

fibramty



Reporte del Cuarto Trimestre de 2015

Contacto:
Jaime Martínez
Director de Finanzas
Tel: +5281-4160-1403
Email: jmartinez@fibramty.com

El Modelo de Inversión de **fibramty**



FIBRA MTY ANUNCIA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2015

Monterrey, Nuevo León, México – 22 de Febrero, 2016 – Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado con el número F/2157, (BMV: FMTY14), (“Fibra Mty” o “la Compañía”), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces administrado y asesorado 100% internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2015 (4T15). Las cifras presentadas en este reporte han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, “IFRS” por su acrónimo en inglés) y están expresadas en millones de pesos mexicanos (Ps.), salvo que se indique lo contrario.

Información Relevante del Cuarto Trimestre de 2015

- Fibra Mty cerró el 4T15 con 22 propiedades, incluyendo 8 propiedades para uso de oficinas, 9 propiedades para uso industrial y 5 propiedades para uso comercial.
- Al cierre del 4T15, Fibra Mty registró un total de 220,287 metros cuadrados de Área Bruta Rentable (“ABR”), lo cual refleja un crecimiento de 6.1% con respecto al 3T15.
- La tasa de ocupación al 31 de diciembre del 2015 fue de 97.9%.
- La renta promedio por metro cuadrado fue de US\$19.3 en oficinas corporativas, US\$12.6 en oficinas operativas, US\$3.8 en naves industriales y US\$6.7 en inmuebles comerciales.
- Los ingresos totales alcanzaron Ps. 101.5 millones, 9.1% por encima de 3T15.
- El ingreso operativo neto (“ION”) fue de Ps. 87.0 millones, 7.9% mayor al 3T15.
- La UAFIDA del 4T15 alcanzó Ps. 73.9 millones, 10.7% por encima de 3T15.
- El flujo de Operación (“FFO”) fue Ps. 72.4 millones, 5.8% por encima del 3T15, mientras que el Flujo Ajustado de la Operación (“AFFO”) se situó en Ps. 70.5 millones, 6.9% por encima del 3T15.
- Como resultado de la operación del 4T15 Fibra Mty distribuyó a sus tenedores Ps. 70.5 millones; equivalente a Ps. 0.233 por CBF, representando un rendimiento anualizado de 7.6% respecto al precio de Ps. 12.20 por CBF al cierre del año 2014.
- Durante el ejercicio 2015, Fibra Mty adquirió los portafolios/inmuebles Casona, Catacha, Monza, Santiago, Monza 2 y Prometeo. El ION anualizado estimado en el primer año para las adquisiciones concluidas es de Ps. 104.0 millones.
- El 15 de Diciembre del 2015 Fibra Mty concluyó exitosamente la contratación de la línea de crédito sindicada previamente anunciada por US\$100 millones, y se realizó la primera disposición parcial por US \$38.5 millones, la cual fue utilizada principalmente para la adquisición del Inmueble Prometeo.

Reporte de Resultados 4T15

Indicadores Operativos:

	4T15	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%/pp$ 4T15 vs 3T15
Número de Propiedades	22	20	14	9	10.0%
Oficinas	8	7	7	7	14.3%
Industrial	9	9	7	2	0.0%
Comercial	5	4	NA	NA	25.0%
Área Bruta Rentable (ABR) m ²	220,287	207,541	172,365	132,698	6.1%
Tasa de Ocupación	97.9%	97.8%	97.0%	96.1%	0.1pp
Renta Promedio / m ² Oficinas Corporativas (US\$)	\$19.3	\$19.0	\$19.7	\$19.3	1.6%
Renta Promedio / m ² Oficinas Operativas (US\$) ⁽¹⁾	\$12.6	\$12.0	\$12.3	\$12.4	5.0%
Renta Promedio / m ² industrial (US\$)	\$3.8	\$3.8	\$3.7	\$3.7	0.0%
Renta Promedio / m ² comercial (US\$) ⁽²⁾	\$6.7	\$6.9	NA	NA	-2.9%

(1) Incremento por activación de tabulador contractual para cierta renta denominada en pesos, el cuál fue establecido para épocas de fuerte depreciación del peso frente al dólar.

(2) Disminución por impacto de depreciación del peso frente al dólar, debido a rentas pactadas en pesos.

Resumen de Adquisiciones Concluidas:

Miles de pesos (excepto ABR y plazo)	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15
Número de propiedades nuevas	13	2	6	5	-
Precio de adquisición ⁽¹⁾	1,203,596	531,660	390,750	281,186	-
ION anualizado	104,038	41,010	33,300	29,728	-
Área bruta rentable en m2	87,589	12,746	35,176	39,667	-
Tasa de capitalización en efectivo ⁽²⁾	8.6%	7.7%	8.5%	10.6%	-
Plazo de arrendamiento remanente ponderado al ION (en años) a la fecha de publicación	N/A	9.7	12.2	1.1	-

(1) Incluye en 3T15 precio final de inmueble Santiago, actualmente en su última fase de construcción.

(2) Las tasas de capitalización en efectivo se calculan dividiendo el ION de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición entre el precio de adquisición de la propiedad.

Reporte de Resultados 4T15

Indicadores Financieros en miles de pesos:

	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Variación Ps. 4T15 vs 3T15	Variación Δ% 4T15 vs 3T15
Ingresos totales	352,482	101,503	92,999	81,967	76,013	8,504	9.1%
ION	305,039	87,040	80,704	69,946	67,349	6,336	7.9%
UAFIDA	255,660	73,919	66,803	58,672	56,266	7,116	10.7%
FFO	257,928	72,375	68,423	58,794	58,336	3,952	5.8%
AFFO	246,376	70,465	65,923	54,152	55,836	4,542	6.9%

Indicadores Financieros por CBFi:

	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Variación Ps. 4T15 vs 3T15	Variación Δ% 4T15 vs 3T15
ION	1.011	0.287	0.266	0.231	0.227	0.021	7.9%
UAFIDA	0.848	0.244	0.220	0.194	0.190	0.024	10.9%
FFO	0.856	0.239	0.226	0.194	0.197	0.013	5.8%
AFFO	0.817	0.233	0.218	0.179	0.188	0.015	6.9%
CBFi en circulación (en miles)	NA	303,092.224	303,092.224	303,092.224	296,293.528	-	-

Márgenes de Indicadores Financieros:

	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Variación 4T15 vs 3T15	Variación Δ%/pp 4T15 vs 3T15
Ingresos totales	352,482	101,503	92,999	81,967	76,013	8,504	9.1%
ION	86.5%	85.8%	86.8%	85.3%	88.6%	74.5%	(1.0 p.p)
UAFIDA	72.5%	72.8%	71.8%	71.6%	74.0%	83.7%	1.0 p.p
FFO	73.2%	71.3%	73.6%	71.7%	76.7%	46.5%	(2.3 p.p)
AFFO	69.9%	69.4%	70.9%	66.1%	73.5%	53.4%	(1.5 p.p)

Comentarios del Director General

*“Toma 20 años construir una reputación y cinco minutos arruinarla”
- Warren Buffet*

Por medio de esta carta quiero agradecer la confianza a los inversionistas de Fibra Mty, y lo quiero hacer reiterando nuestro compromiso con la búsqueda de los objetivos que nos hemos fijado. El reporte del cuarto trimestre del 2015 cierra nuestro primer año de operaciones completo, y refleja el cumplimiento de los resultados ofrecidos durante el proceso de oferta pública inicial que realizamos a finales del 2014.

