

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016

El AFFO por Certificado se Incrementó 27.1% A/A

Ciudad de México, 27 de octubre de 2016 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales/oficinas en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016.

PUNTOS RELEVANTES

- AFFO por certificado de Ps 0.5357, un incremento de 27.1% desde el periodo comparable previo
- Logró una ocupación general de 92.9%, 100 pb más alta que en el periodo comparable previo
- Incrementó su renta promedio por metro cuadrado en el portafolio más de 100 puntos base comparada con el trimestre previo
- El margen de Ingreso Operativo Neto (NOI) se incrementó 190 puntos base comparado con el periodo comparable previo
- Declaró una distribución de Ps 0.4400 por certificado, representando una razón de pago de AFFO de 82.1% en el trimestre y 86.5% sobre una base acumulada en lo que va del año

“Presentamos otro sólido trimestre de resultados financieros mientras continuamos ejecutando nuestra estrategia de aumentar el valor de nuestros activos, aprovechando las fuertes relaciones que tenemos con nuestros clientes, y creciendo nuestro portafolio de forma disciplinada. La demanda de arrendamiento continúa fuerte en nuestros mercados principales, y nuestra plataforma está satisfaciendo las necesidades de nuestros clientes, tanto de los existentes como de los nuevos,” expresó Juan Monroy, Director General de FIBRA Macquarie. “Para apoyar nuestro crecimiento, mantenemos un activo portafolio de oportunidades de inversión generadoras de valor y continuamos evaluando nuestro portafolio para prospectos de expansión o redesarrollo de propiedades existentes. Nuestro crecimiento se apoya en un balance general más sólido y con mayor liquidez, junto con oportunidades selectivas de venta de activos.”

RESULTADOS FINANCIEROS

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016, FIBRAMQ reportó:

- Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (EBITDA) de Ps 726.8 millones, comparado con Ps 600.3 millones en el periodo comparable de 2015
- Fondos Provenientes de Operaciones (FFO) de Ps 512.7 millones, o Ps 0.6320 por certificado, comparados con Ps 408.4 millones, o Ps 0.5034 por certificado, en el periodo comparable de 2015

- Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO) de Ps 434.7 millones, o Ps 0.5357 por certificado, comparados con Ps 342.0 millones, o Ps 0.4216 por certificado, en el periodo comparable de 2015

Para los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016, FIBRAMQ reportó:

- EBITDA de Ps 2,084.1 millones, comparado con Ps 1,637.4 millones en el periodo comparable de 2015
- FFO de Ps 1,440.9 millones, o Ps 1.7759 por certificado, comparado con Ps 1,136.8 millones, o Ps 1.4011 por certificado, en el periodo comparable de 2015
- AFFO de Ps 1,238.8 millones, o Ps 1.5268 por certificado, comparado con Ps 956.2 millones, o Ps 1.1784 por certificado, en el periodo comparable de 2015

RESULTADOS OPERATIVOS

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T16	3T15	Variación	Primeros 9 M. de 2016	Primeros 9 M. de 2015	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 783.1m	Ps 660.0m	18.7%	Ps 2,255.4m	Ps 1,817.6m	24.1%
Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)	Ps 512.7m	Ps 408.4m	25.5%	Ps 1,440.9m	Ps 1,136.8m	26.8%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)	Ps 434.7m	Ps 342.0m	27.1%	Ps 1,238.8m	Ps 956.2m	29.6%
ABA ('000s m²) al cierre del periodo	3,408	3,401	0.2%	3,408	3,401	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	92.9%	91.9%	100 pb	92.9%	91.9%	100 pb

El portafolio a mismas tiendas de FIBRAMQ fue el siguiente:

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	3T16	3T15	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 740.3m	Ps 638.7m	15.9%
ABA ('000s m²) al cierre del periodo	3,151	3,170	-0.6%
Ocupación al cierre del periodo	92.3%	91.7%	60 pb
Retención (UDM)	65%	77%	-1220 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años)	3.7	3.7	-1.5%

Nota: El ABA en el portafolio mismas tiendas de FIBRAMQ incluye expansiones completadas, y excluye ABA que está actualmente en remodelación o acuerdos de venta vinculantes.

