



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA SUS RESULTADOS FINANCIEROS DEL CUATRO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2015, INCLUYENDO UN INCREMENTO DE 28% EN EL AFFO TRIMESTRAL**

### **Puntos Relevantes**

- La administración de bienes inmuebles enfocada, la disciplina en la actividad de adquisiciones y la fortaleza del dólar impulsaron un incremento de 27.8% en el AFFO por certificado en 2015
- La creciente actividad industrial y la recuperación en el poder de compra de los consumidores apoyaron a la ocupación del portafolio, la cual se situó en el extremo superior del rango de la guía en 92.2%
- Se declaró distribución de Ps. 0.4600 por certificado en el cuarto trimestre, un incremento año a año de 29.9%, lo cual llevó la distribución anual por encima del extremo superior del rango de la guía
- Presentando guía de distribuciones totales entre Ps. 1.74 y Ps 1.84 por certificado para el año completo 2016, sujeto a condiciones de mercado

### **CIUDAD DE MEXICO, 25 de febrero de 2016 - FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie)**

(BMV: FIBRAMQ), propietaria de uno de los portafolios de propiedades industriales y comerciales/de oficinas más grandes de México, anunció sus resultados financieros y operativos por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015.

### **Mensaje del Director sobre los resultados del cuarto trimestre de 2015**

FIBRA Macquarie logró sus objetivos financieros y operativos de 2015 enfocándose en maximizar el valor de su portafolio de bienes inmuebles y un disciplinado uso del capital. En el 4T15 todas las adquisiciones completadas durante el año contribuyeron a los Fondos por Operación Ajustados (AFFO, por sus siglas en inglés) en el trimestre completo. Este logro, complementado por la continua mejora operativa y el mayor fortalecimiento del dólar estadounidense, condujo a un crecimiento en el AFFO de 32.2% en el año completo.

El valor razonable de los activos netos se incrementó 12.8%, resultando en activos netos por certificado de Ps.28.99.

“Lanzamos nuestra iniciativa de “el Cliente Primero” durante el trimestre para mejorar la satisfacción del cliente al identificar y atender las necesidades específicas de nuestros inquilinos” dijo Juan Monroy, CEO de FIBRA Macquarie. “Adicionalmente, las expansiones de inquilinos que se adaptan a sus necesidades de crecimiento han contribuido a mejorar la retención de clientes y el crecimiento del AFFO”.

Los niveles de ocupación en el segmento comercial/de oficinas del portafolio de FIBRA Macquarie permanecieron altos durante el trimestre. FIBRA Macquarie continúa enfocándose en mejorar el valor de su portafolio a través de la ejecución de varias expansiones y proyectos de remodelación. Los beneficios esperados de estas iniciativas son (1) mayor AFFO, (2) mayor afluencia a las propiedades, y (3) mejor mezcla de inquilinos. El área bruta arrendable (ABA) incremental de estas expansiones es más de 15,800 metros cuadrados, un incremento de 10.6% en las cuatro propiedades. Inquilinos de alta calidad, como Fábricas de Francia, Cinemex y Coppel se unirán a la base de inquilinos o expandirán su presencia geográfica en 2016.

“Estamos entusiasmados por nuestros prospectos de un crecimiento continuo hacia 2016 conforme seguimos construyendo nuestra plataforma escalable al enfocarnos en nuestros tres pilares estratégicos de administración de activos proactiva, uso disciplinado del capital y estructura de capital eficiente, combinados con un firme énfasis en satisfacción al cliente”, añadió el Sr. Monroy.

### **Mayor distribución en el cuarto trimestre**

El 25 de febrero de 2016, FIBRA Macquarie declaró una distribución del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2015, de Ps.0.4600 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 10 de marzo de 2016 a los tenedores registrados el 9 de marzo de 2016. Los certificados de FIBRA Macquarie comenzarán a cotizar ex-distribución el 7 de marzo de 2016. La distribución representa el pago de 97.1% del AFFO generados en el cuarto trimestre, por lo que las distribuciones totales ascienden a 94.9% del AFFO del año completo.

### **Guía de Distribución para 2016**

FIBRA Macquarie estima distribuciones totales entre Ps.1.74 y Ps.1.84 por certificado en 2016 basado en la capacidad de generación de efectivo de su portafolio existente.

La guía de distribución de 2016 no contempla nuevas adquisiciones, asume un tipo de cambio promedio de Ps.18.00 por dólar estadounidense y ningún cambio a los 811,363,500

certificados emitidos. FIBRA Macquarie planea pagar las distribuciones sobre una base trimestral.

El pago de distribuciones de efectivo está sujeto en todo momento a la aprobación del consejo directivo del Administrador, al desempeño estable de las propiedades en el portafolio y a las condiciones de mercado.

**Métricas financieras combinadas proporcionalmente de los tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 (no auditadas, en millones a menos que se especifique otro)**

Indicador	4T 2015 Ps.	4T 2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	Total 2015 Ps.	Total 2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)
Ingresos Totales	808.1	642.6	165.5	25.7%	2,942.1	2,341.0	601.2	25.7%
Ingreso Operativo Neto	687.1	533.0	154.2	28.9%	2,504.8	1,988.6	516.2	26.0%
EBITDA	631.6	473.2	158.4	33.5%	2,268.9	1,783.4	485.5	27.2%
Fondos Provenientes de Operaciones	432.2	334.9	97.3	29.1%	1,569.0	1,184.6	384.4	32.5%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	384.3	300.7	83.7	27.8%	1,391.7	1,052.9	338.8	32.2%

**Métricas financieras proporcionalmente combinadas por certificado**

Indicador (por certificado)	4T 2015 Ps.	4T 2014 Ps.	Variación Ps.	Variación (%)	Total 2015 (Ps.) Total	Total 2014 (Ps.) Total	Variación Ps.	Variación (%)
Ingreso Operativo Neto	0.8469	0.6569	0.1900	28.9%	3.0871	2.9940	0.0931	3.1%
EBITDA	0.7784	0.5832	0.1952	33.5%	2.7965	2.6851	0.1113	4.1%
Fondos Provenientes de Operaciones	0.5327	0.4127	0.1200	29.1%	1.9338	1.7835	0.1503	8.4%
Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	0.4737	0.3706	0.1031	27.8%	1.7153	1.5852	0.1300	8.2%
Número de Certificados (millones de CBFIs)	811.36	811.36	0	0.0%	811.36	664.19	147.18	22.2%

Los principales impulsores del incremento de 27.8% en el AFFO por certificado en el cuarto trimestre de 2015 comparado con el cuarto trimestre de 2014 fueron:

- Ps.0.0689 (+18.6%) por la apreciación del dólar estadounidense;
- Ps.0.0665 (+17.9%) de contribuciones netas por adquisiciones ; y
- Ps.0.0049 (+1.3%) de incremento en los ingresos mismas tiendas.

Las ganancias en el AFFO por certificado fueron parcialmente neutralizadas por:

- Ps.0.0306 (-8.3%) principalmente de una disminución en ingresos por intereses; y
- Ps.0.0065 (-1.8%) de un incremento en mejoras de los clientes (TIs, por sus siglas en inglés), comisiones de arrendamiento e inversiones de capital normalizadas.

## Márgenes de Rentabilidad No NIIF (Proporcionalmente Combinados)

Indicador	4T 2015 (% de ingresos)	4T 2014 (% de ingresos)	Variación (bps)	Total 2015 (% de ingresos)	Total 2014 (% de ingresos)	Variación (bps)
Ingresos Totales (Ps. millions)	808.1	642.6	165.5	2,942.1	2,341.0	601.2
Margen de Ingreso Operativo Neto	85.0%	82.9%	209.5	85.1%	84.9%	18.9
Margen de EBITDA	78.2%	73.6%	452.2	77.1%	76.2%	93.5
Margen de Fondos Provenientes de Operaciones	53.5%	52.1%	137.6	53.3%	50.6%	272.7
Margen de Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados	47.6%	46.8%	77.5	47.3%	45.0%	232.6

Las eficiencias en costos dieron como resultados mejoras año a año en todos los márgenes sobre una base proporcionalmente combinada. El margen de ingreso operativo neto (NOI, por sus siglas en inglés) tuvo un incremento de 210 pb impulsado por menores gastos relacionados con las propiedades. Estas eficiencias en costos impactaron positivamente los márgenes tanto de FFO como AFFO, que adicionalmente se beneficiaron de la fortaleza del dólar.

## Resumen de métricas operativas

Indicador	Sector industrial			Sector comercial / de oficinas		
	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014	Variación	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014	Variación
ABA (metros cuadrados)	3.0 millones	2.7 millones	11.1%	444,667	443,731	0.2%
Ocupación	91.8%	90.0%	1.8%	94.9%	94.1%	0.8%
Renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado	US\$ 4.42	US\$ 4.46	(0.9%)	Ps 142.48	Ps 139.79	1.9%
Índice de retención últimos doce meses	77%	72%	5.0%	81%	69%	12.0%
Término de arrendamiento promedio ponderado (por renta anualizada base)	3.1 años	3.1 años	0.0%	5.7 años	5.7 años	0.0%

El incremento de 11.1% en la ABA industrial estuvo impulsado por las tres adquisiciones completadas durante el año. Los incrementos en la ocupación tanto en el segmento industrial como comercial fueron claves para lograr el objetivo del portafolio proporcionalmente combinado. Los términos de los arrendamientos permanecieron estables.

## Análisis Mismas Tiendas

Para los 3 meses terminados el 31 de diciembre de	2015	2014	Variación	
	Ps.	Ps.	Ps.	%
Ingresos por arrendamiento	696.1	600.5	95.6	15.9%
Gastos refacturados a los inquilinos	38.3	42.1	(3.8)	-9.1%
<b>Ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	<b>734.4</b>	<b>642.6</b>	<b>91.7</b>	<b>14.3%</b>
Gastos de administración de la propiedad	(21.3)	(22.0)	0.6	-2.9%
Reparaciones y mantenimiento	(30.6)	(18.3)	(12.2)	66.8%
Otros gastos para la propiedad	(61.3)	(69.3)	8.1	-11.6%
<b>Total de gastos para la propiedad</b>	<b>(113.2)</b>	<b>(109.6)</b>	<b>(3.6)</b>	<b>3.2%</b>
<b>NOI</b>	<b>621.2</b>	<b>533.0</b>	<b>88.2</b>	<b>16.5%</b>

Los ingresos por rentas mismas tiendas se incrementaron principalmente como resultado de movimientos en el tipo de cambio peso mexicano/dólar estadounidense e incrementos en las rentas en general. El impacto positivo en estos factores fue parcialmente neutralizado por un decremento en gastos refacturados de ciertos inquilinos industriales.