Nos llena de satisfacción informar que tanto en los flujos de la operación por certificado como en las distribuciones ofrecidas a nuestros inversionistas, superamos los objetivos fijados por nuestro Comité Técnico de la misma manera que las estimaciones realizadas por los analistas para 2015. En este sentido, la distribución correspondiente a este trimestre que alcanzó los Ps. 0.2325 representa en términos anualizados un retorno del 7.75% respecto al precio de colocación.

En términos de adquisiciones también alcanzamos las metas trazadas, proyectamos adquisiciones por Ps. 2,639 millones y cerramos el año con acuerdos vinculantes por Ps. 3,851 millones. De éstas, al cierre del año se habían concluido los procesos de adquisición de propiedades por un valor de Ps. 1,212 millones. En Fibra Mty tenemos claro que estas inversiones ofrecerán mejores resultados a los inversionistas gracias a las economías de escala que genera nuestra estructura internamente manejada y asesorada.

Para la conclusión de las adquisiciones anunciadas contamos con líneas de crédito que nos permiten liquidarlas en un 100%. Sin embargo, cumpliendo con los compromisos de mantener un balance que mantenga sanos niveles de apalancamiento, anunciamos una suscripción de CBFIS, con la cual buscaremos capitalizar la fibra. Así, el capital fresco aportado por nuestros accionistas se utilizará para concluir las transacciones, siguiendo nuestro principio de mantener en caja únicamente los recursos necesarios para la operación. De esta manera evitamos reducir el periodo de dilución de dividendo implícito en un aumento de capital.

Finalmente, quisiera concluir reiterando nuestro compromiso de dedicar todo nuestro esfuerzo en mantener el enfoque en llegar a los resultados mencionados en la guía publicada hace unas semanas. Haciéndolo de una manera transparente bajo la estructura de Gobierno Corporativo que ha caracterizado a Fibra Mty.

Atentamente,



Jorge Avalos Carpinteyro
Director General

Reporte de Resultados 4T15

Desempeño Operativo

Portafolio de Propiedades y Distribución Geográfica

Nuestro portafolio de propiedades está compuesto por 22 inmuebles, localizados en 5 estados de México, con una edad y ocupación promedio de 13 años y 97.9% del Área Bruta Rentable (ABR), respectivamente.

	Propiedad	Ubicación	ABR (m2)	Ingresos Totales ejercicio 2015 (miles de Ps.)	Ocupación % del ABR
1	OEP Torre 1	Monterrey, N.L.	13,529	49,475	79.5%
2	OEP Torre 2	Monterrey, N.L.	18,007	74,351	93.4%
3	OEP P Central	Monterrey, N.L.	13,295	65,830	100.0%
4	Neoris/GE	Monterrey, N.L.	19,038	52,125	100.0%
5	Axtel	Monterrey, N.L.	12,937	31,761	100.0%
6	Atento	Monterrey, N.L.	3,532	6,678	100.0%
7	Danfoss	Monterrey, N.L.	30,580	23,466	100.0%
8	Cuadrante	Ciudad Juárez, Chihuahua	4,519	10,833	84.8%
9	Cuprum	Monterrey, N.L.	17,261	8,952	100.0%
10	Casona Chihuahua(1)	Chihuahua, Chihuahua	12,195	4,668	100.0%
11	Casona Parral(1)	Parral, Chihuahua	5,888	2,367	100.0%
12	Casona Los Mochis(1)	Los Mochis, Sinaloa	8,904	6,313	100.0%
13	Casona Irapuato BOS(1)	Irapuato, Guanajuato	5,951	2,225	100.0%
14	Casona Irapuato CMI(1)	Irapuato, Guanajuato	6,729	3,729	100.0%
15	Catacha(2)	Santa Catarina, N.L.	5,000*	1,530	100.0%
16	Monza 7101(3)	Chihuahua, Chihuahua	8,478	3,749	100.0%
17	Monza 7107(3)	Chihuahua, Chihuahua	1,790	861	100.0%
18	Monza Delicias(3)	Delicias, Chihuahua	1,971	722	100.0%
19	Monza Cuauhtémoc(3)	Cuauhtémoc, Chihuahua	1,440	1,175	100.0%
20	Santiago(4)	Querétaro, Querétaro	16,497	-	100.0%
21	Monza 2(5)	Chihuahua, Chihuahua	4,611	897	100.0%
22	Prometeo(6)	Monterrey, N.L.	8,135	775	100.0%
Total / Promedio			220,287	352,482	97.9%

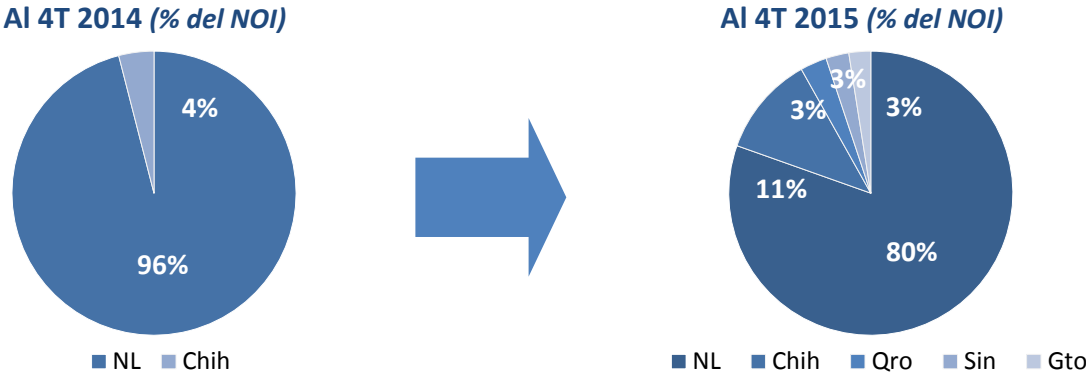
Reporte de Resultados 4T15

- (1) Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra MTY el 28 de mayo de 2015.
- (2) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra MTY el 29 de julio de 2015.
- (3) Propiedades adquiridas e incorporadas al portafolio de Fibra MTY el 27 de agosto de 2015.
- (4) Propiedad actualmente en proceso de construcción, el terreno y contrato de obra fue adquirido e incorporado al portafolio de Fibra MTY el 21 de septiembre de 2015.
- (5) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra MTY el 13 de noviembre de 2015.
- (6) Propiedad adquirida e incorporada al portafolio de Fibra MTY el 22 de diciembre de 2015.
- * Se espera sea incrementado por adecuaciones actualmente en proceso.

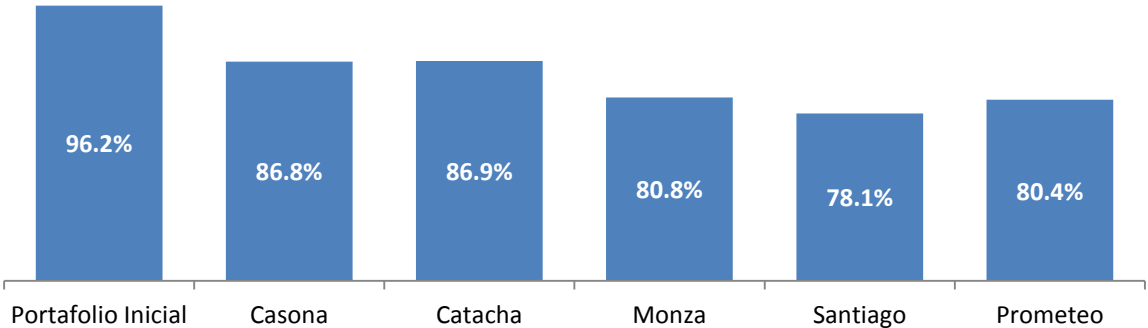
Área Bruta Rentable

Al 31 de diciembre de 2015, el ABR de Fibra Mty fue de 220,287 m², de los cuales 42.2% corresponde a propiedades de uso de oficinas, 49.5% corresponde a propiedades de uso industrial y 8.3% corresponde a propiedades de uso comercial.

