



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
4T15

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Estoy muy emocionado de compartir con Ustedes los muy sólidos resultados de nuestra Compañía. A pesar de la incertidumbre que han reflejado los mercados financieros durante los últimos nueve meses, alcanzamos un crecimiento en los fondos de operación (FFO) por CBFÍ de 12.8% anual. Logramos cerrar el 2015 con un ingreso total de Ps. 10.7 mil millones, que representa un incremento del 37% de los ingresos totales alcanzados en el 2014. Así mismo, logramos un ingreso neto operativo de más de Ps. 8.6 mil millones, un crecimiento de 35% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2015 fue de Ps. 5.8 mil millones, representando un incremento de casi 45% si se compara con el año anterior. Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. 171.3 mil millones, lo que supone un crecimiento anual del 19%.

Quizá el indicador más significativo, que demuestra la solidez y el crecimiento de FUNO en este año, es el FFO/CBFÍ, el cual aumentó 12.8% en el año; una cifra relevante si se considera nuestro tamaño y el sector en que operamos. Estamos orgullosos de reportar nuevamente un trimestre positivo a pesar de las condiciones adversas a las que nos enfrentamos con la incertidumbre y volatilidad de los mercados financieros. Los resultados alcanzados demuestran la habilidad de la Administración para lograr objetivos y cumplir las promesas hechas a nuestros inversionistas, a la vez que confirman la confianza que tenemos en los fundamentos de largo plazo de la economía mexicana.

Pese a una depreciación del peso frente al dólar de 17.7% en 2015, logramos resultados sólidos gracias a que generamos más dólares de los que requerimos. Además, este efecto cambiario se verá reflejado en la revaluación de nuestras propiedades a través del tiempo.

Durante 2015 invertimos los recursos de nuestra más reciente oferta pública de acciones en menos de 18 meses, en línea con el compromiso asumido durante dicha oferta, en las adquisiciones de los portafolios Kansas, Indiana, Florida, Utah, Buffalo y Oregon. Igualmente, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno de Torre Diana, Torre Latino, SMO I, SMO II y La Purísima. Todos estos nuevos desarrollos cuentan con altos niveles de ocupación con índices del 100% para SMO I, SMO II y para la parte entregada de La Purísima, así como de 87% y 100% para Torre Diana y Torre Latino respectivamente.

Como mencionamos anteriormente, esperamos re-desarrollar el Centro Bancomer (portafolio Colorado) en conjunto con el nuevo desarrollo Mitikah (portafolio Buffalo). Ofreceremos esta oportunidad de desarrollo a Helios, nuestro vehículo de inversión. Mitikah será uno de los desarrollos más grandes, modernos y sofisticados de uso mixto en Latinoamérica.

Hemos logrado todos estos objetivos mientras mejoramos el comportamiento de nuestro portafolio de propiedades. Quiero subrayar que por vigésimo trimestre consecutivo nuestros niveles de ocupación se encuentran en el rango de nuestro objetivo de 95%, mientras los márgenes siguen estables por encima del 80%.

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

Estamos muy optimistas y convencidos de seguir invirtiendo en México. Nuestro sector aún se encuentra muy fragmentado y aún existen muchas oportunidades tanto en adquisiciones como en desarrollo. También hemos identificado varias oportunidades de redesarrollo y reconversión en algunas de nuestras propiedades existentes.

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

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

Sinceramente,
André El-Mann,
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	Δ%					Δ%		
	4T15	3T15	2T15	1T15	4T15vs3T15	2015	2014	2015vs2014
Ingresos totales	3,118.5	2,871.6	2,509.2	2,225.5	8.6%	10,724.9	7,822.0	37.1%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	2,828.4	2,587.5	2,275.2	2,032.0	9.3%	9,723.2	7,114.1	36.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,518.9	2,311.7	2,028.0	1,787.1	9.0%	8,645.6	6,404.7	35.0%
Margen NOI ⁽²⁾	80.8%	80.5%	80.8%	80.3%	0.3%	80.6%	81.9%	-1.5%
Fondos de operaciones (FFO)	1,673.0	1,517.5	1,332.7	1,240.1	10.2%	5,763.2	3,983.0	44.7%
Margen FFO ⁽³⁾	59.1%	58.6%	58.6%	61.0%	0.9%	59.3%	56.0%	5.9%
POR CBFÍ								
FFO ⁽⁴⁾	0.5323	0.4999	0.4450	0.4256	6.5%	1.9028	1.6874	12.8%
Distribución ⁽⁴⁾	0.5097	0.5005	0.4934	0.4921	1.8%	1.9957	1.8246	9.4%
CBFÍs								
CBFÍs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,142.8	3,035.4	2,994.6	2,914.1	3.5%	3,021.7	2,382.3	26.8%
CBFÍs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,197.6	3,040.3	3,030.2	2,988.8	5.2%	3,197.6	2,878.4	11.1%
INDICADORES OPERATIVOS								
GLA total ('000 m ²)	7,079.3	6,833.3	6,669.9	6,042.0	3.6%	7,079.3	5,951.2	19.0%
Propiedades ⁽⁶⁾	509	495	493	459	2.8%	509	455	11.9%
Duración promedio de contratos (años)	4.6	4.5	4.6	4.6	2.7%	4.6	4.7	-1.7%
Ocupación total	95.0%	94.5%	94.3%	94.9%	0.5%	95.0%	95.3%	-0.4%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	957.5	957.5	1,027.1	1,120.0	0.0%	957.5	1,162.2	-17.6%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFÍs durante el periodo. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFÍs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

(5) Millones de CBFÍs

(6) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 488

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFÍ

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Nuestros resultados operativos continúan mostrando la solidez de nuestro modelo de negocio y la eficiencia de nuestro equipo de administración. Considerando un comparativo del cuarto trimestre de 2015 contra el tercer trimestre de 2015 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales de FUNO se incrementaron 8.6% en comparación con el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a un incremento natural en las rentas, ocupaciones más altas, a la depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos que están directamente relacionados con nuestra operación y a incrementos por arriba de inflación en algunas renovaciones y nuevos contratos.