### Portafolio industrial

La ocupación del portafolio industrial de FIBRA Macquarie se incrementó a 91.8% en el cuarto trimestre, 40 pb más alta en comparación con la del tercer trimestre de 2015 y 180 pb versus el periodo comparable previo, representando un máximo en ocupación industrial en los últimos tres años. Los incrementos estuvieron impulsados principalmente por un exitoso esfuerzo de arrendamiento que atrajo nuevos clientes de alta calidad. Reflejando los esfuerzos de creación de valor desde su inicio, la valuación independiente de CBRE resultó en un incremento de 2.6% en la valuación de las propiedades del portafolio industrial.

FIBRA Macquarie renovó arrendamientos por aproximadamente 612,800 pies cuadrados de propiedades industriales durante el cuarto trimestre, como resultado del fuerte y continuo desempeño de su plataforma de administración interna de propiedades así como una mejora continua en los fundamentales del mercado de propiedades industriales.

FIBRA Macquarie firmó nuevos arrendamientos por aproximadamente 460,800 pies cuadrados de espacio industrial. Los más relevantes fueron los siguientes:

- 134,500 pies cuadrados arrendados a un proveedor de servicios de logística que atiende a uno de los principales productores de bebidas a nivel internacional en Monterrey;
- 109,500 pies cuadrados arrendados a una planta de producción y distribución de productos para empaque en Ciudad Juárez;

- 59,300 pies cuadrados arrendados a un proveedor de servicios de logística que atiende a fabricantes de electrónicos en Mexicali;
- 55,000 pies cuadrados arrendados a un proveedor de electrónicos para algunas de las principales marcas de electrodomésticos en Reynosa; y
- 36,000 pies cuadrados arrendados a un fabricante de hardware para uso doméstico en Tijuana.

Las expansiones son otro componente clave de la estrategia industrial. Actualmente hay dos expansiones en desarrollo que añadirán 21,400 pies cuadrados. Así mismo, están negociándose otras expansiones adicionales en varios de los mercados principales en México.

La renta mensual promedio de US\$4.42 por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2015 se compara con los US\$4.46 por metro cuadrado reportados en el cuarto trimestre de 2014.

Los incrementos en las tarifas de renta industriales por metro cuadrado provinieron de:

- US\$0.05 (+1.0%) en aumentos contractuales;
- US\$0.02 (+0.5%) en rentas mayores a las del promedio del portafolio en las adquisiciones; y
- US\$0.01 (+0.3%) en aumentos en las renovaciones.

Estas ganancias en las tarifas de renta industriales promedio por metro cuadrado fueron neutralizadas por decrementos de:

- US\$0.05 (-1.1%) en rentas inferiores a las del promedio del portafolio en renovación de arrendamientos, pero firmados a tarifas de mercado actuales;
- US\$0.04 (-0.8%) en rentas inferiores a las del promedio del portafolio en nuevos arrendamientos, pero firmados a tarifas de mercado actuales;
- US\$0.03 (-0.6%) en pérdidas cambiarias en arrendamientos denominados en pesos; y
- US\$0.01 (-0.3%) en clientes que se mudan.

Los arrendamientos firmados antes de diciembre de 2008 representan 13.9% del portafolio, calculado con base en ingresos por rentas y 12.6% del portafolio basado en ABA. Dichos arrendamientos tienen un plazo promedio ponderado restante de 2.7 años (basados en los ingresos anualizados por rentas). Si estos arrendamientos fueran renovados hoy, el impacto que estimamos en las tarifas de renta mensuales promedio equivale a sólo US\$0.03 por metro cuadrado, indicando que el portafolio continúa bien posicionado para continuar absorbiendo esta rotación gradual de arrendamientos.

Durante la primera mitad del año, el portafolio experimentará una cantidad irregular de mudanzas que afectarán las tasas de retención y ocupación. FIBRA Macquarie tiene confianza en que los fundamentales de los bienes inmuebles continuarán positivos en la mayoría de los mercados industriales (con tasas de desocupación inferiores a 9% en todos los mercados) y que el sector manufacturero, liderado por la industria automotriz, presentará una robusta demanda en el futuro cercano.

### **Portafolio comercial/de oficinas**

El nivel de ocupación en el portafolio comercial/de oficinas de FIBRA Macquarie, incluyendo propiedades en co-inversión, permaneció en 94.9% durante el cuarto trimestre. El nivel de ocupación en el portafolio comercial que es propiedad total de FIBRA Macquarie llegó a 98.0% en el cuarto trimestre de 2015, implicando un incremento de 50 pb en comparación con el cuarto trimestre de 2014. El nivel de ocupación del portafolio de la asociación estratégica fue 90.7% al cierre del cuarto trimestre, siendo 110 pb más alto que el cuarto trimestre de 2014. Adicionalmente, la valuación independiente realizada por CBRE reportó un incremento de 4.6% respecto al año anterior en el valor de las propiedades del portafolio comercial/de oficinas.

La afluencia de clientes en las propiedades que pertenecen totalmente a FIBRA Macquarie se incrementó 6.7% año a año y fue de más de 6.6 millones de visitantes en el cuarto trimestre de 2015. El incremento en la afluencia de clientes contribuyó al incremento reportado en ingresos de cines y supermercados en el portafolio que se tiene en propiedad total de 6.7% y 11.2%, respectivamente, para el año 2015 comparado con el mismo periodo el año pasado.

FIBRA Macquarie ha iniciado la construcción de un proyecto para Fábricas de Francia, una reconocida cadena comercial, en su Power Center en Tecámac que añadirá 6,700 metros cuadrados de ABA. Adicionalmente, se espera que inicie la construcción de un edificio de 6,300 metros cuadrados para la nueva tienda Fábricas de Francia en Multiplaza Tuxtepec. Se espera que ambas tiendas abran en el cuarto trimestre de 2016, impulsando una mayor afluencia de clientes, mayores tarifas de renta y mayores rentas variables. En la propiedad de Plaza San Roque, se completó recientemente la construcción de una nueva tienda para Coppel, otra prestigiada cadena de tiendas departamentales, que inició operaciones el 29 de enero de 2016. Cinemex, una de las principales cadenas de cines, añadió pantallas en sus salas en Plaza San Roque. En este momento existen negociaciones con un nuevo cliente potencial que busca arrendar aproximadamente 1,200 metros cuadrados de nueva ABA de oficinas en City Shops Valle Dorado, donde se tiene planeado convertir 2,200 metros de área común en espacio adicional de oficinas. El espacio de oficinas en esta propiedad está arrendado con una ocupación de 100%.

Sobre una base proporcionalmente combinada, las tarifas de renta mensual promedio por metro cuadrado se incrementaron a Ps. 142.48 in el cuarto trimestre de 2015 comparadas con Ps.139.79 en el periodo comparable previo. Este incremento refleja varios factores, explicados a continuación:

Las ganancias en tarifas de renta en espacios comerciales/de oficinas por metro cuadrado fueron:

- Ps.3.62 (+2.6%) por rentas mayores al promedio del portafolio en nuevos arrendamientos; y
- Ps.3.23 (+2.3%) por incrementos contractuales.

Dichas ganancias en las tarifas de renta en espacios comerciales/oficinas fueron neutralizadas por un decremento de Ps.4.15 (-3.0%) por clientes que se mudan.

### **Adquisiciones**

Como se anunció previamente, el 9 de febrero de 2016, FIBRA Macquarie adquirió dos propiedades industriales de alta calidad con buena ubicación y un terreno adyacente en Ciudad Juárez, Chihuahua, por un monto total de US\$21.7 millones (aproximadamente Ps.398.6 millones). Las dos propiedades existentes suman 35,300 metros cuadrados (380,000 pies cuadrados) de ABA mientras que el terreno ofrece una oportunidad para expandir un edificio existente y añadir otros 6,500 metros cuadrados (70,000 pies cuadrados) de ABA. FIBRA Macquarie espera que la transacción genere un NOI estabilizado de US\$1.8 millones (aproximadamente Ps.33.8 millones) sobre una base anualizada en 2016. La contribución esperada al NOI implica una tasa de capitalización estabilizada para las propiedades de 8.5%.

Durante el año completo 2015, FIBRA Macquarie usó o se comprometió por un monto de US\$214.6 millones en las cuatro transacciones anunciadas en 2015. Las tres adquisiciones industriales estabilizadas cerradas durante 2015 contribuyeron 290,000 metros cuadrados de ABA en propiedades industriales de alta calidad que están estratégicamente ubicadas. Adicionalmente, hay dos proyectos construidos a la medida (build-to-suit) que se espera sean completados para la segunda mitad de 2016 y la primera mitad de 2017, respectivamente, así como tres terrenos.

## Programa de Refinanciamiento

En el cuarto trimestre de 2015 FIBRA Macquarie solicitó la aprobación de los tenedores de CBFIs para un nuevo programa de refinanciamiento. La asamblea de tenedores se llevó a cabo el 17 de diciembre de 2015 y el programa de refinanciamiento fue aprobado por una significativa mayoría de los presentes en persona o por representación. A través del programa de refinanciamiento, FIBRA Macquarie busca extender el vencimiento de su deuda, asegurar financiamiento a tasas competitivas, aumentar la flexibilidad en la administración de activos y diversificar sus fuentes de financiamiento. Se espera que el programa de refinanciamiento incluya una combinación de bonos, créditos a largo plazo y un crédito revolvente, por un monto total de aproximadamente US\$1.0 mil millones.

## Declaraciones sobre el Apalancamiento

De acuerdo con las regulaciones aplicables a las FIBRAS, al 31 de diciembre de 2015, FIBRA Macquarie cumple con:

- El límite de apalancamiento de 50%, con una razón de apalancamiento de 40.3%; y
- El mínimo de cobertura de servicio de deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) mínima de 1.0x, con un DSCR de 1.4x.