Evolución de la diversificación geográfica de Fibra Mty



Concentración en Monterrey (como % del ingreso, posterior a cada adquisición)



De concretarse las adquisiciones adicionales que fueron acordadas y publicadas durante 2015, y que actualmente se encuentran en proceso de auditoría de compra (*due diligence*), la concentración en Monterrey como porcentaje del ingreso se reduciría al 61.0%.

Reporte de Resultados 4T15

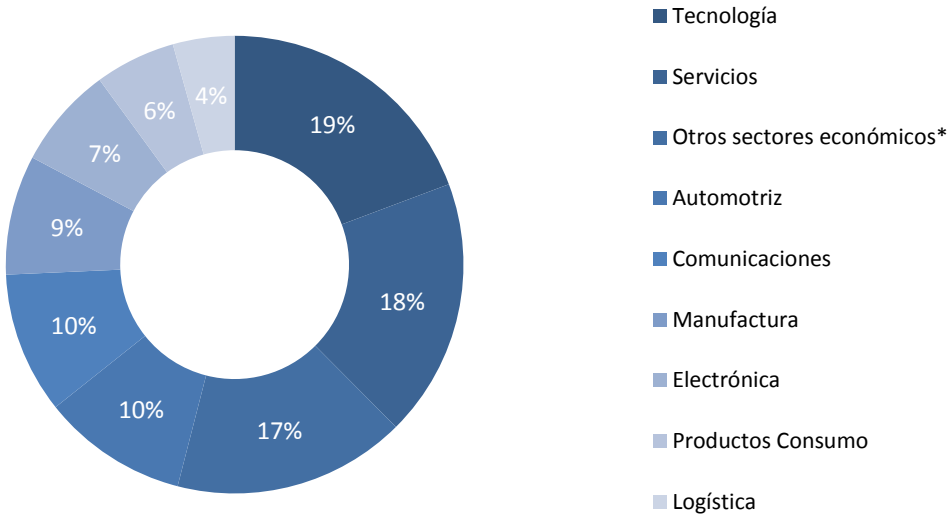
Composición por Uso de la Propiedad

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, el ION de Fibra Mty ascendió a Ps. 305.0 millones, del cual 80.9% corresponde al sector de oficinas, el 16.8% corresponde al sector industrial y el 2.3% corresponde al sector comercial.

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico

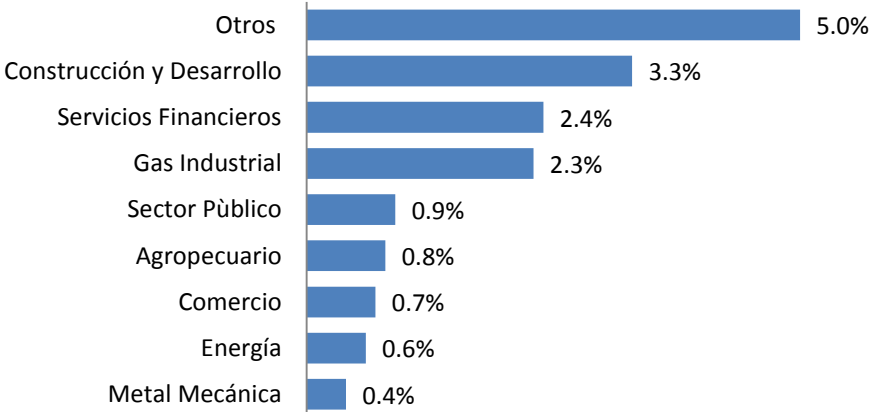
Fibra Mty mantiene una diversificación en el giro económico de clientes que le permite minimizar la dependencia en los ingresos de un sólo tipo de arrendatario. A continuación se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro económico del arrendatario:

Distribución de Arrendatarios por Giro Económico (% Rentas)



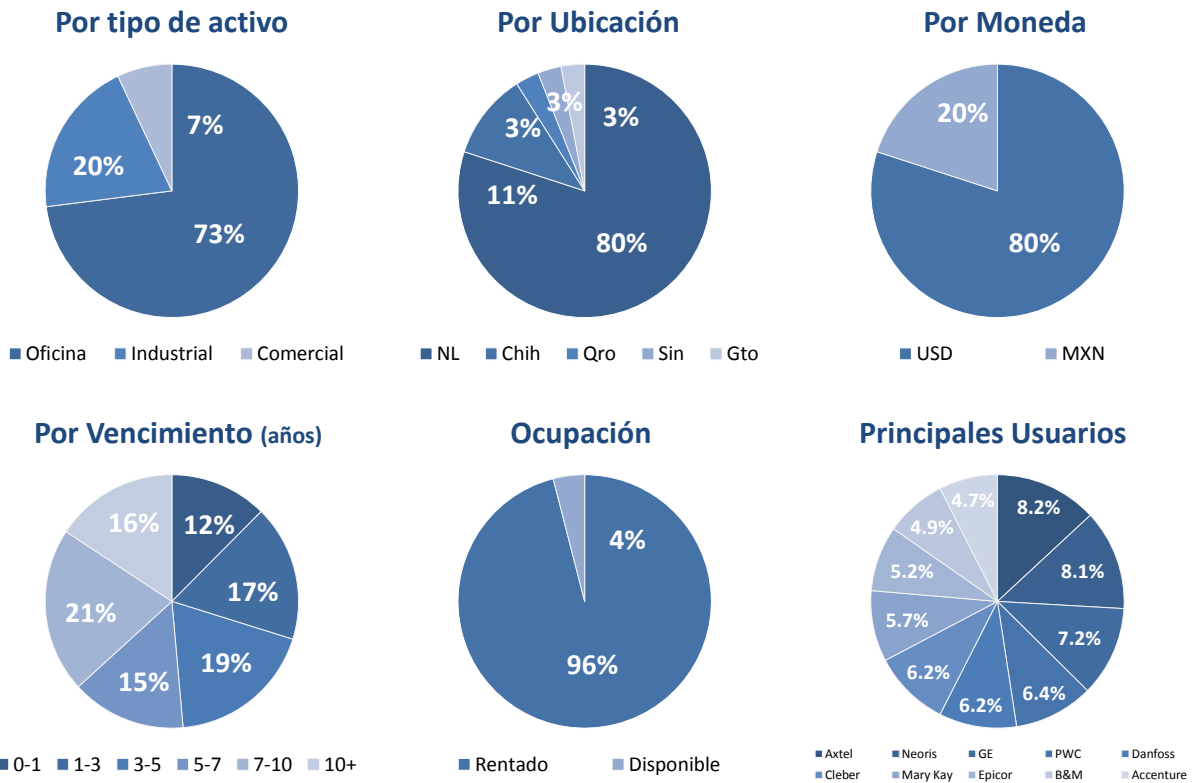
*La apertura de otros sectores económicos se muestra en la siguiente gráfica:

Otros sectores económicos (17%)



Reporte de Resultados 4T15

Indicadores Clave de Desempeño del Portafolio (como % del Ingreso)



Ocupación

Al 31 de diciembre de 2015, los inmuebles en operación propiedad de Fibra Mty estaban ocupados en aproximadamente un 97.9%, registrando un incremento de 10 puntos base al comparar con 3T15, lo cual fue el resultado de la incorporaciones de los Edificios Monza 2 y Prometeo, efectuadas durante el cuarto trimestre de 2015.