Los ingresos por renta crecieron Ps. 241.0 millones, lo que representa un incremento de 9.31% respecto al 3T15. Esto se explica por:

- i. Ingresos por el trimestre completo de los portafolios CuautiPark II y a la adquisición de Indiana,
- ii. Rentas iniciales de la adquisición de Alaska recibidas desde el primero de noviembre,
- iii. Incremento en las rentas variables de algunos portafolios, y
- iv. Depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.0%, un incremento de 50 pb contra el cierre del 3T15. Este incremento se debe a:

- i. Incremento de 40 pb en el segmento comercial.
- ii. Incremento de 50 pb en el segmento industrial, y
- iii. Incremento de 130 pb en el segmento de oficinas,

Gastos de Operación

Los gastos de operación en el 4T15 crecieron Ps. 5.4 millones, un incremento de 3.11% comparado con el trimestre anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe a:

- i. Incremento en honorarios de administración por los portafolios de reciente adquisición;
- ii. Incremento en comisiones de intermediación por la cobranza, y
- iii. La adquisición de los nuevos portafolios.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 8.9% con respecto al 3T15 para un incremento total de Ps. 34.3 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio. Este incremento se explica por:

- i. Gasto de mantenimiento estacional,
- ii. Las revaluaciones de prediales de nuevas propiedades, y
- iii. La renovación y adhesión de nuevas propiedades a las pólizas de seguros denominadas en Dólares americanos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del cuarto trimestre de 2015 se incrementó en Ps. 207.2 millones, un crecimiento de 9.0% comparado con el trimestre anterior, con un sano y consistente margen de 80.8%. Este incremento está relacionado principalmente con el crecimiento de los ingresos.

Discusión de Resultados Trimestrales

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto se incrementó en Ps. 47.3 millones durante el cuarto trimestre. Esto representa un crecimiento de 7.37% comparado con el 3T15, y se debe principalmente a:

- i. La emisión del Bono a 10 años por Usd. 300 millones y a la contratación y disposición de una nueva línea de crédito con Inbursa por Ps. 2 mil millones,
- ii. Depreciación del tipo de cambio.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 4T15 mostró un incremento de Ps. 155.5 millones o de 10.25% comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 59.1%, consistente con nuestras cifras históricas. El crecimiento en FFO está en línea con el crecimiento en ingresos.

En términos de FFO/CBFI obtuvimos un crecimiento de 6.5% contra el trimestre anterior continuando con la tendencia que hemos observado durante el año.

Balance General

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó Ps. 10,890.3 millones en el cuarto trimestre de 2015, y se debe a:

- i. Revaluación de nuestros activos,
- ii. La adquisición de Alaska, Artificios 40 e Indiana.
- iii. La terminación de ciertos proyectos de desarrollo y a mejoras y remodelaciones en propiedades existentes.

Deuda

La deuda total en el 2015 alcanzó Ps. 54.815.5 millones contra Ps. 47,748.5 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por:

- i. La depreciación del tipo de cambio, que incrementó de Ps. 17.0771 a Ps. 17.3398 por Dólar americano.
- ii. El efecto neto de la emisión del Bono, y de la amortización natural de los créditos denominados en Dólares americanos resulta en un incremento de nuestra deuda por Us. 292.6 millones.
- iii. El efecto neto de la amortización natural de los créditos denominados en Pesos, el pago anticipado del crédito de Metlife y la disposición del crédito de Inbursa por Ps. 2 mil millones resulta en un incremento de nuestra deuda por Ps. 1,615.5 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 4,242.4 millones en el cuarto trimestre comparado con el cierre de 2014 y se debe principalmente a lo siguiente:

- i. Contribuciones de capital por las adquisiciones de los portafolios Alaska, Indiana y Artificios 40, que fueron pagados con CBFIs, y
- ii. Por las contribuciones para el plan de compensación.
- iii. Las distribuciones.

Discusión de Resultados Anuales

Resultados Operativos

Nuestros resultados operativos continúan mostrando la solidez de nuestro modelo de negocio y la eficiencia de nuestro equipo de administración. Considerando un comparativo de 2015 contra 2014 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales de FUNO se incrementaron 37.1% en comparación con el año anterior. Este incremento se debe principalmente a un incremento natural en las rentas, ocupaciones más altas, a la depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos que están directamente relacionados con nuestra operación y a incrementos por arriba de inflación en algunas renovaciones y nuevos contratos.