Índice de Apalancamiento <sup>1</sup>		Pes.'000
Créditos Bancarios		16,346,990
Deuda Bursátil		-
<b>Activos Totales</b>		<b>40,543,419</b>

Índice de Apalancamiento =	$\frac{-16,346,990}{40,543,419}$	= 40.3%	(Límite Regulatorio de 50%)
----------------------------	----------------------------------	---------	-----------------------------

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD <sub>t</sub> )		t=0	Pes.'000
			$\sum_{t=1}^6$
AL <sup>0</sup>	Activos Líquidos	2,223,294	-
IVA <sup>t</sup>	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	287,020
UO <sup>t</sup>	Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,606,913
LR <sup>0</sup>	Líneas de Crédito Revolventes	-	-
I <sup>t</sup>	Gastos estimados por intereses de financiamiento	-	1,196,573
P <sup>t</sup>	Amortizaciones programadas de principal de financiamiento <sup>2</sup>	-	940,000
K <sup>t</sup>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	127,987
D <sup>t</sup>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	576,485
ICD <sub>t</sub> =	$\frac{2,223,294 + 287,020 + 1,606,913}{1,196,573 + 940,000 + 127,987 + 576,485}$	= 1.4x	(Mínimo regulatorio de 1.0x)

1. Excluye la deuda relacionada a la co-inversión con Grupo Frisa, ya que ésta se contabiliza por el método de participación

2. Excluye la deuda de Ps.575.7m relacionada a la co-inversión con Grupo Frisa que vence en abril 2017

## Declaración de Deuda

### Deuda Asociada con Propiedades en Propiedad Completa

Acreedores <sup>1</sup>	Moneda	Saldo Insoluto en USD (millones) <sup>2</sup>	Saldo Insoluto en Ps. (millones) <sup>2</sup>	Tasa Anual	Amortización <sup>3</sup>	Tipo de Garantía <sup>4</sup>	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida <sup>5</sup>
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. <sup>6</sup>	USD	363.8	6,259.2	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. <sup>6</sup>	USD	184.3	3,171.5	90 day Libor + 3.85%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. <sup>6</sup>	USD	80.2	1,379.9	5.07%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. <sup>6</sup>	USD	85.7	1,474.4	90 day Libor + 3.80%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Dic-17	Dic-19
Metropolitan Life Insurance Company	USD	181.6	3,124.4	4.50%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Dic-12	Ene-18	-
Banco Nacional de México, S.A.	Ps.	54.5	937.6	6.73%	Sólo Interés	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Nov-13	Oct-16	-
<b>Total</b>		<b>950.0</b>	<b>16,347.0</b>						

### Deuda Asociada con la co-inversión con Grupo Frisa <sup>7</sup>

Acreedores <sup>1</sup>	Moneda	Saldo Insoluto en USD (millones) <sup>2</sup>	Saldo Insoluto en Ps. (millones) <sup>2</sup>	Tasa Anual	Amortización <sup>3</sup>	Tipo de Garantía <sup>4</sup>	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida <sup>5</sup>
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. <sup>6</sup>	Ps.	33.5	575.7	6.89%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Abr-17	Mar-19
Metropolitan Life Insurance Company	Ps.	16.3	280.0	7.61%	Interest Only	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Abr-19	-
<b>Total</b>		<b>49.7</b>	<b>855.7</b>						

1. Algunos de estos créditos han sido sindicados con otros acreedores
2. Incluye costas de apertura de préstamos capitalizados, mismos que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente; FX: Ps. 17.2065 por USD
3. Pago sólo de interés sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones asociadas con la deuda
4. Los acreedores tienen colateral sólo sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las cuales tienen derechos contra los deudores y/o FIBRA Macquarie
5. Sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones
6. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. cedió sus derechos como acreedor a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F745465 en garantía
7. Parte proporcional
8. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. cedió sus derechos como acreedor a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F745466 en garantía

Para conocer la declaración reglamentaria de deuda, favor de visitar el sitio de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)).

### Detalles Adicionales

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver la Presentación Corporativa del Cuarto Trimestre ubicada en <http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings>.

### Webcast y Conferencia Telefónica

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 26 de febrero 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](http://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 Fourth Quarter 2015 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible hasta el 28 de febrero de 2016, llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 35270047. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2015 en el sitio web de FIBRA Macquarie: [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

### **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 276 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 9 de febrero 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. Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group 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\$103.7 mil millones de activos totales bajo administración al 30 de septiembre de 2015.

### **About 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 más de 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,500 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$354 mil millones (al 30 de septiembre de 2015).

### **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.**

Todas las cifras en este comunicado están sujetas a redondeo. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo.

**Relación con Inversionistas:**

**Toe Matsumura**

Tel: +52 (55) 9178 7768

Cel: +52 1 (55) 4450 5018

Email: [toe.matsumura@macquarie.com](mailto:toe.matsumura@macquarie.com)

**Para relación con medios, favor de contactar:**

**Jose Manuel Sierra**

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 5105 5907

Email: [jmsierra@carralsierra.com.mx](mailto:jmsierra@carralsierra.com.mx)

**Diego Arrazola**

CarralSierra PR & Strategic Communications

Tel: +52 (55) 5286 0793

Cel: +52 1 (55) 3977 2778

Email: [darrazola@carralsierra.com.mx](mailto:darrazola@carralsierra.com.mx)

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
<b>Activos - Circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,223,294	5,425,062
Efectivo restringido	9,033	31,617
Cuentas por cobrar, neto	102,431	116,944
IVA por recuperar	287,020	199,129
Otros activos	96,422	99,925
<b>Total de activos - Circulantes</b>	<b>2,718,200</b>	<b>5,872,677</b>
<b>Activos - No circulantes</b>		
Efectivo restringido	162,099	147,155
Otros activos	132,854	58,682
Inversiones a método de participación	959,363	930,415
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	35,639,298	27,612,778
<b>Total de activos - No circulantes</b>	<b>37,825,219</b>	<b>29,680,635</b>
<b>Total de activos</b>	<b>40,543,419</b>	<b>35,553,312</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>		
Acreedores y otras cuentas por pagar	350,300	248,555
Deuda	937,621	-
Otros pasivos	-	93,598
Depósitos de inquilinos	18,925	15,474
<b>Total de pasivos - Circulante</b>	<b>1,306,846</b>	<b>357,627</b>
<b>Pasivos - No circulante</b>		
Depósitos de inquilinos	306,804	251,025
Deuda	15,409,369	14,091,738
<b>Total de pasivos - No circulante</b>	<b>15,716,173</b>	<b>14,342,763</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>17,023,019</b>	<b>14,700,390</b>
<b>Activos netos</b>	<b>23,520,400</b>	<b>20,852,922</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas	5,150,406	2,476,442
<b>Total del patrimonio</b>	<b>23,520,400</b>	<b>20,852,922</b>

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	3 meses terminados el		Año terminado el	
	Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,	Dic 31,
	2015	2014	2015	2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	760,014	597,293	2,747,163	2,205,946
Gastos de propiedades	(113,231)	(99,159)	(410,381)	(332,432)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>646,783</b>	<b>498,134</b>	<b>2,336,782</b>	<b>1,873,514</b>
Honorarios de administración	(46,723)	(52,894)	(198,227)	(160,003)
Gastos relacionados con adquisiciones	(4,955)	2,162	(16,032)	(29,732)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(8,852)	(6,800)	(37,424)	(44,968)
<b>Total gastos de operación</b>	<b>(60,530)</b>	<b>(57,532)</b>	<b>(251,683)</b>	<b>(234,703)</b>
Gastos financieros	(204,507)	(169,255)	(773,813)	(678,740)
Ingresos por intereses	13,219	38,967	106,405	79,981
Otros ingresos	42,371	51,960	42,371	105,940
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	13,704	213,139	77,619	237,860
Pérdida cambiaria	(159,936)	(1,106,194)	(2,168,716)	(1,432,735)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	326,994	1,819,091	3,871,204	2,389,699
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	261,912	530,800	668,319	939,386
<b>Utilidad neta</b>	<b>880,010</b>	<b>1,819,110</b>	<b>3,908,488</b>	<b>3,280,202</b>
<b>Otros ingresos integrales</b>				
Otros ingresos integrales del año	-	-	-	-
<b>Resultado integral del año</b>	<b>880,010</b>	<b>1,819,110</b>	<b>3,908,488</b>	<b>3,280,202</b>
<b>Utilidad por CBF<sup>*</sup></b>				
Utilidad básica por CBF <sup>*</sup> (pesos)	1.08	2.24	4.82	4.94
Utilidad diluida por CBF <sup>*</sup> (pesos)	1.08	2.24	4.82	4.94

\* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	CBFIs emitidos \$'000	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2014	13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del año	-	3,280,202	3,280,202
Resultado integral del año	-	3,280,202	3,280,202
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores			
CBFIs emitidos	4,855,396	-	4,855,396
Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio	(152,717)	-	(152,717)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,146,003)	(1,146,003)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	<b>4,702,679</b>	<b>(1,146,003)</b>	<b>3,556,676</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>18,376,480</b>	<b>2,476,442</b>	<b>20,852,922</b>
Patrimonio al total al 1 de enero de 2015	<b>18,376,480</b>	<b>2,476,442</b>	<b>20,852,922</b>
Resultado integral del año	-	3,908,488	3,908,488
<b>Resultado integral del año</b>	<b>-</b>	<b>3,908,488</b>	<b>3,908,488</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
CBFIs emitidos	-	-	-
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,234,524)	(1,234,524)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	<b>(6,486)</b>	<b>(1,234,524)</b>	<b>(1,241,010)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	3,908,488	3,280,202
Ajustes por:		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable (Ganancia)/pérdida realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(3,871,204)	(2,389,699)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(57,262)	(41,445)
Amortización de Mejoras realizadas por el Tenant	12,182	12,209
Amortización de comisiones por arrendamiento	28,311	19,123
Ingresos financieros	(106,405)	(79,981)
Provisión de cuentas incobrables	41,981	11,301
Ganancia cambiaria, neta	2,256,123	1,460,709
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	773,813	678,740
Otros ingresos	(42,371)	(60,980)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	(77,619)	(237,860)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar	(135,793)	352,721
Disminución/(aumento) en cuentas por pagar	61,805	(20,840)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>2,123,730</b>	<b>2,044,814</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Propiedades de inversión y gastos de capital	(3,005,265)	(537,760)
Inversiones en activo por mantenimiento y otros costos capitalizables	(419,143)	(209,319)
Inversiones a método de participación	-	(665,048)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	48,671	20,601
<b>Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión</b>	<b>(3,375,737)</b>	<b>(1,391,526)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtención de deuda	-	255,468
Pago de deuda	-	(663,013)
Ingresos financieros	106,405	79,981
Intereses pagados	(735,389)	(625,917)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	(6,486)	4,730,072
Distribuciones a los titulares de CBFi	(1,234,524)	(1,146,003)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>	<b>(1,869,994)</b>	<b>2,630,588</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,122,001)	3,283,876
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	5,603,834	2,347,932
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo	(87,407)	(27,974)
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año*</b>	<b>2,394,426</b>	<b>5,603,834</b>

\*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$171.1 millones (2014: \$178.8 millones)

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PARA EL TRIMESTRE Y EL AÑO  
QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN	7
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
4. UTILIDAD DEL PERIODO/AÑO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	17
8. UTILIDAD POR CBFÍ	17
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	17
10. CUENTAS POR COBRAR, NETO	18
11. OTROS ACTIVOS	18
12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	18
13. CRÉDITO MERCANTIL	20
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	22
16. OTROS PASIVOS	22
17. DEUDA	23
18. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
19. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS	24
20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	25
21. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	29
22. ARRENDAMIENTOS	31
23. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	31
24. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	31
25. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO	32

### Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ABN 46008583542 (MBL), ninguna de las entidades que se mencionan en este documento, es una institución de recepción de depósitos autorizado por la Ley de Bancos 1959 (Commonwealth of Australia). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos u otros pasivos de MBL. MBL no garantiza o no ofrece garantías en relación con las obligaciones de estas entidades.