La ocupación de las propiedades para uso de oficinas fue de 95%, mientras que para las propiedades de uso industrial y de uso comercial fue de 100% para ambas.

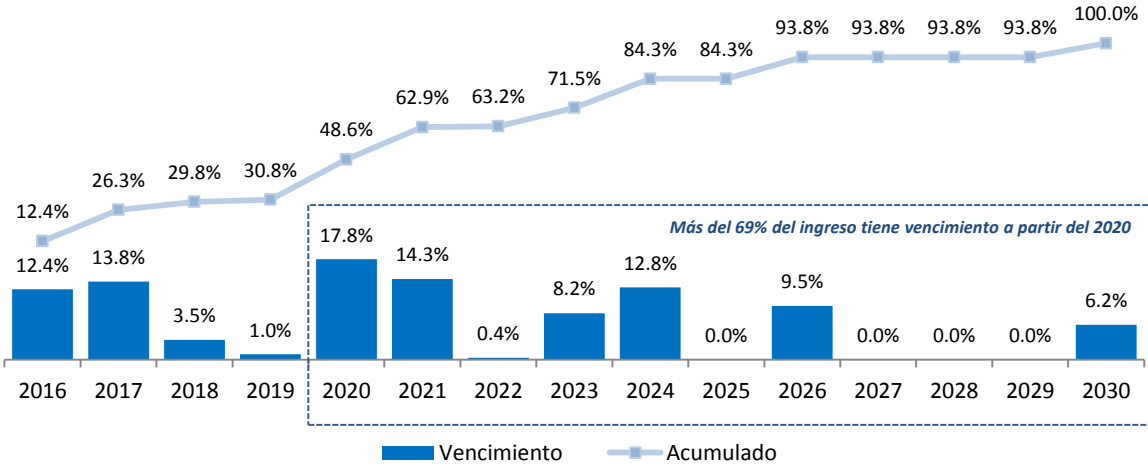
Vencimientos de Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre del 2015, Fibra Mty contaba con 53¹ arrendatarios, 77% ubicados en propiedades para uso de oficinas (se incluye el área comercial por estar enfocada a darles servicio), 19% en propiedades de uso industrial y 4% en propiedades de uso comercial.

Al 31 de diciembre de 2015 el plazo forzoso promedio ponderado por renta de los contratos fue de 6 años. Si los contratos existentes no se renuevan y no se contratan nuevos arrendamientos, tendríamos asegurado al menos el 69.2% del flujo de rentas hasta principios de 2020.

¹ Los arrendatarios que ocupan varios espacios en una o más propiedades se cuentan una sola vez.

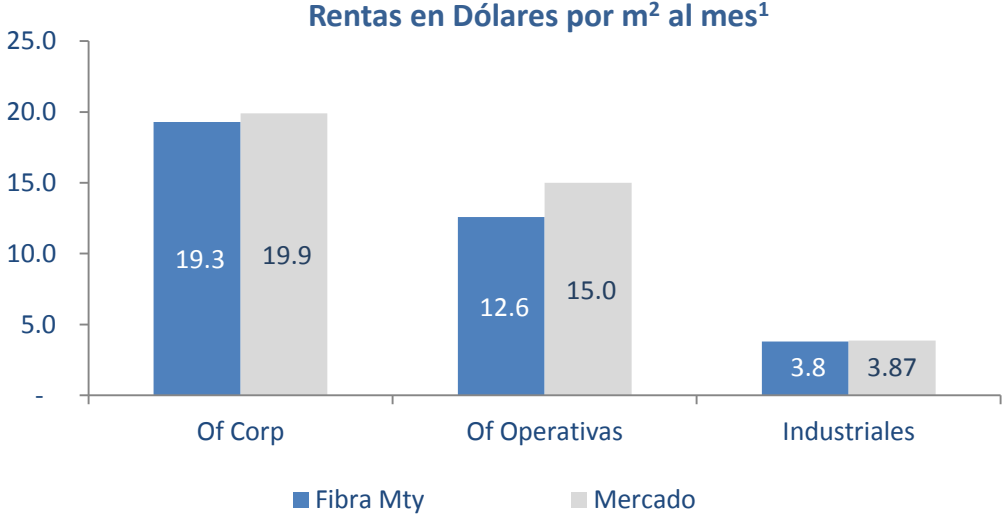
Vencimientos de los contratos de arrendamiento



Ahora bien, de concretarse las adquisiciones adicionales que fueron acordadas y publicadas durante 2015, y que actualmente se encuentran en proceso de auditoría de compra (*due diligence*), tendríamos asegurado al menos el 73% del flujo de rentas hasta principios de 2020.

Composición de Portafolio por Tipo de Inmueble (% Rentas) y Evolución del Nivel de Rentas

En general las rentas de Fibra Mty se encuentran a niveles por debajo de mercado, lo cual representa una ventaja competitiva al momento de renovar y/o negociar nuevos contratos.



¹ El precio de mercado considera el precio que piden los arrendadores.
Fuente: Para Sta María e Industriales CBRE, para Operativas investigación de Fibra Mty.

Reporte de Resultados 4T15

Utilización de Capital y Gastos de Capital (CAPEX)

Propiedades en operación

Al 31 de diciembre de 2015, Fibra Mty invirtió Ps. 9.6 millones en gastos de capital lo cual se mantuvo en línea respecto a los Ps. 10 millones que se establecieron como reserva al inicio del ejercicio 2015. De los Ps. 9.6 millones erogados, Ps. 6.8 millones se capitalizaron y Ps. 2.8 millones se registraron en resultados de acuerdo a requerimientos IFRS. Fibra Mty continúa evaluando las condiciones físicas de sus propiedades con el objetivo de identificar a corto y mediano plazos áreas de mejora en maquinaria, equipos y estructura; para asegurar el mejor y mayor uso de los recursos, la Compañía ha contratado a expertos en la materia. El presupuesto para CAPEX 2016 es de Ps. 35 millones.

Adquisiciones

Durante el cuarto trimestre de 2015, Fibra MTY concluyó la adquisición de los inmuebles Monza 2 y Prometeo, adicionalmente se anunció la firma de un acuerdo para la posterior adquisición de Providencia, la cual fue aprobada por el Comité Técnico de la Compañía el pasado 26 de octubre de 2015 y está sujeta a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de Fibra Mty. Todas estas adquisiciones son consistentes con los lineamientos de inversión que se definieron inicialmente y están conformadas por:

- **Inmueble Monza 2.** Esta adquisición está conformada por una propiedad comercial ocupada en su totalidad por un solo arrendatario, y que se encuentra ubicada en la ciudad de Chihuahua, en el estado de Chihuahua. La propiedad cuenta con poco más de 4,600 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR), y está construida sobre un terreno con una superficie de aproximadamente 4,100 metros cuadrados. La adquisición representa un monto total de Ps. 76.9 millones más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra ha sido liquidado en su totalidad mediante pago en efectivo y se estima que durante el primer año a partir de su adquisición genere un ION de aproximadamente Ps. 6.2 millones.
- **Inmueble Prometeo.** El edificio “Prometeo” consiste en un inmueble de oficinas clase A con un total de aproximadamente 8,135 metros cuadrados de área bruta rentable (“ABR”). Se encuentra localizado dentro del corredor de oficinas de Valle Oriente, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. El edificio cuenta con una edad de 11 años y una tasa de ocupación del 100%. El precio total de esta transacción fue de Ps. 454.7 millones, más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que el edificio “Prometeo” genere un ION potencial adicional por Ps. 34.8 millones durante los doce meses posteriores a su adquisición. La operación ha sido liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo, con recursos provenientes del crédito sindicado anunciado por la Compañía el pasado 16 de diciembre de 2015.