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados operativos del segmento industrial de FIBRAMQ durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T16	3T15	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 650.0m	Ps 526.7m	23.4%
ABA ('000s ft ²) al cierre del periodo	31,884	31,816	0.2%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	2,962	2,956	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	92.6%	91.4%	120 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado(US\$)	\$4.47	\$4.42	1.1%
Retención (UDM)	65%	77%	-1,200 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años)	3.3	3.3	0.6%

La tasa de ocupación del portafolio industrial al cierre del tercer trimestre fue de 92.6%, 120 puntos base más alta que en el periodo comparable previo y sin cambio secuencialmente. Reflejando la solidez del mercado de rentas, las tarifas de renta promedio alcanzaron sus niveles más altos desde la primera mitad de 2015, aumentando 1.1% sobre el periodo comparable previo a US\$4.47 por metro cuadrado arrendado. Esta mejoría estuvo impulsada principalmente por incrementos en las rentas de los contratos, así como por diferenciales positivos en las renovaciones de contratos. Adicionalmente, FIBRAMQ progresó en el arrendamiento de espacio que había estado vacante por periodos largos. Las tarifas de renta a precios de mercado logradas en estas propiedades fueron más bajas que las del promedio del portafolio de FIBRAMQ, pero son incrementalmente positivas para el Ingreso Operativo Neto.

Como se esperaba y fue previamente comunicado, en el tercer trimestre FIBRAMQ experimentó un fuerte nivel de salidas de clientes motivadas por diversas circunstancias específicas de los inquilinos, que resultó en una tasa de retención de 65%. Durante el trimestre, diez inquilinos que representaban 623 mil pies cuadrados de espacio desocuparon las propiedades al final de su periodo de arrendamiento.

Durante el trimestre, FIBRAMQ formalizó 23 arrendamientos que se componen de 1.4 millones de pies cuadrados de nuevos arrendamientos y renovaciones, en línea con el periodo comparable previo. Los arrendamientos firmados incluyeron seis nuevos arrendamientos totalizando 347 mil pies cuadrados y 17 renovaciones totalizando 1.1 millones de pies cuadrados.

Los nuevos arrendamientos más destacados incluyen a dos clientes existentes que están expandiendo sus operaciones, reflejando el impacto positivo de la iniciativa “primero el cliente” de FIBRAMQ. Dichos arrendamientos incluyen un contrato de 114 mil pies cuadrados con un cliente de logística en Puebla, y un arrendamiento de 65 mil pies cuadrados con un fabricante de electrónicos en Mexicali. FIBRAMQ también arrendó 70 mil pies cuadrados a un fabricante de moldes de plástico por inyección en Hermosillo y 60 mil pies cuadrados en Monterrey a un especialista en procesos de manufactura de pintura que atiende a la industria automotriz.

FIBRAMQ continúa buscando oportunidades de expansión para satisfacer las necesidades cambiantes de los clientes y crear valor adicional en su portafolio. FIBRAMQ entregó durante el trimestre siete mil pies cuadrados a un cliente existente y fabricante en Querétaro. Posterior al cierre del trimestre, FIBRAMQ entregó su mayor expansión a la fecha, la nave industrial de 215 mil pies cuadrados para la expansión de Belden de Sonora en Nogales.

Portafolio Comercial/Oficinas

La siguiente tabla resume los resultados de las operaciones del segmento comercial/oficinas de FIBRAMQ durante el trimestre terminado el 30 de septiembre, 2016 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO COMERCIAL/OFICINAS	3T16	3T15	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 133.1m	Ps 133.3m	-0.2%
ABA ('000 m ²)	446	445	0.2%
Ocupación	94.7%	94.9%	-20 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps)	144.52	141.28	2.3%
Retención (UDM)	68%	83%	-1500 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años)	5.2	5.2	0.0%

Al 30 de septiembre de 2016, la ocupación del portafolio comercial /oficinas disminuyó 20 puntos base a 94.7% versus el periodo comparable previo y 50 puntos base secuencialmente. FIBRAMQ firmó 37 arrendamientos representando 2,817 metros cuadrados, incluyendo 28 nuevos arrendamientos y 9 renovaciones durante el trimestre. El decremento en la ocupación se debió, en parte, a terminaciones anticipadas de arrendamientos en los que FIBRAMQ busca arrendar el ABA en mejores términos y mejorar la mezcla de inquilinos en su segmento comercial/oficinas. La renta mensual promedio se incrementó 2.3% a Ps 144.52 por metro cuadrado arrendado comparado con el tercer trimestre de 2015.