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Notas	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
<b>Activos - Circulantes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	2,223,294	5,425,062
Efectivo restringido	9	9,033	31,617
Cuentas por cobrar, neto	10	102,431	116,944
IVA por recuperar	10	287,020	199,129
Otros activos	11	96,422	99,925
<b>Total de activos - Circulantes</b>		<b>2,718,200</b>	<b>5,872,677</b>
<b>Activos - No circulantes</b>			
Efectivo restringido	9	162,099	147,155
Otros activos	11	132,854	58,682
Inversiones a método de participación	12	959,363	930,415
Crédito Mercantil	13	931,605	931,605
Propiedades de inversión	14	35,639,298	27,612,778
<b>Total de activos - No circulantes</b>		<b>37,825,219</b>	<b>29,680,635</b>
<b>Total de activos</b>		<b>40,543,419</b>	<b>35,553,312</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar	15	350,300	248,555
Deuda	17	937,621	-
Otros pasivos	16	-	93,598
Depósitos de inquilinos	16	18,925	15,474
<b>Total de pasivos - Circulante</b>		<b>1,306,846</b>	<b>357,627</b>
<b>Pasivos - No circulante</b>			
Depósitos de inquilinos	16	306,804	251,025
Deuda	17	15,409,369	14,091,738
<b>Total de pasivos - No circulante</b>		<b>15,716,173</b>	<b>14,342,763</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>17,023,019</b>	<b>14,700,390</b>
<b>Activos netos</b>		<b>23,520,400</b>	<b>20,852,922</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	18	18,369,994	18,376,480
Utilidades retenidas	19	5,150,406	2,476,442
<b>Total del patrimonio</b>		<b>23,520,400</b>	<b>20,852,922</b>

Los Estados de Posición Financiera Consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Nota	3 meses terminados el		Año terminado el	
		Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	760,014	597,293	2,747,163	2,205,946
Gastos de propiedades	4(b)	(113,231)	(99,159)	(410,381)	(332,432)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>646,783</b>	498,134	<b>2,336,782</b>	1,873,514
Honorarios de administración	4(c)	(46,723)	(52,894)	(198,227)	(160,003)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(4,955)	2,162	(16,032)	(29,732)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(8,852)	(6,800)	(37,424)	(44,968)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(60,530)</b>	(57,532)	<b>(251,683)</b>	(234,703)
Gastos financieros	4(f)	(204,507)	(169,255)	(773,813)	(678,740)
Ingresos por intereses	4(g)	13,219	38,967	106,405	79,981
Otros ingresos	4(h)	42,371	51,960	42,371	105,940
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	12	13,704	213,139	77,619	237,860
Pérdida cambiaria	4(i)	(159,936)	(1,106,194)	(2,168,716)	(1,432,735)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	326,994	1,819,091	3,871,204	2,389,699
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	261,912	530,800	668,319	939,386
<b>Utilidad neta</b>		<b>880,010</b>	1,819,110	<b>3,908,488</b>	3,280,202
<b>Otros ingresos integrales</b>					
Otros ingresos integrales del año		-	-	-	-
<b>Resultado integral del año</b>		<b>880,010</b>	1,819,110	<b>3,908,488</b>	3,280,202
<b>Utilidad por CBFI*</b>					
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	1.08	2.24	4.82	4.94
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	1.08	2.24	4.82	4.94

\* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

Los Estados Consolidados de Resultado Integral que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Nota	CBFIs emitidos \$'000	Utilidades retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2014		13,673,801	342,243	14,016,044
Resultado integral del año		-	3,280,202	3,280,202
Resultado integral del año		-	3,280,202	3,280,202
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores				
CBFIs emitidos	18	4,855,396	-	4,855,396
Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio	18	(152,717)	-	(152,717)
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,146,003)	(1,146,003)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>4,702,679</b>	<b>(1,146,003)</b>	<b>3,556,676</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2014</b>		<b>18,376,480</b>	<b>2,476,442</b>	<b>20,852,922</b>
Patrimonio al total al 1 de enero de 2015		<b>18,376,480</b>	<b>2,476,442</b>	<b>20,852,922</b>
Resultado integral del año		-	<b>3,908,488</b>	<b>3,908,488</b>
<b>Resultado integral del año</b>		<b>-</b>	<b>3,908,488</b>	<b>3,908,488</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
CBFIs emitidos	18	-	-	-
Gastos directamente atribuibles al plazo de patrimonio	18	<b>(6,486)</b>	-	<b>(6,486)</b>
Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	<b>(1,234,524)</b>	<b>(1,234,524)</b>
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>(6,486)</b>	<b>(1,234,524)</b>	<b>(1,241,010)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2015</b>		<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>

Los Estados Consolidados de Variaciones en el Patrimonio que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014

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

	Nota	Año terminado	
		Dic 31, 2015 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Dic 31, 2014 \$'000 Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		3,908,488	3,280,202
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(j)	(3,871,204)	(2,389,699)
(Ganancia)/pérdida realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	(668,319)	(939,386)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(57,262)	(41,445)
Amortización de Mejoras realizadas por el Tenant	4(b)	12,182	12,209
Amortización de comisiones por arrendamiento	4(b)	28,311	19,123
Ingresos financieros	4(g)	(106,405)	(79,981)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	41,981	11,301
Ganancia cambiaria, neta	4(i)	2,256,123	1,460,709
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	4(f)	773,813	678,740
Otros ingresos	16	(42,371)	(60,980)
Participación en el resultado en inversiones a método de participación	12	(77,619)	(237,860)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar		(135,793)	352,721
Disminución/(aumento) en cuentas por pagar		61,805	(20,840)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>2,123,730</b>	<b>2,044,814</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Propiedades de inversión y gastos de capital	14	(3,005,265)	(537,760)
Inversiones en activo por mantenimiento y otros costos capitalizables		(419,143)	(209,319)
Inversiones a método de participación	12	-	(665,048)
Distribuciones recibidas de las inversiones a método de participación	12	48,671	20,601
<b>Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión</b>		<b>(3,375,737)</b>	<b>(1,391,526)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda		-	255,468
Pago de deuda		-	(663,013)
Ingresos financieros		106,405	79,981
Intereses pagados		(735,389)	(625,917)
Recursos obtenidos de la emisión de CBFi, neto de costos de emisión	18	(6,486)	4,730,072
Distribuciones a los titulares de CBFi	7	(1,234,524)	(1,146,003)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>		<b>(1,869,994)</b>	<b>2,630,588</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(3,122,001)	3,283,876
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año		5,603,834	2,347,932
Efecto por variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y los equivalentes de efectivo		(87,407)	(27,974)
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año*</b>		<b>2,394,426</b>	<b>5,603,834</b>

\*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$171.1 millones (2014: \$178.8 millones)

Los Estados Consolidados de Flujo de Efectivo que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario MMREIT"). FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Boulevard Manuel Ávila Camacho 40 Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec Sección III Miguel Hidalgo, México, DF 11000. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue enmendado el 20 de noviembre de 2012 y enmendado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero, como presentante común, y Macquarie México Real Estate Management, S. A. de C. V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador") y posteriormente enmendado y corregido el 27 de Agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso").

#### **Antecedentes de la compañía**

El 14 de diciembre de 2012, FIBRA Macquarie comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra "FIBRAMQ" con una oferta inicial de 511,856,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global con la siguiente integración consistente en (i) una oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados, según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos ("Oferta Internacional") y sus reformas, en su versión modificada (la "Ley de Valores"), en transacciones exentas de registro en virtud del mismo, y fuera de México y los Estados Unidos a ciertas personas no estadounidenses en dependencia de la reglamentación de la Ley de Valores, y (ii) una oferta pública inicial simultánea en México de 164,524,897 CBFIs ("Oferta Mexicana") de los ingresos brutos de \$ 12,80 mil millones.

El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, compuesta de (i) una oferta internacional de 134,531,051 CBFIs, y (ii) una oferta mexicana simultánea de 72,081,532 CBFIs por ingresos brutos de aproximadamente \$4.85 mil millones.

FIBRA Macquarie y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidos con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México. FIBRA Macquarie mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos ("Fideicomisos de Inversión"), denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") y MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV") (en conjunto los "Fideicomisos Industriales") y MMREIT Retail Trust I, MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III y MMREIT Retail Trust V (en conjunto los "Fideicomisos Comerciales").

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 155 propiedades a filiales de GE Capital Real Estate de México S. de R.L. de C.V. ("GECREM") y una cartera de quince propiedades de filiales de DCT Industrial Inc., con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM.

MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 49 propiedades a filiales de Corporate Properties of the Americas ("CPA"), con financiamiento parcial de GECREM.

MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades a filiales de CPA con financiamiento parcial de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

MMREIT Retail Trust I and MMREIT Retail Trust II adquirieron una cartera de seis propiedades localizadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México y en el estado Guanajuato al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios con financiamiento parcial de GECREM y una afiliada de GECREM. Cinco propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

MMREIT Retail Trust V adquirió dos propiedades localizadas en el área metropolitana de la Ciudad de México, controladas por el Fondo Comercial Mexicano ("FCM") con financiamiento parcial de Banamex.

MMREIT Retail Trust III adquirió un 50% de interés en una cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional a filiales de Kimco Realty Corporation ("Kimco"), con financiamiento parcial de GECREM y MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") posee el 50% restante de la cartera.

En su caso, las propiedades adquiridas a la fecha, y los flujos de efectivo derivados de estas últimas, se mantienen en fideicomisos de garantía conforme a los términos de las líneas de crédito con los acreedores correspondientes.

#### **Actividades Relevantes**

El 18 de febrero de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios ubicados en Monterrey, México de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (aproximadamente \$998.0 millones).

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey, México que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexxus por US\$24.3 millones (aproximadamente \$418.1 millones) excluyendo costos de transacción e impuestos. FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$96.4 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado. Se espera que el primero proyecto BTS se complete en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y que el segundo se complete a mediados de 2016. Asumiendo que se finalicen ambos proyectos, el monto total del precio de compra del portafolio será de US\$29.9 millones (aproximadamente \$514.5 millones).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACION)

El 19 de Agosto de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de diez propiedades industriales ubicadas en el norte de México en las ciudades de Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo. El portafolio se adquirió de un propietario y desarrollador institucional de propiedades industriales en México por un monto de US\$105.0 millones (aproximadamente \$1.8 mil millones), excluyendo costos de transacción e impuestos.

El 6 de noviembre de 2015, FIBRA Macquarie anuncio un acuerdo para adquirir un portafolio de 2 propiedades industriales y terreno adyacente ubicado en Ciudad Juárez, Chihuahua, para un total de US\$21.7 millones (aproximadamente \$360.1 millones).

Como consecuencia de la adquisición en 2015 de GECREM por Blackstone, el nombre legal del prestador cambio a BRE Debt México II, S.A. de C.V. SOFOM ENR ("BRE Debt México").