- **Portafolio Providencia.** El portafolio “Providencia” está conformado por 8 edificios industriales, con un total de aproximadamente 82,545 metros cuadrados de ABR. Todas las propiedades se encuentran localizadas dentro del área metropolitana de Saltillo, Coahuila y cuentan con una edad promedio de poco más de tres años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 100%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción. El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de Ps. 777 millones, más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. Se espera que el portafolio “Providencia” genere un ION potencial adicional por Ps. 67.8 millones de pesos durante los doce meses posteriores a su adquisición. Esta transacción permitirá incrementar en aproximadamente el 14% el ION del portafolio existente de la Compañía. La adquisición del portafolio “Providencia” representa la entrada de la Compañía al mercado inmobiliario de Saltillo, mercado que por su naturaleza y cercanía a Monterrey representa un complemento natural para nuestras inversiones, particularmente en el sector industrial.

Comentario al Mercado Inmobiliario de oficinas e industrial en Monterrey

El Mercado de Oficinas²

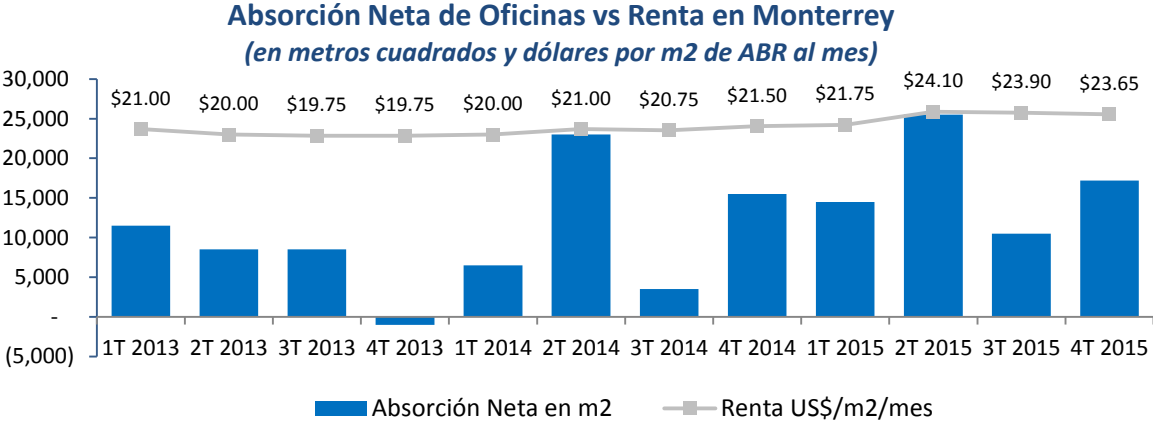
Durante 2015, se finalizaron más de 120,000 m² de espacios de oficinas clase A/A+ en Monterrey, que sumados a los 98,000 m² existentes desocupados, representan una disponibilidad total de aproximadamente 218,000 m².

De acuerdo a estudios de CBRE, la absorción neta durante 2015 fue de poco menos de 70,000 m², y se espera que alcance niveles superiores a los 85,000 m² anuales a partir de 2016. Es decir, durante los últimos 4 años, el crecimiento en la absorción neta de espacios de oficinas ha crecido a tasa anual promedio de alrededor del 35%, mientras que la construcción de nuevos espacios ha crecido a tasa anualizada de poco más de 12%.

De mantenerse esta tendencia, la tasa neta de disponibilidad de espacios de oficina hacia finales de 2019 se encontraría en niveles de entre 6% y 13%, en comparación al 22.1% al último trimestre de 2015.

² Fuente: CBRE Research 4T 2015

Reporte de Resultados 4T15



El Mercado Industrial ³

La tasa de disponibilidad en el mercado industrial dentro de la zona metropolitana de Monterrey se ha mantenido a la baja durante los últimos 3 años, descendiendo de aproximadamente 9.2% en 2012 a tan sólo 6.8% hacia finales de 2015.

En el último trimestre del 2015 se acentuó sustancialmente la absorción neta a niveles cercanos a 270,000 metros cuadrados. Resulta interesante notar que la absorción bruta acumulada al cuarto trimestre del año alcanzó más de 720,000 metros cuadrados, la cifra más alta desde 2008. Esta cifra es incluso superior a los 400,000 metros cuadrados de espacio clase A que se encuentra actualmente en construcción.

En el último trimestre de 2015, y con más de 7.1 millones de metros cuadrados de inventario clase A, Monterrey continúa a la cabeza como principal mercado industrial en nuestro país, el cual refleja un crecimiento del 4.6% – ó 317,000 metros cuadrados – con respecto al mismo período del año pasado.

Los niveles de renta se han mantenido muy estables en niveles de \$3.83 dólares por metro cuadrado al mes, a pesar del incremento que sufrió el tipo de cambio del peso frente al dólar a lo largo de todo el año.

³ Fuente: CBRE Research 4T 2015

Reporte de Resultados 4T15

Desempeño Financiero

El desempeño financiero del cuarto trimestre del 2015 se caracterizó por la incorporación de los inmuebles Monza 2 y Prometeo a Fibra Mty en la primera y segunda quincena de noviembre y diciembre, respectivamente; por los tres meses completos de operación del inmueble Catacha y Portafolio Monza, adquiridos en las últimas semanas de julio y agosto de 2015, respectivamente; el efecto favorable en tipo de cambio; así como por gastos de mantenimientos mayores y gastos financieros por disposición parcial de un crédito sindicado contratado en la última quincena de 2015, así como de un crédito puente para liquidar Monza 2, el cual fue liquidado a principios de 2016.

Ingresos Totales

Los Ingresos Totales para el 4T15 ascendieron a Ps. 101.5 millones, lo cual refleja un incremento del 9.1% con respecto al trimestre anterior. Este resultado se explica principalmente por Ps. 4.8 millones producto de las adquisiciones de Monza 2 y Prometeo y los tres meses completos de operación de Catacha y Monza; renovaciones de contrato con incrementos en renta por Ps. 1.6 millones; así como por efectos de fluctuación cambiaria de Ps. 1.7 millones, aproximadamente.

Gastos Operativos

Los Gastos relacionados con las propiedades alcanzaron Ps. 14.5 millones, un incremento de 17.6% respecto al 3T15, este incremento forma parte de la reserva de CAPEX establecida al inicio del ejercicio, respecto de la cual Ps. 2 millones, aproximadamente, fueron registrados en resultados durante el 4T15 de conformidad con IFRS y se utilizaron principalmente para mantenimientos mayores.

El margen ION se mantuvo por encima del 80%, alcanzando un 85.8% para el 4T15, una disminución de 100 puntos base respecto al 3T15, debido a los gastos por mantenimientos mayores ejercidos durante el 4T15.

Servicios Administrativos, fiduciarios y gastos generales

Estos gastos ascendieron a Ps. 13.4 millones, reflejando una disminución de 5.0% generada principalmente por gastos no recurrentes desembolsados en el 3T15 no presentes en el 4T15 por concepto de recuperación de IVA a favor generado en la adquisición del portafolio inicial, compensada en menor medida por gastos de avalúos de propiedades en cumplimiento y de conformidad con IFRS, así como la contratación de personal. En este sentido, es importante resaltar que los gastos estuvieron en línea con lo autorizado por el Comité Técnico para el 2015.