Los ingresos por renta crecieron Ps.2,609.1 millones, lo que representa un incremento de 36.7% respecto al 2014. Esto se explica por:

- i. Ingresos por la adquisición de los portafolios Kansas, Indiana, Florida, Utah, Buffalo, Oregon, CuautiPark II y Alaska,
- ii. Incremento en las rentas variables de algunos portafolios, y
- iii. Depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del año fue de 95.0%, un decremento de 30 pb contra el cierre de 2014. Este decremento se debe a:

- i. Decremento de 160 pb en el segmento comercial.
- ii. Incremento de 50 pb en el segmento industrial, y
- iii. Incremento de 160 pb en el segmento de oficinas,

Gastos de Operación

Los gastos de operación al cierre de 2015 crecieron Ps.137.6 millones, un incremento de 25.9% comparado con el año anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe a:

- i. La adquisición de los nuevos portafolios.
- ii. Incremento en honorarios de administración por los portafolios de reciente adquisición; y
- iii. Incremento en comisiones de intermediación por la cobranza,

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 34.8% con respecto al 2014 para un incremento total de Ps.364.4 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio. Este incremento se explica por:

- i. La adquisición de los nuevos portafolios,
- ii. Las revaluaciones de prediales de nuevas propiedades, y
- iii. La renovación y adhesión de nuevas propiedades a las pólizas de seguros denominadas en Dólares americanos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del 2015 se incrementó en Ps.2,241.0 millones, un crecimiento de 35.0% comparado con el año anterior, con un sano y consistente margen de 80.6%. Este incremento está relacionado principalmente con el crecimiento de los ingresos.

Discusión de Resultados Anuales

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto se incrementó en Ps.680.8 millones durante el 2015. Esto representa un crecimiento de 42.9% comparado con el 2014, y se debe principalmente a:

- i. La emisión del Bono a 10 años por Usd. 300 millones y la emisión de los bonos por Ps.10,000 millones en dos tramos: (i) la reapertura de nuestro bono FUNO 13 por Ps.2,500 millones; y (ii) la emisión de FUNO 15 por Ps.7,500 millones a un plazo de 10.5 años,
- ii. La contratación y disposición de una nueva línea de crédito con Inbursa por Ps. 2 mil millones, y
- iii. Depreciación del tipo de cambio.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 2015 mostró un incremento de Ps.1,780.3 millones un crecimiento de 44.7% comparado con el año anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 59.3%, consistente con nuestras cifras históricas. El crecimiento en FFO está en línea con el crecimiento en ingresos.

En términos de FFO/CBFI obtuvimos un fuerte crecimiento de 12.8% contra el año anterior.

Balance General

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó Ps. 38,518.8 millones en el 2015, y se debe a:

- i. Revaluación de nuestros activos,
- ii. La adquisición de los portafolios Kansas, Indiana, Florida, Utah, Buffalo, Oregon, CuautiPark II y Alaska,
- iii. La terminación de ciertos proyectos de desarrollo y a mejoras y remodelaciones en propiedades existentes.

Deuda

La deuda total en el 2015 alcanzó Ps.54.815.5 millones contra Ps.36,311.3 millones en el año anterior. Este incremento se explica principalmente por:

- i. La depreciación del tipo de cambio, que se incrementó de Ps.14.7348 a Ps.17.3398 Dólar americano.
- ii. El efecto neto de la deuda denominada en Dólares americanos es un incremento de Us.166.7 millones por la emisión del Bono, el pago anticipado de los créditos de Banamex y GE de la propiedad de Tultipark, el pago anticipado del crédito de Metlife y la amortización natural de los créditos.
- iii. El efecto neto de la deuda denominada en Pesos es un incremento de Ps.11,540.3 millones por la emisión de los bonos, la disposición de la línea de crédito con Inbursa, el pago anticipado del crédito de Metlife y la amortización natural de los créditos.

Reconciliación de FFO

	Δ%					Δ%		
	4T15	3T15	2T15	1T15	4T15vs3T15	2015	2014	2015vs2014
Ingresos de las propiedades	2,828.4	2,587.5	2,275.2	2,032.0	9.3%	9,723.2	7,114.1	36.7%
Ingresos totales	3,118.5	2,871.6	2,509.2	2,225.5	8.6%	10,724.9	7,822.0	37.1%
- Gastos operativos	-179.8	-174.4	-149.9	-164.1	3.1%	-668.2	-530.6	25.9%
- Gastos de mantenimiento	-310.7	-299.9	-252.1	-202.5	3.6%	-1,065.2	-807.4	31.9%
- Predial	-77.5	-65.4	-61.5	-54.4	18.6%	-258.8	-155.1	66.9%
- Seguro	-31.6	-20.2	-17.7	-17.4	56.1%	-87.0	-84.2	3.4%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-		0.0	160.0	-100.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	2,518.9	2,311.7	2,028.0	1,787.1	9.0%	8,645.6	6,404.7	35.0%
Margen sobre ingresos totales	80.8%	80.5%	80.8%	80.3%	0.3%	80.6%	81.9%	-1.5%
Marges sobre ingresos por renta	89.1%	89.3%	89.1%	87.9%	-0.3%	88.9%	90.0%	-1.2%
Reconciliación de FFO y AFFO								
Utilidad neta consolidada	2,761.6	236.4	1,343.5	1,393.0	1068.2%	5,734.5	5,711.1	0.4%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,876.3	-959.7	-713.1	-1,164.9	95.5%	-4,714.0	-4,659.8	1.2%
+/- Variación de tipo de cambio	388.7	2,094.8	610.3	784.3	-81.4%	3,878.1	2,222.1	74.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	32.1	19.7	15.7	14.4	62.9%	81.9	166.5	-50.8%
+ Provisión para el PCE	318.2	77.5	27.5	164.6	310.4%	587.8	530.3	10.8%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	195.0	195.0	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-		-	-182.3	-100.0%
FFO	1,673.0	1,517.5	1,332.7	1,240.1	10.2%	5,763.2	3,983.0	44.7%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%	-28.0	-28.0	0.0%
AFFO	1,666.0	1,510.5	1,325.7	1,233.1	10.3%	5,735.2	3,955.0	45.0%
Por CBFi								
NOI ⁽¹⁾	0.8015	0.7616	0.6772	0.6132	5.2%	2.8535	2.7735	2.9%
FFO ⁽¹⁾	0.5323	0.4999	0.4450	0.4256	6.5%	1.9028	1.6874	12.8%
AFFO ⁽¹⁾	0.5301	0.4976	0.4427	0.4232	6.5%	1.8936	1.6752	13.0%
Distribución ⁽²⁾	0.5097	0.5005	0.4934	0.4921	1.8%	1.9957	1.8246	9.4%