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

#### (a) Declaración de cumplimiento

El 25 de febrero de 2016, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados son por el Grupo y se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su siglas en Inglés).

El Grupo ha elegido presentar un solo Estado Consolidado de Resultado Integral y presenta sus gastos por naturaleza.

El Grupo presenta los flujos de efectivo de sus actividades de operación utilizando el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

#### (b) Convenio del Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del Costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable y el valor en libros de la contraprestación contingente.

#### (c) Juicios y Estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables del Grupo. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros consolidados, como por ejemplo:

- \* la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 3(i) y 14);
- \* provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 3(i) y 10).
- \* la valuación de la contraprestación de compra diferida o contingente (nota 16); y
- \* clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos (nota 12).

La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

#### (d) Información comparativa

Algunas partidas de los estados financieros consolidados comparativos se han reclasificado por los tres meses y para el año terminado del 31 de diciembre de 2014. Estas reclasificaciones no han dado lugar a un impacto material sobre el Estado Consolidado de Resultado Integral o el Estado Consolidado de Flujos de Efectivo del ejercicio.

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados se mencionan a continuación, las cuales han sido consistentemente aplicadas en los ejercicios presentados, salvo se indique lo contrario.

#### (a) Pronunciamientos contables e interpretaciones emitidas

Nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones han sido publicados que no son obligatorios de adoptar en el año sobre el que se informa. La evaluación del Grupo del impacto de los nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones que no fueron adoptados de manera adelantada se encuentra a continuación:

##### NIIF 9 Instrumentos Financieros

*NIIF 9 Instrumentos Financieros* establece la clasificación, medición y la baja en cuentas de activos y pasivo financieros. La norma no tiene que ser adoptada hasta el 1 de enero de 2018 pero la adopción anticipada de dicha norma está permitida. La fecha de aplicación está sujeta a revisión. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo. El Grupo adoptará la nueva norma por primera vez el 1 de enero de 2018.

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

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(a) Pronunciamientos contables e interpretaciones emitidas (continuación)

**NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

*NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes* establece como y cuando el ingreso tiene que ser reconocido y cuáles detalles son requeridos para las revelaciones mejoradas. La norma es aplicable desde el 1 de enero de 2018. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

**NIIF 11 Acuerdos Conjuntos**

*NIIF 11 Acuerdos Conjuntos* establece si quien adquiere los intereses en operaciones conjuntas tiene que aplicar los principios de NIIF 3 Combinaciones de Negocios al reconocimiento inicial del interés o si en cambio quien adquiere tiene que contabilizarlo como la adquisición de un grupo de activos. La norma es aplicable desde el 1 de enero de 2016 y una aplicación anticipada está permitida. El Grupo no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

**NIIF 16 Arrendamientos**

*NIIF 16 Arrendamiento* especifica cómo las entidades que reportan bajo la NIIF reconocerán, valorarán, presentarán y revelarán los arrendamientos. La norma proporciona un único modelo de contabilidad del arrendatario, lo que requiere que se reconozcan los activos y pasivos para todos los contratos de arrendamiento a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menos, o el activo subyacente tiene un valor bajo. La norma entra en vigor desde el 1 de enero de 2019 y se permite su aplicación anticipada. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

(b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014 y sus resultados por los periodos de tres meses y los años terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar los estados financieros consolidados.

**(i) Subsidiarias**

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiaria se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cesa.

**(ii) Combinación de negocios**

La contabilidad para combinación de negocios conforme a la NIIF 3 se aplica si se ha adquirido un negocio. La combinación de negocios se contabilizan aplicando el método de compra a la fecha de adquisición. Se cuantifica el costo como la suma de los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital contable emitidos o los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se determinan según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica las Participación Minoritarias ("PM") en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PM en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación pagado sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en el Estado Consolidado de Resultado Integral, después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente a pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsiguientes en el valor razonable de los pasivos que son las contraprestaciones contingentes se reconocen en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

Los costos de transacción, aparte de los relacionados con la emisión de deuda o valores de patrimonio, en relación con una combinación de negocios se reflejan como gastos según fueron incurridos.

Al diferirse el pago de cualquier parte contraprestación en efectivo, los montos a pagar en el futuro se descuentan de sus valores actuales. La tasa de descuento utilizada es la tasa de financiamiento incremental de la entidad, que es la tasa a la que se podría obtener un crédito similar de una institución financiera independiente en términos y condiciones de mercado.

Distinguir si un activo o una empresa son adquiridos implica la aplicación de criterios. Algunos de los factores que el Grupo utiliza para identificar una combinación de negocios son:

- \* la estrategia de adquisición del Grupo al inicio de sus operaciones;
- \* la naturaleza del modelo industrial y comercial del Grupo, que afecta la naturaleza de un insumo, proceso o producto;
- \* si la adquisición incluyó como mínimo una mayoría de los insumos fundamentales (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y una mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra capacitada y experimentada);
- \* la relativa facilidad de reemplazo de los procesos críticos no adquiridos, sea mediante integración con los procesos existentes del Grupo o subcontratándolos a terceros; y
- \* la presencia de crédito mercantil.

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

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)****(b) Bases de consolidación*****(iii) Acuerdos Conjuntos***

Inversiones en acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y las obligaciones de cada socio y de la estructura legal de cada acuerdo conjunto. Intereses en negocios conjuntos son contabilizados usando el método de participación. Dichos negocios conjuntos son valuados al costo de adquisición incluyendo los gastos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en el resultado integral en la inversión por método de participación hasta la fecha en la cual influencia significativa o control conjunto cesa de existir. El Grupo tiene dos negocios conjuntos con Frisa tras el cual tiene 50% de una cartera de nueve activos comerciales.

**(c) Información financiera por segmentos**

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información.

**(d) Transacciones en moneda extranjera*****Moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe***

Los elementos incluidos en los estados financieros consolidados de operaciones en el extranjero se cuantifican usando la moneda del entorno económico principal en el que funciona la operación en el extranjero (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRA Macquarie y las entidades que controla. La administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

***Transacciones y saldos***

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de moneda extranjera resultantes de la liquidación de ese tipo de transacciones y de la conversión al final del año de los tipos de cambio de activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en los Estados Consolidados de Resultado Integral.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en el Estado Consolidado de Resultado Integral. Las partidas no monetaria que se cuantifican según el costo histórico se convierten usando el tipo de cambio a la fecha de transacción.

***Entidades controladas***

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en la moneda que no sea el peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

- \* los activos y pasivos presentados se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha de ese Estado de Posición Financiera Consolidado, y
- \* los ingresos y los gastos se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones.
- \* todas las diferencias cambiarias resultantes se reconocen como una partida separada en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

**(e) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos para cada fuente de ingresos de la siguiente manera:

***Ingreso por arrendamiento***

Los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión se reconocen como ingresos en los estados financieros consolidados en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en método de línea recta durante el período de cada arrendamiento.

También se incluyen en los ingresos por arrendamiento, los honorarios pagados por terminación en relación con la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento que son reconocidos en su totalidad en el período en el que el Grupo tiene el derecho legal a este ingreso. Recuperaciones relativas a los gastos que se prorratan a los arrendatarios se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como acondicionamientos de premisa. Los incentivos se capitalizan en el Estado de Posición Financiera Consolidado y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento.

***Otros ingresos***

Otros ingresos comprende (i) la cancelación de provisiones de la consideración contingente con respecto a las propiedades de inversión adquiridas que ya no serán recuperables y (ii) ciertos montos recibidos bajo los términos de una póliza de seguro.

**(f) Pagos relacionados con propiedades**

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad del Grupo se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Dichos gastos incluirán aquellos que sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

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

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)****(g) Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos**

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRA Macquarie que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante los doce meses finalizados el 15 de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. Por esa razón, el Grupo no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y de 2013. Sin embargo, las subsidiarias del Grupo son sujetas a pagar el impuesto sobre la renta por lo cual los impactos fiscales han sido reconocidos en dichos Estados Financieros Consolidados. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los impuestos por pagar circulante y diferido son cero.

FIBRA Macquarie está registrada para el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

**(h) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el Estado de Posición Financiera Consolidado comprenden efectivo disponible y depósitos a corto plazo con un vencimiento original de 90 días o menos a partir de la fecha de adquisición que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor. Dichos saldos pueden convertirse fácilmente en montos de efectivo conocidos y que el Grupo utiliza en la administración de sus compromisos a corto plazo.

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de capital que se pagan en relación con la Deuda, véase la nota 9 para más detalles.

**(i) Deudores y otras cuentas por cobrar**

Los deudores y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Están presentadas como activos circulantes salvo que no se espere cobrarlas en más de 12 meses después de su fecha de registro. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

**(j) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión comprenden participaciones de inversión en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo) mantenidas ya sea para obtener ingresos por renta, por valorización comercial o por ambas razones pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en el Estado Consolidado de Resultado Integral. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión, excepto cuando se trata de transacciones de combinación de negocios.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del Valuador Independiente, según corresponda. La propiedad de inversión se valorará sujeta a valuaciones independientes realizados anualmente.

**(k) Distribuciones pagadas y por pagar**

Una distribución por pagar se reconoce por el monto de cualquier distribución declarado o recomendado públicamente por los directores al o antes del fin del ejercicio pero no distribuido a la fecha de informe.

**(l) Deterioro**

Se revisan los activos para determinar si existe un deterioro (disminución de valor) siempre que eventos o cambios de circunstancias indiquen que el monto en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por disminución de valor se reconoce por la cantidad en que el monto en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta de un activo o su valor en uso, lo que resulte mayor. Para efectos de valorar la disminución de valor, los activos se agrupan en los niveles más bajos por los que hay entradas de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

**(m) Acreedores y otras cuentas por pagar**

Los pasivos son reconocidos al valor razonable en cuanto exista una obligación de hacer pagos futuros resultantes de una adquisición de activos o servicios, ya sea o no facturado. Por lo general los acreedores reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días.

**(n) Deuda**

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsiguientemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en los Estados Consolidados de Resultado Integral durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluso gastos por intereses, se capitalizan como parte del costo de ese activo durante el periodo que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado. Los demás costos de crédito se reconocen en Los Estados Consolidados de Resultado Integral in en el periodo en el cual ocurren.

**(o) Instrumentos financieros**

El Grupo clasifica los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar. El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

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

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)**

**(o) Instrumentos financieros (continuación)**

***(i) Activos financieros y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja***

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar, los instrumentos de deuda y efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de transacción.

El Grupo da de baja un activo financiero cuando (i) expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o (ii) cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o (iii) ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos en la que se transfieren. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por el Grupo es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

***(ii) Activos financieros no derivados – valuación***

**Préstamos y partidas por cobrar**

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**(p) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tenga una obligación presente, legal o implícita, resultando de eventos pasados; sea probable que una salida de recursos se requiera para liquidar la obligación; y el monto ha sido estimado de manera fiable. Las provisiones para pérdidas operativas futuras no son reconocidas.