Plan ejecutivo basado en CBFIs

Durante el cuarto trimestre de 2015 Fibra Mty registró una provisión de Ps. 12.5 millones que corresponde al plan de incentivos dirigido al Personal Clave de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2015 la provisión ascendió a Ps. 25.9 millones y es equivalente a 2.1 millones de CBFIs, los cuales serán concedidos al 100% y netos de impuesto al Personal Clave como resultado de haber alcanzado los objetivos establecidos y aprobados por el Comité Técnico al inicio del ejercicio. En cumplimiento con IFRS, esta provisión fue registrada en el estado de resultados y será pagada en títulos.

Reporte de Resultados 4T15

ION & UAFIDA

El ION en 4T15 alcanzó Ps. 87.0 millones, 7.9% por encima del 3T15. Este resultado llevó el margen ION a 85.8%. En lo que respecta a la UAFIDA, el 4T15 arrojó Ps. 73.9 millones, cifra superior al 3T15 por 10.7%. La UAFIDA excluye la provisión del Plan ejecutivo basado en CBFIs por ser una partida liquidable a través de emisión de títulos y el ingreso por valor razonable de inmuebles.

<i>miles de pesos</i>	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ% 4T15 vs 3T15
Ingresos Totales	352,482	101,503	92,999	81,967	76,013	9.1%
Gastos de Propiedades	47,443	14,463	12,295	12,021	8,664	17.6%
ION	305,039	87,040	80,704	69,946	67,349	7.9%
Gastos de Administración	50,012	13,379	14,086	11,451	11,096	(5.0%)
UAFIDA	255,660	73,919	66,803	58,672	56,266	10.7%

Resultado Financiero

El resultado financiero al cierre del 4T15 fue de (Ps. 11.1) millones, una caída de 404.9% con respecto al trimestre anterior. Esta disminución se explica principalmente por los intereses generados por la disposición parcial del crédito sindicado contratado en dólares, realizada en la última quincena de 2015 y la pérdida cambiaria no realizada por la depreciación del peso frente al dólar al pasar de 17.1360 (fecha de la disposición parcial del crédito sindicado por un monto de \$38.5 millones de dólares) a 17.3398 al 31 de diciembre de 2015 (fecha de valuación del pasivo en dólares de conformidad con IFRS).

<i>miles de pesos</i>	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ% 4T15 vs 3T15
Ingresos financieros	7,602	1,054	2,263	2,055	2,230	(53.4%)
Gastos financieros	2,164	2,164	-	-	-	100.0%
(Pérdida) ganancia por fluctuación cambiaria, neta	(7,487)	(10,010)	1,384	(215)	1,354	(823.3%)
Total	(2,049)	(11,120)	3,647	1,840	3,584	(404.9%)

Utilidad neta e integral consolidada

La utilidad neta consolidada de Fibra Mty del 4T15 fue de Ps. 578.4 millones 876.1% mayor al 3T15, debido principalmente al registro del ingreso por valor razonable de las propiedades de la Compañía, calculado por valuadores independientes y de conformidad con IFRS.

Reporte de Resultados 4T15

La utilidad integral consolidada de Fibra MTY del 4T15 fue de Ps. 578.8 millones, 876.7% mayor al 3T15 y se caracterizó por el efecto de valuación del swap de tasa de interés contratado durante la última quincena de 2015 para cambiar la tasa variable del crédito sindicado, explicado en la sección de deuda y efectivo, a tasa fija. La Compañía generó un Flujo de la Operación por Ps. 72.4 millones, lo que representó un incremento de 5.8%, equivalente a Ps. 0.239 por CBFi. Los FFO/CBFi anualizado para el trimestre y anual entre el precio del CBFi de Ps. 12.20 al cierre de diciembre del 2014, alcanzaron 7.8% y 7.0%, respectivamente.

Con respecto a los gastos de capital, se desembolsaron Ps. 0.3 millones, además de realizar pagos por Ps. 1.6 millones lo que llevó los Flujos Ajustados de la Operación a Ps. 70.5 millones, lo que representó un incremento del 6.9% y un AFFO por CBFi de Ps. 0.233. Los AFFO/CBFi anualizado para el trimestre y anual entre el precio de Ps. 12.20 alcanzaron 7.6% y 6.7%, respectivamente. La distribución correspondiente al 4T15 fue igual al AFFO.

<i>miles de pesos</i>	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ% 4T15 vs 3T15
Utilidad Integral Consolidada	755,210	578,766	59,258	57,509	59,677	876.7%
(Ingreso) gasto por valuación de instrumentos financieros derivados	(349)	(349)	-	-	-	100.0%
Utilidad Neta Consolidada	754,861	578,417	59,258	57,509	59,677	876.1%
(Ingreso) gasto por valor razonable de inmuebles	(528,695)	(528,695)	-	-	-	100.0%
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria, neta	8,032	10,555	(1,384)	215	(1,354)	-862.6%
Depreciaciones y Amortizaciones	114	43	33	25	13	30.3%
Devengo de Comisiones de Arrendamiento	519	215	152	152	-	41.4%
Plan Ejecutivo basado en CBFis	25,882	12,493	10,708	2,681	-	16.7%
(Ingreso) amortización lineal no monetario	(995)	188	188	(1,371)	-	0.0%
Utilidad de Subsidiaria	(1,790)	(841)	(532)	(417)	-	58.1%
FFO	257,928	72,375	68,423	58,794	58,336	5.8%
Gasto de Capital*	(6,764)	(264)	(2,500)	(1,500)	(2,500)	-89.4%
Comisiones de arrendamiento	(4,788)	(1,646)	-	(3,142)	-	100.0%
AFFO	246,376	70,465	65,923	54,152	55,836	6.9%

Reporte de Resultados 4T15

* Dentro de los resultados del cuarto trimestre se encuentran considerados Ps. 2 millones en gastos, los cuales fueron presupuestados como Gasto de Capital y presentados como Gasto de Operación de conformidad con IFRS. En el agregado, el efecto en resultados 2015 por gastos de capital presupuestados fue de Ps. 2.8 millones.

Distribución por CBFi

El 4 de febrero de 2016, Fibra Mty distribuyó un total de Ps. 70.5 millones correspondientes al 4T15, equivalente a Ps. 0.233 por CBFi.

	Acumulado 2015	4T15	3T15	2T15	1T15
CBFi en circulación (en miles)	NA	303,092.224	303,092.224	303,092.224	296,293.528
Precio del CBFi (inicio del año)	Ps. 12.2	Ps. 12.2	Ps. 12.2	Ps. 12.2	Ps. 12.2
Monto de la distribución (Ps. miles)*	Ps. 246,376	Ps. 70,465	Ps. 65,923	Ps. 54,152	Ps. 55,836
Distribución por CBFi*	Ps. 0.818	Ps. 0.233	Ps. 0.218	Ps. 0.179	Ps. 0.188
Rendimiento de la distribución (Anualizada)	6.7%	7.6%	7.1%	5.9%	6.2%

**Suma de los cuatro trimestres de 2015.*

Reporte de Resultados 4T15

Deuda y Efectivo

Al cierre del 4T15 Fibra Mty cuenta con 2 créditos bancarios dispuestos, como se describe a continuación:

<i>miles de pesos</i>	4T15	Moneda contratación	Tasa	Tasa Variable al 31dic 15	Tasa Fija Cobertura	3T15	Δ% 4T15 vs 3T15
Créditos Quirografarios							
Línea capital de trabajo	90,000	MXN	TIIE + 3.0	6.3525%	N/A	0	100%
Créditos con Garantía							
Sindicato de Bancos	667,582*	USD	Libor + 2.5	2.8600%	3.9870%	0	100%
TOTAL	757,582					0	100%

*Equivalentes a US\$ 38,500 mil a un TC de Ps. 17.3398 correspondiente al 31 de diciembre de 2015.