(1) Calculado utilizando el promedio de CBFIs en circulación en el período

(2) Distribución/CBFI se calcula con el total de CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

Ver la sección de Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFi

Resumen del Portafolio

Indicadores Operativos

Comercial

GLA Total ('000 m²)
 Propiedades⁽¹⁾
 Duración promedio de contratos (años)
 Ocupación total

	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ%
	2,857.0	2,774.1	2,749.4	2,148.6	3.0%
	321	313	312	278	2.6%
	6.5	6.3	6.4	6.6	2.2%
	93.2%	92.9%	93.0%	94.7%	0.4%

Industrial

GLA Total ('000 m²)
 Propiedades⁽¹⁾
 Duración promedio de contratos (años)
 Ocupación total

	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ%
	3,400.7	3,356.8	3,217.2	3,208.8	1.3%
	102	102	101	102	0.0%
	3.4	3.3	3.3	3.6	2.9%
	96.9%	96.4%	96.2%	95.7%	0.5%

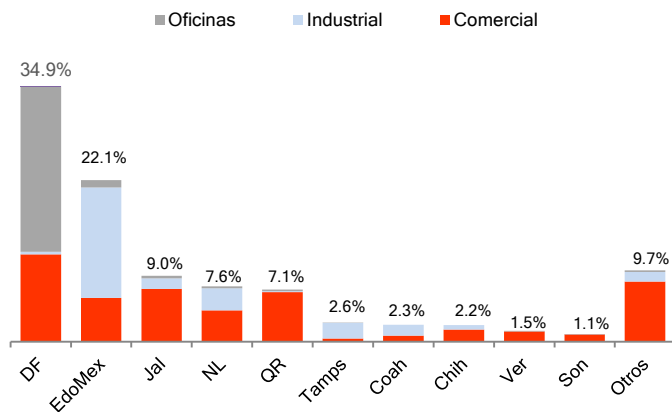
Oficinas

GLA Total ('000 m²)
 Propiedades⁽¹⁾
 Duración promedio de contratos (años)
 Ocupación total

	4T15	3T15	2T15	1T15	Δ%
	821.6	703.4	703.4	684.3	16.8%
	86	80	80	79	7.5%
	3.4	3.6	3.9	4.3	-5.4%
	92.9%	91.8%	91.0%	92.1%	1.3%

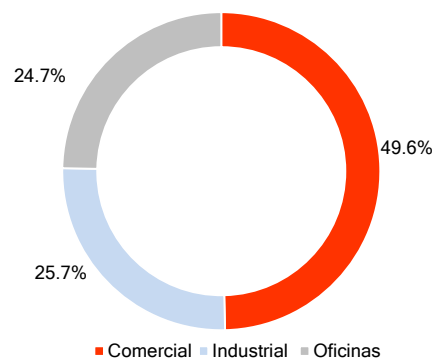
Ingresos por Geografía¹

(%RFA) 4T15



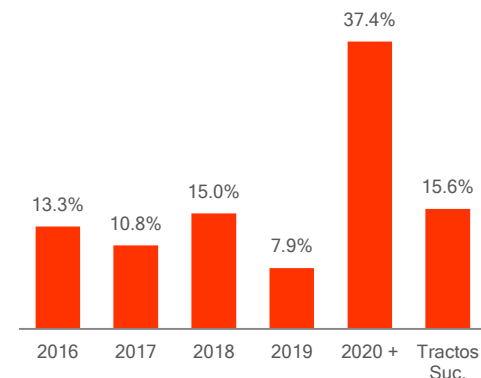
Ingreso por Segmento

(%RFA) 4T15



Perfil de Vencimiento de Contratos

(%RFA) 4T15



(1) Número de operaciones (2) Rentas estatutarias

Indicadores de Propiedades Constantes

En términos de indicadores de propiedades constantes, FUNO registró un aumento de 9.4% en el precio de renta (precio/m²/mes). Este incremento es el resultado de un incremento de 6.9% de los ingresos denominados en Pesos derivado principalmente de la renovación de contratos por encima de la inflación, y de 27.6% de los ingresos denominados en Dólares americanos derivado del aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano.

Resumen FUNO

Ingresos (Mxp.\$mm)	4T 2014	4T 2015	% Variación
Industrial	577.1	688.1	19.2%
Comercial	1,022.1	1,096.8	7.3%
Oficinas	504.4	603.6	19.7%
Total	2,103.6	2,388.5	13.5%

GLA Total 000's	4T 2014	4T 2015	% Variación
Industrial	3,136.0	3,305.4	5.4%
Comercial	2,149.0	2,155.7	0.3%
Oficinas	650.4	650.8	0.1%
Total	5,935.4	6,112.0	3.0%

Ocupación	4T 2014	4T 2015	% Variación
Industrial	95.7%	97.1%	1.4%
Comercial	94.9%	95.0%	0.1%
Oficinas	91.3%	91.2%	-0.1%
Total	95.0%	95.7%	0.8%

\$/ m ² / Mes	4T 2014	4T 2015	% Variación
Industrial	64.1	71.5	11.6%
Comercial	167.0	178.5	6.9%
Oficinas	283.1	338.8	19.7%
Total	124.4	136.1	9.4%

