no cumpla con sus obligaciones de pago.
- Compra en reporto: Existe el riesgo de que la contraparte no cumpla con su obligación de pago al final del reporto; sin embargo, como los títulos fueron comprados en reporto, quedan como garantía y en la fecha de vencimiento del papel se recuperaría parte del capital (pudiera ser hasta su totalidad), si es que el emisor del papel cumple con sus obligaciones.

El análisis de riesgo crediticio considera básicamente cuatro aspectos, estimar la exposición al riesgo, el cálculo de la probabilidad de incumplimiento por parte de los deudores, estimar la concentración de riesgo y estimar la pérdida esperada y no esperada, siendo esto último el fin del análisis.

Las variables que son incluidas en su medición son:

- Incumplimiento, que ocurre con una probabilidad que debe ser estimada.
- Exposición crediticia, también conocida como exposición al incumplimiento, que es el valor económico que se debe reclamar a la contraparte en el momento en que ocurre el incumplimiento.

Pérdida dado el incumplimiento, que representa la pérdida fraccional ocasionada por el incumplimiento, descontado el valor de la recuperación o de la garantía.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

El Responsable de Riesgos llevará a cabo un monitoreo periódico de la exposición crediticia adquirida por la Sociedad, conforme a los límites internos permitidos.

Riesgo legal-

Es la posibilidad de pérdidas financieras originadas por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que la Sociedad lleve a cabo, incluyendo los actos que se rigen por un sistema jurídico distinto al nacional.

Los reportes de riesgo legal consideran el monto de pérdidas potenciales derivado de resoluciones judiciales o administrativas desfavorables, así como la posible aplicación de sanciones.

Adicionalmente la Sociedad:

Mantiene una base de datos histórica sobre las resoluciones judiciales y administrativas y sus causas y costos.

Da a conocer a sus directivos y empleados, las disposiciones legales y administrativas aplicables a las operaciones.

El Responsable de Riesgos revisará que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo legal.

Riesgo tecnológico-

Es la pérdida potencial originada por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de los servicios con los clientes de la Sociedad.

El Responsable de Riesgos revisará que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo tecnológico.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

Riesgo operativo-

Es aquel riesgo originado por errores humanos, fallas en sistemas de tecnología e informática, fallas en la aplicación de controles establecidos, fallas en el procesamiento y registro adecuado de operaciones financieras, malversaciones de recursos y fraudes, principalmente.

El riesgo operativo es inherente a todas las áreas, unidades de negocio y a todos los procesos de la Sociedad, existe en el curso natural de las actividades y es importante que cada empleado y cada área identifiquen sus riesgos, ya que si permanecen ocultos, no se podrán tomar las medidas preventivas y de seguimiento que permitan controlarlos, y podrían aparecer de pronto causando problemas graves o incluso pérdidas económicas.

La administración del riesgo operativo es responsabilidad de todos los empleados y funcionarios de la Sociedad y está basada en una adecuada administración de los recursos humanos, materiales y tecnológicos y en una amplia cultura de control interno que ayude a mejorar la calidad de los procesos y a prevenir la ocurrencia de eventos que ocasionen posibles pérdidas a la Sociedad.

La Metodología para la administración del riesgo operativo adoptada por la Sociedad considera las siguientes siete etapas: Documentación de los Procesos, Identificación de los Riesgos, Registro de Incidencias, Evaluación de los Riesgos, Mitigación del Riesgo, Seguimiento del Riesgo y Medición del Riesgo.

El Responsable de Riesgos revisará que los procedimientos y controles cumplan con la seguridad necesaria para disminuir el riesgo operativo.

Información Cuantitativa-

<u>Límite VaR</u> <u>(%)</u>	<u>Horizonte</u> <u>Días</u>	<u>Promedio VaR/1</u> <u>4t 2015(%)</u>	<u>Consumo VaR</u> <u>4t 2015(%)</u>	<u>VaR Crédito /2</u> <u>31/12/2015(%)</u>	<u>VaR Liquidez /3</u> <u>31/12/2015(%)</u>
4.30%	1	1.0062%	22.008%	0.0002%	2.9927%

1/ Promedio VaR de octubre a diciembre 2015, VaR calculado con modelo histórico con 252 observaciones al 95% de confianza y un horizonte de 1 día.

2/ VaR de crédito (pérdida no esperada).

3/ VaR de liquidez calculado con modelo histórico, con 252 observaciones al 95% de confianza y un horizonte de 1 día.

(Continúa)

FONDO INMOBILIARIO ACTINVER, S. A. DE C. V.,
Sociedad de Inversión de Renta Variable

Notas a los Estados Financieros

(Miles de pesos)

(11) Pronunciamientos regulatorios emitidos recientemente-

Disposiciones legales y de carácter general

El 10 de enero de 2014 se publicó el “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones en materia financiera y se expide la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras” (el Decreto), mediante el cual se abrogó la Ley de Sociedades de Inversión y entró en vigor la Ley de Fondos de Inversión. En el artículo trigésimo octavo de las disposiciones transitorias del Decreto, se establece que las Sociedades de Inversión contarán con un plazo de dieciocho meses a partir de la entrada en vigor del propio Decreto para solicitar a la Comisión la autorización de la reforma a sus estatutos sociales que contenga las cláusulas previstas en dicho Decreto aplicables a los fondos de inversión, por cuanto a las funciones de administración, conducción de los negocios y vigilancia de los fondos de inversión, así como derechos de los accionistas, para lo cual la Comisión contará con un plazo de dieciocho meses para resolver. Hasta en tanto las sociedades de inversión no obtengan la autorización para su transformación en fondos de inversión, les resultarán aplicables las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, entre éstas las “Disposiciones de carácter general aplicables a las Sociedades de Inversión y a las personas que les prestan servicios” (las Disposiciones de Sociedades de Inversión).

El 13 de junio de 2015, la sociedad solicitó a la Comisión la modificación a sus estatutos sociales a través del SITIV con número de acuse A15061381334. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Comisión no ha dado respuesta o aprobación para realizar esta transformación.

El 24 de noviembre de 2014, fueron publicadas las “Disposiciones de carácter general aplicables a los Fondos de Inversión y a las personas que les prestan servicios” (las Disposiciones), las cuales entraron en vigor al día siguiente al de su publicación, con excepción de sus artículos 80, 81 y 82, así como su Anexo 8 relativos a la preparación y presentación de los reportes regulatorios, los cuales entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2015 de conformidad con el artículo segundo transitorio de las Disposiciones. De igual forma, en el artículo tercero transitorio de las Disposiciones se establece que las Disposiciones de Sociedades de Inversión quedarán abrogadas cuando concluya el plazo de treinta y seis meses mencionado en el primer párrafo de esta nota.