Tasa Fija	88%	Denominados USD	88%
Tasa Variable	12%	Denominados MXN	12%

<i>Vencimientos</i>	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Monto	90,000	0	21,071	22,039	624,471	757,582
Porcentaje	12%	0%	3%	3%	82%	100%

El crédito por Ps. 90 millones fue contratado el 11 de noviembre del 2015 y liquidado el 11 de enero del 2016; se utilizó principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2. Dicha línea es revolvente, y renovable cada aniversario.

El crédito por US\$ 38.5 millones corresponde a la primera disposición de la línea de crédito sindicada contratada el 15 de diciembre de 2015, la cual fue utilizada principalmente para liquidar la adquisición del inmueble Prometeo y pagar en forma anticipada el crédito de Ps. 90 millones. La tasa variable de este crédito fue cubierta mediante un swap con el mismo perfil de vencimiento fijándola en 3.987% en dólares.

El apalancamiento, medido conforme a lo establecido en la Circular Única de Emisoras, fue de 15.43%, sustancialmente inferior al 50% establecido por la regulación aplicable.

Reporte de Resultados 4T15

Respecto al efectivo, Fibra Mty cuenta con Ps. 279 millones en caja, un incremento de Ps. 170 millones respecto al 31 de diciembre de 2014. Las principales fuentes de efectivo de este año fueron: Ps. 251 millones por sobreasignación en la emisión, Ps. 258 millones por flujo de efectivo de operación, Ps. 232 millones de la cuenta de recuperación de IVA, netos del de nuevas adquisiciones, y Ps. 758 millones de pesos por financiamientos bancarios. Por su parte, las principales aplicaciones de efectivo fueron: Ps. 1,126 millones por las adquisiciones de Casona, Catacha, Monza, Santiago, Monza 2 y Prometeo y Ps. 188 millones de distribuciones a nuestros tenedores de CBFIs. Lo anterior, entre otras entradas y salidas de caja.

Eventos Relevantes

- El 12 de octubre del 2015, Fibra Mty anunció el flujo de efectivo recibido por concepto de devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a la adquisición del portafolio Casona. El importe de la devolución fue de Ps. 31.6 millones y fue utilizado para la adquisición de propiedades que complementan el portafolio actual de la Compañía y que permiten generar valor para los tenedores de CBFIs.
- El 13 de noviembre de 2015 Fibra MTY anunció que concluyó la adquisición del inmueble “Monza 2”. El inmueble está ubicado en la ciudad de Chihuahua, cuenta con un área bruta rentable de poco más de 4,600 metros cuadrados y está construido sobre un terreno con un área de aproximadamente 4,100 metros cuadrados; a la fecha de adquisición, el inmueble se encontraba ocupado en su totalidad. El contrato de arrendamiento está pactado en pesos mexicanos y cuenta con un plazo remanente de 15 años. La adquisición representa un monto total de Ps. 76.9 millones más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. El precio de compra se cubrió en su totalidad mediante un pago en efectivo.
- El 19 de noviembre del 2015, Fibra Mty anunció los siguientes 2 proyectos de adquisiciones:
 - Portafolio “Providencia”: Consiste en 8 edificios industriales, con un total de aproximadamente 82,545 metros cuadrados de ABR. Todas las propiedades se encuentran localizadas dentro del área metropolitana de Saltillo, Coahuila y cuentan con una edad promedio de poco más de tres años. El portafolio cuenta con una tasa de ocupación del 100%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción.
 - Edificio “Prometeo”: consiste en un inmueble de oficinas clase A con un total de aproximadamente 8,135 metros cuadrados de ABR. Se encuentra localizado dentro del corredor de oficinas de Valle Oriente, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. El edificio cuenta con una edad de 11 años y una tasa de ocupación del 100%, misma que continuará al momento de concretarse la transacción.

Reporte de Resultados 4T15

- El 15 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó la celebración de operaciones de crédito con Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y empresas afiliadas, bajo las cuales se autorizan líneas de crédito hasta por un monto total de Ps. 610 millones a una tasa de interés variable TIIE 28 días más una sobretasa de 3.5% para Ps. 520 millones y TIIE 28 días más una sobretasa de 3% de margen para Ps. 90 millones, las cuales tienen vencimiento de doce y seis meses, respectivamente, y bajo las cuales el Fideicomiso estará formalizando garantía hipotecaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio. Al 31 de diciembre de 2015, únicamente, Ps. 90 millones fueron dispuestos, los cuales fueron utilizados para liquidar la adquisición del inmueble Monza 2. El crédito de Ps. 90 millones fue pagado en su totalidad el 11 de enero de 2016.
- Con el objetivo de contar con recursos para la adquisición de nuevas propiedades y otros propósitos corporativos generales, el 16 de diciembre de 2015, Fibra MTY anunció que concretó satisfactoriamente la celebración de una operación de crédito a tasa variable con un sindicato de bancos conformado por Banamex (líder), HSBC, BBVA Bancomer y Scotiabank, bajo la cual se autoriza una línea de crédito y bajo la cual el Fideicomiso formalizó garantía fiduciaria con respecto a ciertos inmuebles de su portafolio y los derechos de cobro sobre las rentas correspondientes. Dicha línea de crédito es hasta por un monto total de US\$ 100 millones a una tasa variable LIBOR 1 mes, más una sobretasa de 2.50%, con vigencia de 5 años, amortizaciones de principal a partir del 15 de enero de 2018 y pagos mensuales de intereses a partir de la primera disposición.
- El 22 de diciembre de 2015, Fibra MTY concluyó la adquisición del edificio Prometeo, un inmueble de oficinas ubicado en la ciudad de Monterrey, rentado en su totalidad a 3 empresas multinacionales de los sectores de servicios y transporte, siendo todos los contratos de arrendamientos denominados en dólares los arrendatarios pagan adicionalmente a la renta, los costos operativos del edificio, quedando el impuesto predial y seguro del edificio a cargo del propietario. El precio total de esta transacción asciende a Ps. 454.7 millones más el IVA correspondiente, y otros impuestos y gastos de adquisición. La operación fue liquidada en su totalidad mediante pago en efectivo, con recursos provenientes del crédito sindicado anunciado el 16 de diciembre de 2015.
- El 22 de enero de 2016, Fibra MTY anunció los aspectos más relevantes de su guía de resultados para 2016, los cuales resumimos a continuación:
 - La intención de emitir hasta 195 millones de CBFIs para realizar un incremento de capital vía una suscripción de CBFIs dentro de los doce meses siguientes a la fecha de aprobación de la Asamblea de Tenedores, la cual fue celebrada el 19 de enero de 2016.
 - La intención de ejecutar en el menor tiempo posible las transacciones en proceso de negociación así como las operaciones anunciadas y pendientes de liquidar, las cuales en el agregado ascienden a Ps. 3,460 millones.
 - La estimación de distribución potencial por certificado para 2016 de entre Ps. 1.13 pesos y Ps. 1.07 pesos por CBFi en base trimestral recurrente anualizado (run rate).
 - El compromiso de actualizar oportunamente las perspectivas de generación potencial de ingresos, NOI, FFO y AFFO, así como el nuevo potencial de distribución, una vez concluidas las transacciones mencionadas.