Resumen Sector Comercial

Concepto	4Q 2014	4Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales Mxp \$mm	340.7	365.6	↑7.3%
Ingresos Trimestrales Mxp. \$mm	1,022.1	1,096.8	↑7.3%
GLA Total 000's	2,149.0	2,155.7	→0.3%
GLA Ocupado 000's	2,039.5	2,047.6	→0.4%
% Ocupación	94.9%	95.0%	→0.1%
\$/ M2 / Mes	167.05	178.54	↑6.9%

Resumen Sector Oficinas

Concepto	4Q 2014	4Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales Mxp \$mm	168.1	201.2	↑19.7%
Ingresos Trimestrales Mxp. \$mm	504.4	603.6	↑19.7%
GLA Total 000's	650.4	650.8	→0.1%
GLA Ocupado 000's	593.8	593.8	→0.0%
% Ocupación	91.3%	91.2%	→0.1%
\$/ M2 / Mes	283.13	338.83	↑19.7%

Resumen Sector Industrial

Concepto	4Q 2014	4Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales Mxp \$mm	192.4	229.4	↑19.2%
Ingresos Trimestrales Mxp. \$mm	577.1	688.1	↑19.2%
GLA Total 000's	3,136.0	3,305.4	↑5.4%
GLA Ocupado 000's	3,002.6	3,209.2	↑6.9%
% Ocupación	95.7%	97.1%	↑1.4%
\$/ M2 / Mes	64.06	71.47	↑11.6%

Totales

Concepto	4Q 2014	4Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales Mxp \$mm	701	796	↑13.5%
Ingresos Trimestrales Mxp. \$mm	2,104	2,388	↑13.5%
GLA Total 000's	5,935	6,112	↑3.0%
GLA Ocupado 000's	5,636	5,851	↑3.8%
% Ocupación	95.0%	95.7%	↑0.8%
\$/ M2 / Mes	124.41	136.08	↑9.4%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 688.1 millones, lo que representa un incremento de 19.2% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación (~5.8%) y de la depreciación del tipo de cambio.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,096.8 millones, un aumento de 7.3% con respecto al cuarto trimestre de 2014. Una gran parte del crecimiento (~5.3%) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En este trimestre no se aprecia el impacto de la renovación del contrato maestro de los estacionamientos visto durante el 3T15.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 603.6 millones, un incremento de 19.7% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Aproximadamente 2.0% se deriva de la renovación de contratos por encima de la inflación y el resto de este crecimiento se explica por la depreciación del tipo de cambio.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	709,677.5	680,889.9	96%
GRIS	1	77,351.1	76,854.5	99%
BLANCO	1	44,641.0	44,641.0	100%
AZUL	23	125,680.6	124,612.8	99%
ROJO	219	173,883.8	173,883.8	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,341.3	19,222.3	86%
VERDE	1	118,657.8	117,786.0	99%
MORADO	16	541,742.0	489,997.5	90%
TORRE MAYOR	1	83,971.0	83,971.0	100%
PACE	2	43,593.3	43,593.3	100%
G30	28	1,646,091.2	1,611,665.6	98%
PARQUE EMPRESARIAL CANCÚN	1	18,000.0	18,000.0	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUADALAJARA	1	163,000.0	163,000.0	100%
POSADAS	1	4,835.0	2,950.0	61%
UTAH	1	16,347.4	16,347.4	100%
FLORIDA	2	24,358.2	24,358.1	100%
FINSA	34	521,099.0	502,728.5	96%
APOLO	45	880,634.9	832,588.4	95%
P12	10	91,132.1	85,154.9	93%
MAINE	6	152,841.1	151,274.8	99%
COLORADO	1	102,000.0	102,000.0	100%
CALIFORNIA	29	348,394.1	301,640.4	87%
ADANA AGUASCALIENTES	1	22,495.1	17,251.5	77%
LA VIGA	1	22,538.2	16,352.4	73%
R15	3	174,719.2	151,152.8	87%
SAN MATEO	1	5,440.0	5,440.0	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000.0	40,000.0	100%
SAMARA	1	134,304.2	128,807.0	96%
KANSAS	12	349,808.5	278,459.0	80%
MITIKAH	1	4,793.4	4,749.1	99%
OREGON	3	34,338.6	33,072.4	96%
INDIANA	17	256,161.0	256,161.0	100%
Alaska	6	124,403.6	123,269.6	99%
Total	488	7,079,274	6,721,875	95%

(1) Número total de propiedades

(2) Excluye GLA en desarrollo

(3) Maine tenía 7 propiedades originalmente, pero dos de ellas fueron fusionadas en el 2T15