**(q) Resultado por CBFi**

El resultado por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis circulantes durante el período financiero. El resultado por CBFi diluido se calcula dividiendo las utilidades del Grupo atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis que se emitirían ejerciendo la sobreasignación.

**(r) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en el Estado de Posición Financiera Consolidado cuando existe un derecho legalmente procedente de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

**(s) Patrimonio contribuido**

Los CBFis se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRA Macquarie. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión del patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFis con los que se relacionan los costos.

En el Estado de Variaciones en el Patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y el 31 de diciembre del 2015, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades retenidas.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras FIBRA Macquarie está en una posición de pérdida fiscal para los años fiscales terminados el 31 de diciembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2015, las distribuciones han sido clasificadas como un retorno de capital para efectos del Impuesto sobre la Renta en México.

**(t) Redondeo de montos**

Los montos del informe financiero se redondearon al millar de pesos mexicanos más cercana, salvo que se indique otra cosa.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**4. UTILIDAD DEL PERIODO/AÑO**

La utilidad del periodo/año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		Año terminado	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos por arrendamiento de propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	712,818	547,612	2,569,750	2,067,619
Ingresos por estacionamiento	10,727	12,597	48,432	46,178
Gastos refacturados a los inquilinos	36,469	37,084	128,981	92,149
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	<b>760,014</b>	<b>597,293</b>	<b>2,747,163</b>	<b>2,205,946</b>
<b>b) Gastos de las propiedades</b>				
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(18,082)	(22,158)	(75,938)	(74,223)
Seguros sobre la propiedad	(7,329)	(6,516)	(27,107)	(27,617)
Impuesto predial	(13,179)	(14,032)	(52,481)	(50,792)
Reparaciones y mantenimiento	(29,518)	(13,446)	(92,864)	(46,673)
Servicios de seguridad	(5,284)	(6,277)	(21,702)	(22,031)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(6,672)	(13,362)	(16,123)	(25,982)
Amortización de mejoras para el inquilino	(3,071)	(3,173)	(12,182)	(12,209)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(6,845)	(5,503)	(28,311)	(19,123)
Gastos de servicios generales	(3,568)	(3,114)	(15,023)	(16,073)
Gastos de mercadotecnia	(2,796)	(2,667)	(11,968)	(8,056)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,112)	(3,996)	(11,282)	(12,331)
Provisión para cuentas incobrables	(12,245)	(3,365)	(41,981)	(11,301)
Otros gastos para la propiedad	(1,530)	(1,550)	(3,419)	(6,021)
<b>Total de gastos para la propiedad</b>	<b>(113,231)</b>	<b>(99,159)</b>	<b>(410,381)</b>	<b>(332,432)</b>
<b>c) Gastos de gestión</b>				
Honorarios por pagar al Administrador	(46,723)	(52,894)	(198,227)	(160,003)
<b>Total de gastos de gestión</b>	<b>(46,723)</b>	<b>(52,894)</b>	<b>(198,227)</b>	<b>(160,003)</b>
<b>d) Gastos relacionados a la adquisición</b>				
ISAI y gastos relacionados	-	-	-	(26,908)
Gastos relacionados con la adquisición	(4,955)	2,162	(16,032)	(2,824)
<b>Total de gastos relacionados a la adquisición</b>	<b>(4,955)</b>	<b>2,162</b>	<b>(16,032)</b>	<b>(29,732)</b>
<b>e) Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(765)	886	(1,413)	(2,578)
Honorarios de contabilidad	(1,524)	(2,332)	(8,648)	(9,015)
Honorarios de valuación	(165)	(1,971)	(6,365)	(5,180)
Honorarios de auditoría	(964)	(1,342)	(3,900)	(5,370)
Otros honorarios profesionales	(1,547)	(1,070)	(6,857)	(9,847)
Otros gastos	(3,887)	(971)	(10,241)	(12,978)
<b>Total honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos</b>	<b>(8,852)</b>	<b>(6,800)</b>	<b>(37,424)</b>	<b>(44,968)</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**4. UTILIDAD DEL PERIODO/AÑO (CONTINUACIÓN)**

La utilidad del periodo/año incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados el		Año terminado	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>f) Gastos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(196,888)	(161,530)	(744,161)	(631,758)
Otros gastos financieros	(7,619)	(7,725)	(29,652)	(46,982)
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>(204,507)</b>	<b>(169,255)</b>	<b>(773,813)</b>	<b>(678,740)</b>
<b>g) Ingresos por intereses</b>				
Intereses ganados por ser invertido diario en bonos del gobierno mexicano	13,219	38,967	100,139	67,782
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	-	6,266	12,199
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>13,219</b>	<b>38,967</b>	<b>106,405</b>	<b>79,981</b>
<b>h) Otros ingresos</b>				
Liberación de provisión de consideración contingente	42,371	7,000	42,371	60,980
Reclamación de seguros	-	44,960	-	44,960
<b>Total otros ingresos</b>	<b>42,371</b>	<b>51,960</b>	<b>42,371</b>	<b>105,940</b>
<b>i) Pérdida cambiaria</b>				
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(166,070)	(1,089,371)	(2,144,825)	(1,413,557)
Fluctuación cambiaria neta realizada por transacciones	6,134	(16,823)	(23,891)	(19,178)
<b>Total de pérdida cambiaria</b>	<b>(159,936)</b>	<b>(1,106,194)</b>	<b>(2,168,716)</b>	<b>(1,432,735)</b>
<b>j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>				
Ganancia cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	326,994	1,819,091	3,871,204	2,389,699
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	261,912	530,800	668,319	939,386
<b>Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>	<b>588,906</b>	<b>2,349,891</b>	<b>4,539,523</b>	<b>3,329,085</b>

Al 31 de diciembre de 2015, el Grupo tenía 59 empleados (2014: 49) en su nómina, dentro de su plataforma interna de administración. Los sueldos y salarios total (incluyendo aportaciones para seguros, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados de MMREIT Property Administration ("MPA") fueron de \$64.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (2014: \$47.6 millones).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

El CEO supervisa los negocios según la ubicación y el segmento de la industria de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados	Industrial				Comercial <sup>2,3,4</sup>		Total
Dic 31, 2015	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste <sup>1</sup> \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos <sup>2</sup>	264,189	134,707	130,946	103,131	10,225	164,884	808,082
Utilidad operativa del segmento <sup>3</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	391,190	138,748	176,606	114,733	2,855	42,540	866,672
Gastos financieros <sup>4</sup>	(51,206)	(44,215)	(37,215)	(35,187)	(3,561)	(49,846)	(221,230)

<sup>1</sup> Incluye los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de Febrero de 2015. Referirse a la nota de Actividades relevantes para más detalle

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$10.2 millones y de \$37.8 millones respectivamente

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$2.8 millones y de \$10.8 millones respectivamente.

<sup>4</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.5 millones y de \$13.1 millones

3 meses terminados	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total
Dic 31, 2014	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	170,108	96,375	98,460	108,935	10,155	158,601	642,634
Utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	571,430	318,232	353,684	295,362	47,768	201,984	1,788,460
Gastos financieros <sup>3</sup>	(45,677)	(34,774)	(31,359)	(24,094)	(3,730)	(46,274)	(185,908)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$10.1 millones y de \$35.1 millones respectivamente

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$47.8 millones y de \$165.5 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$12.9 millones respectivamente

Año terminado	Industrial				Comercial <sup>2,3,4</sup>		Total
Dic 31, 2015	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos <sup>2</sup>	884,679	491,100	487,478	384,166	43,855	650,835	2,942,113
Utilidad operativa del segmento <sup>3</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	1,720,961	695,466	786,794	539,180	17,884	210,294	3,970,579
Gastos financieros <sup>4</sup>	(207,032)	(163,480)	(143,842)	(117,896)	(14,651)	(193,154)	(840,055)

<sup>1</sup> Incluye los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de Febrero de 2015. Referirse a la nota de Actividades relevantes para más detalle

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$43.8 millones y de \$151.1 millones respectivamente

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$17.8 millones y de \$59.6 millones respectivamente.

<sup>4</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.6 millones y de \$51.1 millones respectivamente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)**

Año terminado Dic 31, 2014	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	641,272	402,137	382,141	311,295	30,238	573,882	2,340,965
Utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa</i>	1,048,590	641,298	611,760	491,105	53,301	512,809	3,358,863
Gastos financieros <sup>3</sup>	(176,928)	(135,798)	(120,817)	(94,243)	(11,295)	(164,601)	(703,682)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$30.2 millones y de \$104.7 millones respectivamente

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$53.3 millones y de \$184.7 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$11.3 millones y de \$39.1 millones respectivamente

Al 31 de diciembre de 2015	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	<b>13,592,435</b>	<b>6,950,984</b>	<b>6,704,754</b>	<b>5,162,986</b>	<b>409,312</b>	<b>6,952,934</b>	<b>39,773,405</b>
Pasivos totales del segmento	<b>(4,769,257)</b>	<b>(3,713,224)</b>	<b>(3,322,436)</b>	<b>(2,647,606)</b>	<b>(197,133)</b>	<b>(3,635,478)</b>	<b>(18,285,134)</b>

\* Incluye MMREIT Industrial Trust IV

Al 31 de diciembre de 2014	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	8,309,542	5,935,446	5,698,265	4,223,969	728,173	6,481,237	31,376,632
Pasivos totales del segmento	(4,068,163)	(3,123,122)	(2,807,157)	(2,164,529)	(195,460)	(3,405,517)	(15,763,948)

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento. El ingreso proviene de arrendatarios en México. Durante el año, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los activos no circulantes del Grupo consisten en propiedades de inversión, todas localizadas en México.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)**

Los ingresos y las utilidades operativas por segmento reportables se concilian con el total de ingresos y utilidad operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	<b>808,082</b>	642,634	<b>2,942,113</b>	2,340,965
Participación atribuible a la inversión en método de participación	<b>(48,069)</b>	(45,341)	<b>(194,950)</b>	(135,019)
Ingresos por intereses	<b>13,219</b>	38,967	<b>106,405</b>	79,981
Otros ingresos	<b>42,371</b>	51,960	<b>42,371</b>	105,940
<b>Total de ingresos</b>	<b>815,603</b>	688,220	<b>2,895,939</b>	2,391,867
Utilidad operativa por segmento reportable	<b>866,672</b>	1,788,460	<b>3,970,579</b>	3,358,863
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	<b>4,248</b>	(6,440)	<b>19,683</b>	(5,892)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	-	-	-	(25,491)
Ingresos por intereses	<b>13,219</b>	38,967	<b>106,405</b>	79,981
Partidas atribuibles al método de participación	<b>29</b>	(157)	<b>120</b>	(143)
Otros ingresos	<b>42,371</b>	51,959	<b>42,371</b>	105,940
Utilidad cambiaria	<b>14,001</b>	3,853	<b>21,013</b>	1,647
Honorarios de administración	<b>(46,723)</b>	(52,894)	<b>(198,227)</b>	(160,003)
Gastos de Transacción	<b>(4,955)</b>	2,162	<b>(16,032)</b>	(29,732)
Gastos por Honorarios legales y profesionales	<b>(8,852)</b>	(6,800)	<b>(37,424)</b>	(44,968)
<b>Utilidad operativa del periodo/año</b>	<b>880,010</b>	1,819,110	<b>3,908,488</b>	3,280,202