FIBRAMQ alcanzó importantes logros en el desarrollo y expansión de su portafolio comercial/oficinas, enfocándose en el mercado clave de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). Después del cierre del trimestre, FIBRAMQ completó su expansión previamente anunciada de 8,100 metros cuadrados en Tecámac Power Center, ubicado en un mercado densamente poblado al norte de la ZMCDMX. 6,800 metros cuadrados fueron arrendados a Fábricas de Francia, una cadena comercial líder en México. Reflejando el incremento esperado en el tráfico de individuos proveniente de la adición de un comercio muy reconocido, FIBRAMQ arrendó 454 metros cuadrados de espacio recién desarrollado a otros inquilinos de alta calidad. En MagnoCentro, un centro comercial ubicado en una zona próspera de la ZMCDMX, se completó la instalación y renovación de escaleras y elevadores para mejorar la experiencia del cliente. Adicionalmente, su nuevo inquilino Cinépolis abrió un complejo de cines con 13 pantallas, incluyendo cuatro pantallas de lujo con tecnología de punta.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

FIBRAMQ mantiene un activo portafolio de oportunidades que se enfoca en expansiones y redesarrollos de propiedades existentes y desarrollos selectivos en mercados clave.

FIBRAMQ ha comenzado la construcción de un nuevo inmueble industrial de 142 mil pies cuadrados en Reynosa, donde la ocupación en sus naves existentes era 96% al cierre del trimestre. Se espera que la construcción sea completada en la primera mitad de 2017. FIBRAMQ también comenzó un redesarrollo y expansión de US\$2 millones de una nave de 59 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez.

FIBRAMQ continúa evaluando oportunidades de reciclaje de activos para mejorar la calidad y el perfil de crecimiento de su portafolio en general, así como continuar mejorando las eficiencias operativas como un administrador premier de bienes inmuebles. Como el primer paso en este programa continuo, durante el trimestre FIBRAMQ acordó disponer de dos propiedades vacantes en Matamoros que totalizan 205 mil pies cuadrados por aproximadamente US\$1.9 millones. Se espera que la venta

concluya en el cuarto trimestre de 2016. Se espera que los recursos del programa de reciclaje de activos sean usados para pagar el crédito revolvente o para invertir en oportunidades con mejores prospectos de crecimiento, como el anteriormente mencionado redesarrollo en Ciudad Juárez.

ACTIVIDAD DEL BALANCE GENERAL Y MERCADOS DE CAPITALES

Al 30 de septiembre de 2016, FIBRAMQ tenía aproximadamente US\$899 millones de deuda en circulación, US\$161 millones disponibles en su línea de crédito revolvente y US\$26 millones de efectivo no restringido.

Como se anunció previamente, al cierre del trimestre, FIBRAMQ colocó exitosamente nuevos compromisos por US\$159 millones en deuda sin garantía, incluyendo un incremento de US\$84 millones en su crédito bancario sin garantía y la emisión de US\$75 millones de títulos de deuda sin garantía, a diez años, en una colocación privada. Los recursos obtenidos y el efectivo excedente fueron usados para prepagar deuda con garantía, pagar una parte del crédito revolvente y costos asociados de las transacciones. Durante el trimestre, FIBRAMQ ejecutó un programa de swaps de tasas de interés por US\$258 millones por lo que ahora 89.2% de su deuda se encuentra sobre una base de largo plazo con tasa fija. Las transacciones mencionadas, que completan el reposicionamiento de dos etapas de su balance general, aportan una serie de beneficios incluyendo una reducción en el costo promedio ponderado de la deuda a 4.9% anual y una extensión del plazo promedio de la deuda en circulación a 4.8 años. FIBRAMQ también mejoró su liquidez al ampliar su crédito revolvente a US\$259 millones, del cual US\$161 millones todavía no han sido dispuestos. La deuda de FIBRAMQ ha sido financiada a través de una base diversificada de 13 contrapartes, incluyendo mayores compromisos de acreedores existentes.