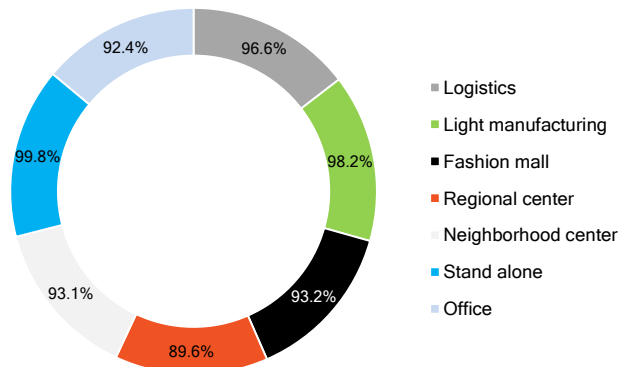
Ocupación del Portafolio por Geografía

Estado	GLA Ocupado		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	25,279.7	30,843.2	1,248.0
BAJA CALIFORNIA	9,025.0	-	4,053.6
BAJA CALIFORNIA SUR	20,953.2	-	-
CAMPECHE	951.4	-	-
CHIAPAS	31,346.0	-	-
CHIHUAHUA	102,530.0	82,085.7	-
COAHUILA	43,304.2	137,989.6	-
COLIMA	13,546.0	-	381.0
DISTRITO FEDERAL	503,945.4	44,934.4	642,165.9
DURANGO	1,163.0	23,185.5	-
ESTADO DE MEXICO	446,989.9	2,111,766.8	44,614.2
GUANAJUATO	27,716.4	20,663.8	-
GUERRERO	57,956.5	-	-
HIDALGO	58,229.1	-	-
JALISCO	481,634.5	188,004.4	16,462.0
MICHOACAN	1,061.0	-	-
MORELOS	23,221.0	4,627.0	-
NAYARIT	42,767.8	-	-
NUEVO LEON	199,038.8	296,576.0	20,571.2
OAXACA	33,500.0	-	-
PUEBLA	1,049.9	42,310.8	655.0
QUERETARO	20,958.5	-	-
QUINTANA ROO	207,273.0	18,000.0	16,446.8
SAN LUIS POTOSI	9,279.0	29,695.5	-
SINALOA	12,750.2	-	820.0
SONORA	67,040.1	15,958.5	5,711.0
TABASCO	19,522.3	-	-
TAMAULIPAS	24,711.1	247,942.7	1,437.4
TLAXCALA	35,277.2	-	-
VERACRUZ	97,757.6	-	5,014.0
YUCATAN	43,960.8	-	3,972.6
	2,663,738.4	3,294,583.9	763,552.7

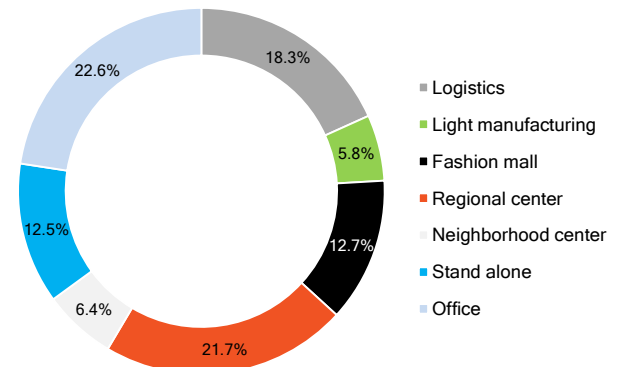
Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m ²)	GLA Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$ / m ² / Mes (Ps.)	NOI 4T15 (Ps. 000)
Logística	2,779.0	2,683.8	96.6%	66.5	463,993.6
Manufactura ligera	619.7	608.3	98.2%	91.9	147,967.7
Fashion mall	431.6	402.4	93.2%	291.7	323,010.1
Regional center	1,320.5	1,183.0	89.6%	176.0	552,279.7
Neighborhood center	343.0	319.4	93.1%	188.8	163,807.2
Stand alone	810.2	808.4	99.8%	128.9	316,427.9
Office	775.3	716.6	92.4%	309.8	573,704.8
Total	7,079.3	6,721.9	95.0%	\$ 140.8	\$ 2,541,190.9

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 4T15



NOI por Subsegmento
(% NOI) 4T15



Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización
					Ingresos Trimestrales ⁽²⁾
Comercial	321	2,857.0	1,551.2	93.2%	1,597.5
Industrial	102	3,400.7	680.2	96.9%	680.2
Oficinas	86	821.6	553.7	90.2%	406.8
Total	509	7,079.3	2,785.1	94.5%	2,684.4

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Segmento	Inversión (Ps.mm)	NOI Estabilizado (Ps. mm)
Comercial	18,127	1,761
Industrial	1,127	102
Oficinas	2,749	243
Total	22,003	2,106

(1) Margen sobre ingresos por renta

(2) Considera el ingreso del trimestre completo de todas las propiedades en operación. También asume niveles de ocupación de 95% para todas las propiedades con niveles de ocupación menor a 90%,
Para el segmento de oficinas estamos asumiendo el redesarrollo del portafolio Colorado que se tiene planeado incluir en conjunto con el proyecto Mitikah (portafolio Buffalo).

Portafolio de Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado	Adicional	Anual Total	
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	Entrega
G-30	San Martin Obispo I	Industrial	163,081	800	0	183	24	207	2015
G-30	San Martin Obispo II	Industrial	84,748	619	111	79	43	122	2015
G-30	La Purisima	Industrial	205,000	607	33	149	7	156	2015
Diana	Diana	Oficinas	31,500	1,300	0	-	130	130	1Q'16
G-30	Torre Latino	Oficinas	35,000	1,287	73	-	147	147	1Q'16
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,430	455	0	40	6	46	4Q'16
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,373	200	26	199	225	2Q'16
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,198	100	-	144	144	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	70,000	680	356	-	60	60	3Q'16
Apolo	Revolución	Comercial	27,810	289	59	-	28	28	1Q'17
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Oficinas	12,000	179	221	-	61	61	3Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,137	192	-	114	114	3Q'17
Total			957,536	9,923	1,346	476	964	1,440	

Períodos estimados de estabilización por segmento

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Debido a retrasos, hemos decidido quitar temporalmente el Proyecto Delaware de nuestro portafolio de desarrollos. Seguiremos trabajando en el. Los proyectos de SMOI, SMOII, La Purísima, Torre Diana y Torre Latino se están integrando a nuestro portafolio en operación.