Los activos y pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como se indica a continuación:

	Año terminado	
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	<b>39,773,405</b>	31,376,632
Inversión en propiedades no incluidas en segmento de reporte	-	2,440
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	<b>1,570,211</b>	4,831,429
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	<b>11,465</b>	12,400
IVA por cobrar	-	142,309
Otros activos	<b>79,672</b>	81,483
Activos atribuibles a inversión en método de participación	<b>(1,850,697)</b>	(1,823,796)
Inversiones en método de participación	<b>959,363</b>	930,415
<b>Total de activos</b>	<b>40,543,419</b>	35,553,312
Pasivos totales por segmento reportable	<b>(18,285,134)</b>	(15,763,948)
Acreedores y otras cuentas por pagar	<b>370,782</b>	170,177
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación	<b>891,333</b>	893,381
<b>Total de pasivos</b>	<b>(17,023,019)</b>	(14,700,390)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES**

No hay fluctuaciones estacionales materiales para las operaciones del Grupo dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

**7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS**

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, FIBRA Macquarie hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,234.5 millones (al 31 de diciembre de 2014: \$1,146.0 millones). La primera distribución fue de \$287.3 millones (\$0.354 por CBFi) y fue pagada el 13 de marzo de 2015, la segunda distribución que fue de \$294.1 millones (\$0.362 por CBFi) fue pagada el 13 de mayo de 2015, la tercera distribución que fue de \$308.3 millones (\$0.380 por CBFi) fue pagada el 11 de agosto de 2015 y la cuarta distribución que fue de \$344.8 millones (\$0.425 por CBFi) fue pagada el 11 de noviembre de 2015.

**8. UTILIDAD POR CBFi**

	3 meses terminados		Año terminado	
	2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000	2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
<b>Utilidad por CBFi</b>				
Utilidad básica por CBFi (\$)	1.08	2.24	4.82	4.94
Utilidad diluida por CBFi (\$)	1.08	2.24	4.82	4.94
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi</b>				
Utilidad neta en el periodo/año (\$'000)	880,010	1,819,110	3,908,488	3,280,202
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	811,364	811,364	811,364	664,188
<b>Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi</b>				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFi (\$'000)	880,010	1,819,110	3,908,488	3,280,202
Número promedio ponderado de CBFis y posibles CBFis usados como denominador al calcular el resultado por CBFi diluido ('000)	811,364	811,364	811,364	664,188

**9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Cuentas bancarias	2,223,294	5,425,062
Efectivo restringido - circulante	9,033	31,617
Efectivo restringido - no circulante	162,099	147,155
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2,394,426</b>	<b>5,603,834</b>

**(a) Cuentas bancarias**

La mayor parte del efectivo y los equivalentes de efectivo se mantiene en cuentas bancarias que generan intereses a las tasas del mercado.

**(b) Cuentas restringidas**

Las propiedades de inversión y los flujos de efectivo derivados de ellas se reciben en cuentas condicionadas mantenidas por fideicomisos de garantía de los cuales los acreedores son los beneficiarios en primer lugar. En virtud del contrato de fideicomiso de garantía, todos los ingresos por arrendamiento derivados de las propiedades respectivas serán depositados directamente por los arrendatarios en la cuenta de fideicomiso designada a nombre del fideicomiso de garantía. Después del pago de los montos insolutos de capital, intereses, reservas y otros montos adeudados en cada fecha de pago conforme a la línea de crédito, todos los fondos excedentes se transferirán al fideicomiso industrial o fideicomiso comercial correspondiente.

El efectivo restringido de largo plazo incluye el efectivo disponible para el uso del mantenimiento conforme los acuerdos de deuda del Grupo. Este derecho puede ser utilizado dentro los siguientes 12 meses, sin embargo, el grupo no tiene intención de hacerlo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**10. CUENTAS POR COBRAR, NETO**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
IVA por recuperar pagado sobre la adquisición de propiedad de inversión	287,020	199,129
Rentas por cobrar, neto	90,947	102,668
Otras cuentas por cobrar	11,484	14,276
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>389,451</b>	<b>316,073</b>

**(a) IVA por recuperar**

El Grupo, como comprador de las propiedades, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, esta obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente de 16%. El Grupo tiene el derecho a reclamar un reembolso del IVA excedente pagado por la adquisición de la propiedad de inversión sobre el IVA gravado a transacciones gravables realizadas el mismo mes.

**(b) Rentas por cobrar, neto**

Esta cifra se presenta neto de la provisión para cuentas de cobro dudoso de \$72.5 millones al 31 de diciembre de 2015 (2014: \$37.9 millones). La provisión se basa en una revisión analítica de las cuentas pendientes por cobrar y la evaluación por la administración de su recuperación.

**11. OTROS ACTIVOS**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
<b>Otros activos - circulante</b>		
Pagos anticipados	50,334	26,387
Gastos de gestión anticipados	46,088	51,744
IVA por recuperar	-	21,794
<b>Total de otros activos - circulante</b>	<b>96,422</b>	<b>99,925</b>
<b>Otros activos - no circulante</b>		
Ajuste por método de línea recta de las rentas fijas	118,833	54,769
Otros activos	14,021	3,913
<b>Total de otros activos - no circulante</b>	<b>132,854</b>	<b>58,682</b>

**12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN**

MMREIT Retail Trust III entró en dos acuerdos conjuntos con Frisa tras cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – Acuerdo Conjuntos debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos, y debido a que la deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos fue asumida por ellos mismos, por lo cual FIBRA Macquarie y / o MMREIT Retail Trust III no tiene ninguna exposición o obligación frente a los acreedores.

**a) Valores en libros**

Nombre de la entidad	País de Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2015	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2014	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Fid CIB/589	México / Titularidad y arrendamiento	50%	50%	236,758	302,652
Fid CIB/586	México / Titularidad y arrendamiento	50%	50%	722,605	627,763

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)****b) Movimiento de valores en libros**

	Año terminado	
	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del año	930,415	-
Negocio conjunto adquirido/capital invertido	-	691,684
Adquisiciones durante el año	-	15,736
Distribuciones recibidas durante el año	(48,671)	(14,865)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	60,214	237,860
Fluctuación cambiaria	17,405	-
<b>Montos en libros al cierre del año</b>	<b>959,363</b>	<b>930,415</b>

**c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos**

La siguiente tabla proporciona información financiera de los Negocios Conjuntos ya que estos son materiales para el Grupo conforme a las NIIF. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, más no la participación de FIBRA Macquarie en dichos importes, los cuales han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y de los Negocios Conjuntos.

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Dic 31, 2015 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2014 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2014 \$'000
Total de activos - circulante*	20,189	27,458	71,248	80,269
Total de activos - no circulante	1,039,652	1,162,465	2,570,306	2,377,400
Total de pasivos - circulante**	(22,463)	(18,912)	(31,684)	(40,869)
Total de pasivos - no circulante***	(563,862)	(565,708)	(1,164,660)	(1,161,273)
<b>Activos netos</b>	<b>473,516</b>	<b>605,303</b>	<b>1,445,210</b>	<b>1,255,527</b>
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año	565,754	453,334	1,197,734	931,777
Utilidad del año	(92,238)	151,969	247,476	323,750
<b>Activos netos</b>	<b>473,516</b>	<b>605,303</b>	<b>1,445,210</b>	<b>1,255,527</b>
Participación de FIBRA Macquarie en %	0%	50%	0%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en \$	236,758	302,651	722,605	627,764
Valor en libros de FIBRA Macquarie	236,758	302,651	722,605	627,764

\* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$37.8 millones (2014: \$39.5 millones).

\*\* Pasivos financieros de corto plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de cero (al 31 de diciembre de 2014: \$cero).

\*\*\* Pasivos financieros de largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1,699.0 millones (al 31 de diciembre de 2014: \$1,727.0 millones).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)****c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)**

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado	Período terminado	Año terminado	Período terminado
	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014*	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014*
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	117,391	82,833	272,509	187,205
Revaluación de la inversión a valor razonable	(126,431)	133,459	161,242	274,230
Ingresos por intereses	326	44	354	7
<b>Total de ingresos</b>	<b>(8,714)</b>	<b>216,336</b>	<b>434,105</b>	<b>461,442</b>
<b>Gastos:</b>				
Gastos por intereses de deuda	(48,266)	(38,306)	(84,218)	(62,560)
Otros gastos	(35,258)	(26,061)	(102,411)	(75,132)
<b>Total de gastos</b>	<b>(83,524)</b>	<b>(64,367)</b>	<b>(186,629)</b>	<b>(137,692)</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>(92,238)</b>	151,969	<b>247,476</b>	323,750
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie (\$)</b>	<b>(46,119)</b>	75,985	<b>123,738</b>	161,875

\*Hace referencia al periodo desde el 28 de marzo de 2014 hasta el 31 de diciembre 2015.

**d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos**

Al 31 de diciembre del 2015 y al 31 de diciembre de 2014, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRA Macquarie sea responsable.

**13. CRÉDITO MERCANTIL**

	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
	\$'000	\$'000
Monto en libros al inicio del año	931,605	931,605
Movimiento durante el año	-	-
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>931,605</b>	<b>931,605</b>

Según NIIF 3 – Combinaciones de negocios, si la contabilización inicial de una combinación de negocios pudiera determinarse sólo de forma provisional al final del primer año de reporte, la combinación será registrada utilizando dichos valores provisionales. Ajustes a los valores provisionales, y el reconocimiento de activos y pasivos nuevamente identificados, tienen que ser registrados dentro del periodo de medición en lo cual se refleje la nueva información obtenida sobre eventos y circunstancias que existían a la fecha de adquisición.

El crédito mercantil registrado representa la diferencia entre la prestación y el valor razonable de los activos adquiridos a la fecha de adquisición.