Conferencia Telefónica



Fibra Mty (BMV: FMTY14)

cordialmente lo invita a participar en la teleconferencia de
Resultados del Cuarto Trimestre 2015

Fecha: Martes, 23 de febrero del 2016

Hora: 12:00 p.m. Hora del Este (ET)

11:00 a.m. Hora del Centro (CT)

Presentando por Fibra Mty:

Jorge Avalos Carpinteyro, Director General

Javier Llaca García, Director de Operaciones

Jaime Martínez Trigueros, Director de Finanzas

Para participar en la llamada, favor de marcar:

Desde E.U.A: 1 (800) 853-3893

Internacional (marcación fuera de E.U.A): 1 (334) 323-7224

Código de Acceso: 653411

Para acceder a la repetición, favor de marcar:

E.U.A: 1 (877) 919-4059

Internacional (marcación fuera de E.U.A): 1 (334) 323-0140

Código de Acceso: 38601202

Acerca de Fibra Mty

Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) constituido recientemente y con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana, con un componente preponderante de oficinas. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.

Advertencia Legal

Este comunicado puede contener declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Fibra Mty que incluyen expectativas o consideraciones de la Compañía respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y puede contener palabras como “anticipar”, “creer”, “estimar”, “esperar”, “planear” y otras expresiones similares, relacionadas con la Compañía. Tales declaraciones reflejan la visión actual de la gerencia y están sujetas a factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los expresados en este reporte. No hay garantía que los eventos esperados, tendencias o resultados ocurrirán realmente. Las declaraciones están basadas en varias suposiciones y factores, inclusive las condiciones generales económicas y de mercado, condiciones de la industria y los factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de las expectativas actuales.

Reporte de Resultados 4T15

Estados Financieros

Estados Consolidados de Posición Financiera No Auditados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 278,632	\$ 108,318
Cuentas por cobrar	5,763	3,317
Impuestos por recuperar	84,513	314,738
Otros activos circulantes	<u>4,020</u>	<u>252,125</u>
Total de activo circulante	372,928	678,498
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	6,059
Mobiliario y equipo de oficina	700	231
Activos intangibles	1,372	177
Propiedades de inversión	4,537,061	2,795,750
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	1,931	-
Instrumentos financieros derivados	349	-
Otros activos	<u>4,393</u>	<u>211</u>
Total de activo no circulante	4,545,806	2,802,428
Total del activo	<u>4,918,734</u>	<u>3,480,926</u>
Pasivo y patrimonio		
Pasivo circulante:		
Préstamos bancarios	89,272	-
Intereses por pagar	1,295	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	6,680	3,013
Acreedores diversos	16,349	7,394
Impuestos por pagar	9,726	560
Depósitos de los arrendatarios	<u>2,474</u>	<u>292</u>
Total del pasivo circulante	125,796	11,259
Préstamos bancarios de largo plazo	637,032	-
Impuestos a la utilidad diferidos por pagar	930	-
Depósitos de los arrendatarios	<u>40,768</u>	<u>25,830</u>
Total del pasivo	804,526	37,089
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio contribuido	3,527,537	3,424,821
Resultados acumulados	586,322	19,016
Otras partidas acumuladas de la utilidad integral	<u>349</u>	<u>-</u>
Total del patrimonio	4,114,208	3,443,837
Total del pasivo y patrimonio	<u>4,918,734</u>	<u>3,480,926</u>

Reporte de Resultados 4T15

Estados Financieros

Estados Consolidados de Utilidad Integral No Auditados Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	2015	2014
Ingresos totales	352,482	15,943
Mantenimiento y operación de inmuebles	33,493	1,604
Honorarios de administración de inmuebles	8,490	507
Predial	3,819	118
Seguros	1,641	111
Servicios administrativos	32,793	1,281
Servicios fiduciarios y gastos generales	17,219	747
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Ingresos por valor razonable de propiedades de inversión	528,695	7,162
Ingresos financieros	7,602	100
Gastos financieros	2,164	-
(Pérdida) Ganancia por fluctuación cambiaria, neta	<u>(7,487)</u>	<u>210</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	755,791	19,047
Impuestos a la utilidad	<u>930</u>	<u>31</u>
Utilidad neta consolidada	<u>754,861</u>	<u>19,016</u>
Otros componentes de la utilidad integral:		
Partidas que podrían ser reclasificadas a la utilidad neta consolidada		
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>349</u>	<u>-</u>
Total de otros componentes de la utilidad integral	<u>349</u>	<u>-</u>
Utilidad integral consolidada	<u>755,210</u>	<u>19,016</u>

Reporte de Resultados 4T15

Estados Financieros

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes No Auditados

Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros componentes de la utilidad integral	Total de patrimonio de los Fideicomitentes
Saldos al 25 de julio de 2014	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	3,424,821	-	-	3,424,821
Utilidad neta e integral consolidada	-	<u>19,016</u>	-	<u>19,016</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 3,424,821</u>	<u>\$ 19,016</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,443,837</u>
Patrimonio contribuido, por adquisición Casona	86,343	-	-	86,343
Distribuciones a tenedores de CBFIs	-	(187,555)	-	(187,555)
Plan ejecutivo basado en CBFIs, neto de impuesto	16,823	-	-	16,823
Otros movimientos en patrimonio	(450)	-	-	(450)
Utilidad integral consolidada:				
Utilidad neta consolidada	-	754,861	-	754,861
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	349	349
Utilidad integral consolidada	-	<u>754,861</u>	<u>349</u>	<u>755,210</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>3,527,537</u>	<u>586,322</u>	<u>349</u>	<u>4,114,208</u>

Reporte de Resultados 4T15

Estados Financieros

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo No Auditados

Por los períodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y del 25 de julio de 2014 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2014.

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$).

	2015	2014
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	755,791	19,047
Partidas que no representan flujo de efectivo:		
Provisiones	1,470	-
Ajuste lineal de ingresos diferidos por patrimonio	(995)	(385)
Comisión por arrendamiento	519	-
Beneficios a empleados	5,334	-
Plan ejecutivo basado en CBFIs	25,882	-
Depreciación y amortización	114	-
Ingresos financieros	(7,602)	(100)
Gastos financieros	2,164	-
Pérdida (ganancia) por fluctuación cambiaria no realizada	8,032	(85)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>(528,695)</u>	<u>(7,162)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación antes de cambios en las partidas operativas	262,014	11,315
Cuentas por cobrar, neto	(2,361)	(3,132)
Impuestos por recuperar, neto	231,787	(313,457)
Otros activos	244,399	(251,951)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,667)	3,011
Acreedores diversos	(1,527)	1,527
Depósitos de los arrendatarios	<u>18,760</u>	<u>19,965</u>
Efectivo generado por actividades de operación	751,405	(532,722)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>(31)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	751,374	(532,722)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,126,273)	(1,244,634)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,931)	-
Adquisición de mobiliario y equipo de oficina	(559)	(231)
Adquisición de activo intangible	-	(177)
Intereses cobrados	<u>7,602</u>	<u>100</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) en actividades de inversión	(1,121,161)	(1,244,942)

Reporte de Resultados 4T15

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

Obtención de préstamos bancarios	729,507	-
Intereses pagados	(610)	-
Distribución a los tenedores de CBFIs	(187,555)	-
Recursos obtenidos de la emisión de CBFIs	-	2,012,501
Recompra de CBFIs	-	(931)
Costos de emisión efectivamente pagados	<u>(5,565)</u>	<u>(125,588)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	535,777	1,885,982
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	165,990	108,318
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	108,318	-
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	<u>4,324</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final de período	<u>278,632</u>	<u>108,318</u>