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

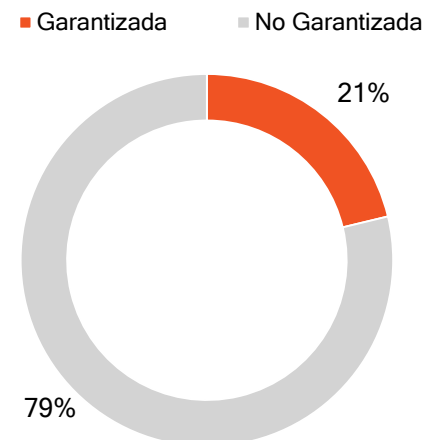
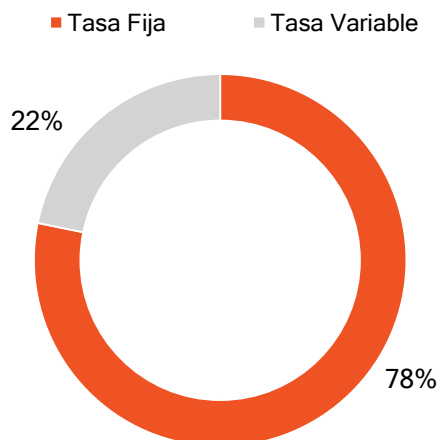
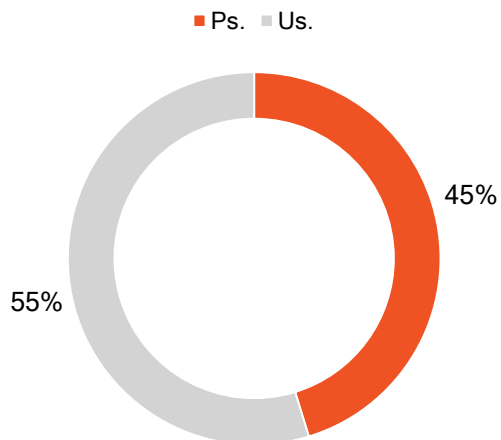
(2) Excluye el valor de la tierra

Cifras en millones de pesos

Perfil Crediticio

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, FUNO se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas durante la emisión de bonos

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	32.1%	Menor o igual a 60%	✓
Límite de deuda garantizada	6.8%	Menor o igual a 40%	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.2x	Mayor o igual a 1.5x	✓
Activos totales no gravados	320.4%	Mayor o igual a 150%	✓



Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica

Activos líquidos ⁽²⁾	12,240.9
Utilidad de operación después de distribuciones	5,844.6
Líneas de crédito	14,509.3
Subtotal	32,594.8
Servicio de la deuda	14,074.2
CapEx	2,368.1
Subtotal	16.442.3

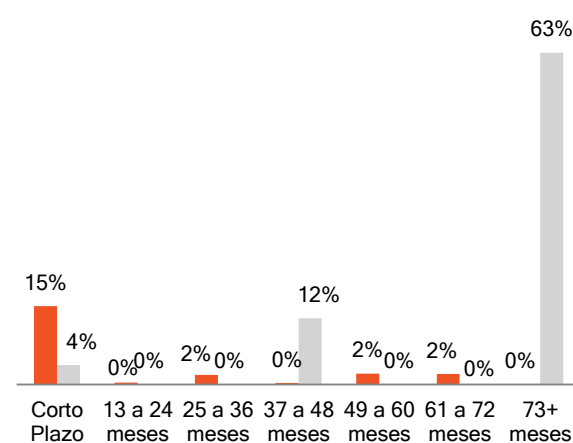
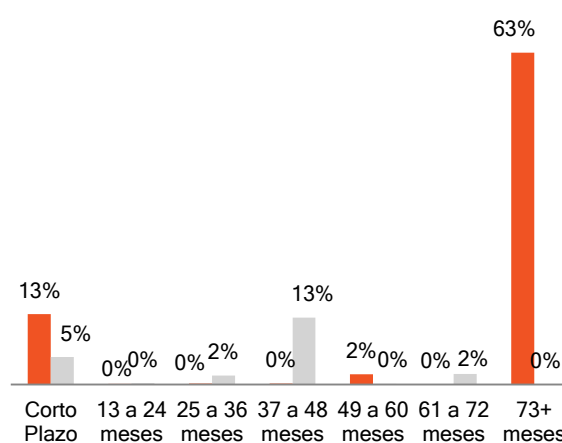
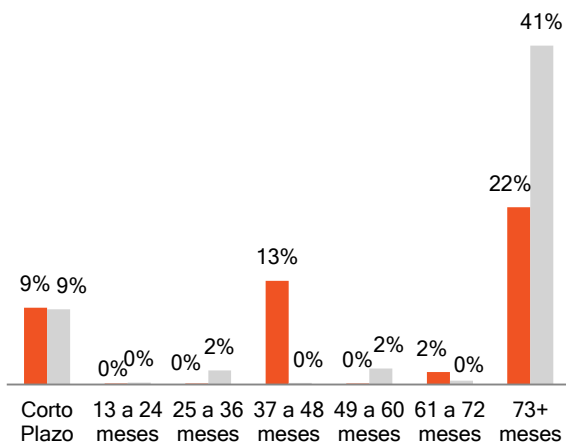


	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	32.3%	Menor o igual a 60%	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.0x	Mayor o igual a 1.0x	✓

■ Ps. ■ Us.

■ Tasa Fija ■ Tasa Variable

■ Garantizada ■ No Garantizada



(1) $(\text{Activos líquidos} + \text{Utilidad de operación después de distribuciones} + \text{Lineas de crédito}) / (\text{Servicio de la deuda} + \text{CapEx})$ medido los próximos 18 meses.

(2) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, IVA por recuperar, y excluye efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios.

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 1,629.8 millones correspondiente al período del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2015. Esto es equivalente a Ps. 0.5097 por CBFi.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO esta obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097

- Desde su creación, FUNO ha declarado y pagado distribuciones trimestrales.
- Los dividendos de FUNO has crecido 22%, 29% y 7% en 2012, 2013, y 2014 respectivamente, considerando incrementos en CBFIs en circulación relacionados con aumentos de capital y pago de adquisiciones.