A continuación mostramos una tabla con el resumen del reposicionamiento del Balance General:

Métrica	Pre-Refinanciamiento	Junio 30, 2016	Septiembre 30, 2016
Deuda Total	US\$995m	US\$931m	US\$908m
Costo promedio de la deuda (p.a.)	5.1%	5.1%	4.9%
Plazo de la deuda (promedio pond.)	1.4 años	4.2 años	4.8 años
Total revolvente	N/A	US\$219m	US\$259m
Revolvente todavía no utilizado	N/A	US\$32m	US\$161m
Efectivo excedente usado para prepagar deuda	-	US\$60m	US\$22m
Número de acreedores	3	11	13
Deuda Garantizada (% Deuda Total)	100.0%	29.8%	25.0%
Índice de Apalancamiento regulado por la CNBV	40.2%	39.1%	38.5%
Índice de Cobertura de Servicio de Deuda regulado por la CNBV	1.6x	1.4x	1.1x

DISTRIBUCIÓN

El 27 de octubre de 2016, FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016, de Ps 0.4400 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 10 de noviembre de 2016 a los tenedores registrados el 9 de noviembre de 2016. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex - distribución el 5 de noviembre de 2016. La distribución de Ps 0.4400 por certificado refleja una razón de pago del AFFO de 82.1% en el tercer trimestre y 86.5% en los primeros nueve meses del año.

FIBRAMQ espera que su dividendo del cuarto trimestre sea consistente con los que ya han sido pagados o declarados para 2016. El pago de las distribuciones en efectivo está sujeto en todo momento a la aprobación del consejo directivo del Administrador, el continuado desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y las condiciones del mercado.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 28 de octubre de 2016, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.

A la conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Third Quarter 2016 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 93714822. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2016 en el sitio web de FIBRAMQ, <http://www.fibramacquarie.com>.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver el material de información complementario del Tercer Trimestre de 2016 ubicado en <http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valoresfilings>.

Todos los datos de este reporte son sujetos de redondeo y están expresados en dólares o cantidades equivalentes en dólares, a menos que se especifique lo contrario. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 277 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 30 de septiembre de 2016. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una co-inversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate

Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group (Macquarie). Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división de Macquarie Asset Management de Macquarie y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$105.1 mil millones de activos totales bajo administración al 30 de junio de 2016.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,000 personas y contaba con activos bajo gestión de US\$370.6 mil millones al 30 de junio de 2016. Para información adicional, por favor visite www.macquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados reales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro y no tomamos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración sobre proyecciones a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

Contacto de relaciones con inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampedro@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Sep 30, 2016 \$'000	Dec 31, 2015 \$'000
Activos – Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	481,373	2,223,294
Efectivo restringido	10,238	9,033
Cuentas por cobrar, neto	126,419	102,431
IVA por recuperar	-	287,020
Otros activos	76,481	96,422
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	300,918	-
Total de activos - Circulante	995,429	2,718,200
Activos – No Circulante		
Efectivo restringido	37,748	162,099
Otros activos	173,453	132,854
Inversiones a método de participación	1,017,739	959,363
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	40,138,367	35,639,298
Total de activos – No Circulante	42,298,912	37,825,219
Total de activos	43,294,341	40,543,419
Pasivos - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	579,675	350,300
Deuda	-	937,621
Depósitos de inquilinos	20,545	18,925
Total de pasivos - Circulante	600,220	1,306,846
Pasivos – No Circulante		
Depósitos de inquilinos	333,073	306,804
Deuda	16,679,815	15,409,369
Instrumentos financieros derivados	19,717	-
Total de pasivos – No Circulante	17,032,605	15,716,173
Total de pasivos	17,632,825	17,023,019
Activos netos	25,661,516	23,520,400
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	7,291,522	5,150,406
Total de patrimonio	25,661,516	23,520,400