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2015	31/12/2014
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.-	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	4.-	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.-	751,346	663,503
Otras cuentas por cobrar		46,523	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados		459,660	171,658
Total del activo circulante		13,715,805	24,047,188
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	152,349,934	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.-	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	8.-	3,113,889	2,854,011
Otros activos, Neto	9.-	2,121,525	2,289,490
Total del activo no circulante		157,585,348	120,095,758
Total		\$ 171,301,153	\$ 144,142,946
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.-	\$ 10,123,627	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.-	2,440,971	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.-	104,488	-
Total del pasivo circulante		12,769,096	4,304,782
Préstamos a largo plazo	10.-	44,209,408	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		702,303	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		261,968	159,174
Total del pasivo		57,942,775	39,067,475
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.-	97,742,581	93,500,173
Utilidades retenidas		15,615,797	11,575,298
Total del patrimonio		113,358,378	105,075,471
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 171,301,153	\$ 144,142,946

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/12/2015	Transacciones del cuarto trimestre 2015	30/09/2015	31/12/2014	Transacciones del cuarto trimestre 2014	30/09/2014
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 9,574,616	\$ 2,785,077	\$ 6,789,539	\$ 6,989,751	\$ 1,887,189	\$ 5,102,562
Ingresos por mantenimiento		963,376	271,360	692,016	707,842	198,233	509,609
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		148,573	43,362	105,211	124,387	36,391	87,996
Comisión por administración		38,333	18,750	19,583	-	-	-
		<u>10,724,898</u>	<u>3,118,549</u>	<u>7,606,349</u>	<u>7,821,980</u>	<u>2,121,813</u>	<u>5,700,167</u>
Honorarios de administración		(612,928)	(157,095)	(455,833)	(490,832)	(139,297)	(351,535)
Gastos de operación		(668,237)	(179,817)	(488,420)	(530,623)	(144,230)	(386,393)
Gastos de mantenimiento		(1,065,230)	(310,742)	(754,488)	(807,394)	(212,412)	(594,982)
Predial		(258,801)	(77,508)	(181,293)	(155,104)	(35,017)	(120,087)
Seguros		(87,012)	(31,602)	(55,410)	(84,179)	(19,845)	(64,334)
		<u>(2,692,208)</u>	<u>(756,764)</u>	<u>(1,935,444)</u>	<u>(2,068,132)</u>	<u>(550,801)</u>	<u>(1,517,331)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés		<u>8,032,690</u>	<u>2,361,785</u>	<u>5,670,905</u>	<u>5,753,848</u>	<u>1,571,012</u>	<u>4,182,836</u>
Gastos por intereses		(2,681,540)	(729,743)	(1,951,797)	(2,019,111)	(456,896)	(1,562,215)
Ingresos por intereses		412,083	40,913	371,170	430,494	160,646	269,848
Utilidad después de gastos e ingresos por interés		<u>5,763,233</u>	<u>1,672,955</u>	<u>4,090,278</u>	<u>4,165,231</u>	<u>1,274,762</u>	<u>2,890,469</u>
Pérdida cambiaria, Neta		(3,878,142)	(388,686)	(3,489,456)	(2,222,097)	(1,824,278)	(397,819)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 8	4,714,042	1,876,330	2,837,712	4,659,760	2,994,685	1,665,075
Amortización plataforma administrativa		(194,984)	(48,746)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones bancarias		(81,867)	(32,069)	(49,798)	(166,545)	(12,842)	(153,703)
Bono ejecutivo	12.-	(587,792)	(318,152)	(269,640)	(530,280)	(109,564)	(420,716)
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 5,734,490</u>	<u>\$ 2,761,632</u>	<u>\$ 2,972,858</u>	<u>\$ 5,711,085</u>	<u>\$ 2,274,017</u>	<u>\$ 3,437,068</u>

Las notas condensadas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

Información Financiera

Flujos de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2015	31/12/2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(4,714,042)	(4,659,760)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	3,061,413	(940,597)
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	622,664	194,984
Bono ejecutivo	587,792	530,280
Intereses a favor	(412,083)	430,494
Intereses a cargo	2,681,540	2,019,111
Total	<u>7,561,774</u>	<u>2,424,609</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(87,843)	(139,594)
Otras cuentas por cobrar	53,697	108,319
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,079,249)	653,489
Pagos anticipados	(288,002)	(153,973)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	538,239	(3,432,793)
Cuentas por pagar partes relacionadas	104,488	(60,767)
Rentas cobradas por anticipado	145,781	40,667
Depósitos de los arrendatarios	227,494	85,231
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>7,176,379</u>	<u>(349,203)</u>

Información Financiera

Flujos de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2015	31/12/2014
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos por adquisición	(8,122,203)	5,922,684)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(223,060)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,109,239)	(2,840,609)
Inversiones en valores	17,227,850	(18,804,470)
Inversión en asociadas	(138,564)	-
Intereses recibidos	412,083	430,494
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(7,730,073)</u>	<u>(27,360,329)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(2,612,737)	(15,320,277)
Obtención de préstamos	16,920,892	15,957,900
Distribuciones a los fideicomitentes	(5,903,647)	(4,282,562)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	32,481,946
Intereses pagados	<u>(2,355,744)</u>	<u>(1,991,085)</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>6,048,764</u>	<u>26,845,922</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	5,495,070	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>500,848</u>	<u>1,364,458</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ <u>5,995,918</u>	\$ <u>500,848</u>