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados el		9 meses terminados el	
	Sep 30, 2016 \$'000	Sep 30, 2015 \$'000	Sep 30, 2016 \$'000	Sep 30, 2015 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	848,176	720,134	2,485,387	1,987,149
Gastos de propiedades	(110,598)	(103,953)	(364,104)	(297,150)
Ingreso neto por propiedades	737,578	616,181	2,121,283	1,689,999
Honorarios de administración	(44,988)	(50,152)	(135,574)	(151,504)
Gastos relacionados con adquisiciones	(11,259)	(2,224)	(26,766)	(11,077)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(11,296)	(9,439)	(35,526)	(28,572)
Total de gastos de operación	(67,543)	(61,815)	(197,866)	(191,153)
Gastos financieros	(226,423)	(202,141)	(705,794)	(569,306)
Ingresos por intereses	5,261	18,227	31,847	93,186
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	9,575	34,629	70,193	63,915
Pérdida cambiaria	(487,234)	(1,268,084)	(1,901,792)	(2,008,780)
Ganancia cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	986,407	2,266,172	3,792,804	3,544,210
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	24,082	406,407	38,794	406,407
Pérdida no realizada en derivados de swaps de tasa de interés	(19,717)	-	(19,717)	-
Impuesto a la utilidad	(986)	-	(1,409)	-
Utilidad del periodo	961,000	1,809,576	3,228,343	3,028,478
Otros ingresos integrales				
Otros ingresos integrales del periodo	-	-	-	-
Resultado integral del periodo	961,000	1,809,576	3,228,343	3,028,478
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	1.18	2.23	3.98	3.73
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	1.18	2.23	3.98	3.73

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades retenidas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del periodo	-	3,028,478	3,028,478
Resultado integral del periodo	-	3,028,478	3,028,478
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio	(6,486)	-	(6,486)
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(889,694)	(889,694)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(6,486)	(889,694)	(896,180)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2015	18,369,994	4,615,226	22,985,220
Patrimonio total al 1 de enero de 2016	18,369,994	5,150,406	23,520,400
Resultado integral del periodo	-	3,228,343	3,228,343
Resultado integral del periodo	-	3,228,343	3,228,343
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	(1,087,227)	(1,087,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,087,227)	(1,087,227)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2016	18,369,994	7,291,522	25,661,516

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2016 Y DE 2015

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	6 meses terminados el	
	Jun 30, 2016	Jun 30, 2015
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del periodo	3,228,343	3,028,478
Ajustes por:		
Ganancia cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	(3,792,804)	(3,544,210)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(38,794)	(406,407)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(39,151)	(46,748)
Amortización de mejoras del inquilino	14,111	9,111
Amortización de gastos por arrendamiento	27,365	21,466
Intereses a favor	(31,847)	(93,186)
Provisión de cuentas incobrables	25,811	29,736
Pérdida cambiaria neta	2,023,507	2,065,408
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del periodo	705,794	569,306
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(70,193)	(63,915)
Impuesto sobre la renta	1,409	-
Ganancia/(pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	19,717	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	276,068	(61,488)
Aumento/(disminución) en cuentas por pagar	221,625	74,000
Flujos netos de efectivo generados de actividades de operación	2,570,961	1,581,551
Actividades de inversión:		
Adquisición en propiedades de inversión	(447,945)	(3,088,746)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(466,311)	(222,733)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	11,817	26,140
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(902,439)	(3,285,339)
Actividades de financiamiento:		
Intereses recibidos	31,847	93,186
Pago de deuda	(16,121,464)	-
Intereses pagados	(619,024)	(541,463)
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtención de deuda	14,383,994	-
Gastos incurridos por el plazo del patrimonio	-	(33,639)
Distribuciones a los titulares de CBFIs	(1,087,227)	(889,694)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(2,515,116)	(1,371,610)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,743,352)	(3,075,398)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del periodo	2,394,426	5,603,834
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(121,715)	(56,628)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*	529,359	2,471,808

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo incluye efectivo restringido de \$47.9 millones (al 30 de septiembre de 2015: \$155.7 millones)