Se realiza un análisis del deterioro de valor del crédito mercantil al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros podría tener indicios de deterioro. No hubo deterioro de crédito mercantil reconocido para el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del año	27,612,778	23,514,719
Adiciones durante el año:		
Adquisiciones a través de combinaciones de negocio	-	-
Adquisición de activos*	3,005,265	537,987
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	314,819	67,447
Propiedades de inversión construidas	132,685	171,642
Propiedad de inversión en proceso de construcción	-	(47,729)
Contraprestación contingente diferida	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión medidas a valor razonable	3,871,204	2,389,699
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	668,319	939,386
Comisión por arrendamiento neta de amortización	34,228	37,639
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>35,639,298</b>	<b>27,612,778</b>

\*Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, MMREIT Industrial Trust IV adquirió tres propiedades, referencia nota 1 para mas detalles

**(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción\***

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Monto en libros al inicio del año	12,508	60,237
Gastos de capital	120,177	123,913
Transferencia de propiedades de inversión completa	(132,685)	(171,642)
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>-</b>	<b>12,508</b>

\* La propiedad de inversión en proceso de construcción ha sido inicialmente reconocida a su costo histórico debido de que el valor razonable de esa propiedad en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

**(b) Valuación activo por activo**

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE Mexico firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y experta, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2015. Por el 31 de Diciembre de 2014 el valuador independiente fue Colliers International.

Se aplicaron los métodos de valuación del costo, el valor de mercado y el análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas aplicando básicamente un análisis de ingresos, utilizando la capitalización directa así como análisis de flujo de efectivo descontado.

Los datos y supuestos significativos respecto al proceso de valuación se desarrollaron en consulta con la administración. El proceso de valuación y los cambios de valor razonable fueron revisados por el auditor independiente y el consejo de administración del Administrador para cada fecha de reporte. Los directores confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Los datos usados en las valuaciones al 31 de diciembre de 2015 se encuentran a continuación:

- El rango de rendimiento anualizado promedio respecto a todos las propiedades fue entre 7.5% y 9.8% para los propiedades de inversión industriales y entre 8.2% y 8.7% para las propiedades de inversión comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.7% y 10.2% para el portafolio industrial y entre 8.6% y 9.4% para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.7% y 11.2% (2014: entre 8.6% y 11.7%) para el portafolio industrial y entre 9.3% y 10.3% (2014: entre 9.8% y 10.5%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas vacante aplicado para los centros comerciales fue entre 3.8% y 7.6%, con un promedio de 5.0%.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacante disminuyen o si las tasas de descuento y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los cuatro supuestos. Cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anteriormente mencionado para efectos de información financiera y el valor en libros al final del año existe principalmente debido a los gastos de arrendamiento capitalizados a costo histórico.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)****(c) Valuación en base a la cartera**

La valuación del Valuador Independiente de la cartera existente al 31 de diciembre de 2015 en base a la cartera se menciona a continuación:

(i) US\$1.75 mil millones (aproximadamente \$30.14 mil millones) (al 31 de diciembre de 2014 : US\$1.678 mil millones, aproximadamente \$24.48 mil millones) para los Fideicomisos Industriales;

(ii) \$5.32 mil millones (al 31 de diciembre de 2014 : \$1.67 mil millones) para los Fideicomisos Comerciales.

**15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Gastos provisionados relacionados a la propiedad*	83,652	76,127
Costos relacionadas a la adquisición	32,049	-
Interes por pagar	62,837	54,065
Gastos provisionados relacionados con la transacción	13,320	30,142
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal provisionados	12,171	9,195
Gastos de capital provisionados	103,082	53,227
Otras cuentas por pagar	29,312	25,799
IVA por pagar	13,877	-
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>350,300</b>	<b>248,555</b>

\* Incluye el cargo por pasivo por prima de antigüedad de \$0.01 millón conforme a NIC 19 Beneficios a los Empleados.

**16. OTROS PASIVOS**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
<b>Otros pasivos - circulante</b>		
Depósitos de inquilinos	18,925	15,474
Contraprestación contingente diferida respecto a propiedades de inversión	-	93,598
<b>Total de otros - circulante</b>	<b>18,925</b>	<b>109,072</b>
<b>Otros pasivos - no circulante</b>		
Depósitos de garantía de arrendatarios	306,804	251,025
<b>Total de otros pasivos - no circulante</b>	<b>306,804</b>	<b>251,025</b>

Los depósitos de garantía se determinan conforme a los términos del contrato de arrendamiento pertinente y son conservados por el Grupo hasta el vencimiento del contrato de arrendamiento correspondiente.

La contraprestación contingente diferida se relaciona con un requisito legal de pagar montos acordados cuando se cumplen ciertas condiciones en función del rendimiento, como se indica abajo:

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Valor en libros al inicio del año	93,598	182,981
Liberación de provisión existente	(42,371)	(60,980)
Contraprestación contingente diferida pagada	(51,227)	(80,110)
Incremento en provisiones	-	51,707
<b>Valor en libros al final del año</b>	<b>-</b>	<b>93,598</b>

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los dos últimos tramos por un total de \$63.0 millones (al 31 de diciembre de 2014: tres tramos por un total de \$71.0 millones) fueron pagados a GEGREM como parte de la contraprestación contingente. Como parte de la compra de la cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco, se origino una contraprestación contingente diferida de hasta \$42.4 millones que fueron calculados y reconocidos en el ejercicio 31 de diciembre de 2014 sobre la base de los criterios acordados según el acuerdo de compra. Durante el año 31 de diciembre de 2015, la cantidad fue cancelada y se reconoció en el Estado Consolidado de Resultado Integral puesto que ya no tenía que ser pagado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**17. DEUDA**

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
<b>Líneas de crédito</b>		
Financiamiento a plazo denominado en USD	15,470,479	13,233,051
Financiamiento a plazo denominado en MXN	940,000	940,000
Costos de transacción no amortizados	(63,489)	(81,313)
<b>Total de líneas de crédito largo plazo</b>	<b>16,346,990</b>	<b>14,091,738</b>

**Pagarés**

La adquisición de las carteras correspondientes fue financiada por los siguientes créditos:

Entidad Crediticia	Moneda	Balance Principal	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo al Dec 31, 2015 \$'000	Saldo al Dec 31, 2014 \$'000
BRE Debt México*	USD	365.4 million	5.07%	Dec-17	6,259,173	5,349,713
BRE Debt México*	USD	184.5 million	90 day Libor +	Dec-17	3,171,512	2,700,290
BRE Debt México*	USD	80.5 million	5.07%	Dec-17	1,379,923	1,178,926
BRE Debt México*	USD	86.2 million	90 day Libor +	Dec-17	1,474,386	1,261,281
MetLife	USD	182.5 million	4.50%	Jan-18	3,124,375	2,666,548
Banamex	MXN	940.0 million	6.73%	Oct-16	937,621	934,980
					<b>16,346,990</b>	<b>14,091,738</b>

\* Véase nota 1 para más información

**Deuda - Circulante**

La línea de crédito de Banamex tiene fecha de vencimiento en octubre de 2016 por lo cual ha sido clasificada como deuda circulante.

**Línea de crédito de IVA**

FIBRA Macquarie solicitó un crédito de US\$10.7 millones (aproximadamente \$138.4 millones) a través de una línea de crédito garantizada a nueve meses con Macquarie Bank Limited ("MBL") el 17 de octubre de 2013. Los intereses se pagaron mensualmente a una tasa Libor USD variable a tres meses más 2.25% por año. La tasa de interés incluyendo la tasa Libor USD correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2013 fue de 2.50% por año. Esta línea de crédito se liquidó el 13 de marzo de 2014. Los fondos de esa línea de crédito se aportaron al MMREIT Industrial Trust I quien los utilizó para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirió a filiales de DCT Industrial Inc.

El 29 de octubre de 2013 y el 4 de noviembre 2013, FIBRA Macquarie obtuvo dos líneas de crédito adicionales en pesos mexicanos de nueve meses aseguradas con MBL por \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Estas líneas de crédito fueron pagadas a MBL el 16 de abril de 2014. Los fondos de dichas líneas de crédito se aportaron al MMREIT Retail Trust I y al MMREIT Retail Trust II quienes los utilizaron para financiar una parte del precio de compra de la cartera que adquirieron a Grupo Inmobiliario Carr y sus socios y FCM.

Todas las línea de crédito de IVA previamente mencionadas ("Líneas de Crédito de IVA") están garantizada por (i) una garantía de primera prioridad sobre una cuenta de reembolso de IVA establecida para recibir pagos de reembolso relacionados con el IVA pagado por la adquisición de las carteras adquiridas de afiliadas de DCT Industrial Inc., de Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, y de FCM respectivamente; (ii) el derecho a recibir dichos reembolsos de IVA y (iii) una garantía sobre las participaciones beneficiarias de FIBRA Macquarie en los Fideicomiso de Inversión relacionados.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

**18. PATRIMONIO CONTRIBUIDO**

No. of CBFIs '000		\$'000
604,751	Saldo inicial al 1 de enero de 2014	13,673,801
206,613	CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo la opción de sobreasignación)	4,702,679
811,364	CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2014	18,376,480
-	CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo la opción de sobreasignación)	(6,486)
<b>811,364</b>	<b>CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>18,369,994</b>

El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, compuesta de (i) una oferta internacional de 134,531,051 CBFIs, y (ii) una oferta mexicana simultánea de 72,081,532 CBFIs.

Bajo los términos del contrato de compraventa de MMREIT Retail Trust II con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, los tenedores de CBFIs emitidos como contraprestación de la compra están contractualmente obligados a votar para aprobar todas las resoluciones de las reuniones de los tenedores de CBFIs para cualquier ofrecimiento de CBFIs adicionales tras una oferta pública inicial propuesta por FIBRA Macquarie, incluyendo la aprobación del precio o del rango de precio en relación con dicha oferta.

**19. UTILIDADES RETENIDAS/PERDIDAS ACUMULADAS**

	Utilidades Retenidas/ (Pérdidas acumuladas) \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2014	342,243
Resultado integral del año	3,280,202
Distribuciones pagadas	(1,146,003)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>2,476,442</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2015	2,476,442
Resultado integral del año	3,908,488
Distribuciones pagadas	(1,234,524)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5,150,406</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

### 20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

#### Administración de los riesgos

El Grupo administra el patrimonio mediante la mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Consejo del Administrador.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y la deuda. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo, que coincide con los fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets a nivel mundial. Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

#### (a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida es el monto del crédito no pagado o la pérdida incurrida al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el Estado de Posición Financiera Consolidado.

La concentración de riesgo de crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera:

- \* asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas, y
- \* asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

#### Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra el riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus contrapartes.

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2015, el inquilino individual más significativo representa 3.3% (2014: 3.8%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene colaterales a través de depósitos en garantía o garantías bancarias sobre algunas cuentas por cobrar (principalmente en relación con cuentas por cobrar por renta), según corresponda.

#### IVA por recuperar

Se conforma principalmente por las devoluciones del IVA pagado durante las adquisiciones de las propiedades de inversión por parte del Sistema de Administración Tributaria mexicana (SAT). El grupo tiene el control adecuado de realizar todas las devoluciones de manera oportuna. La administración evalúa la probabilidad de recibir estas devoluciones basadas en comunicaciones constantes con sus asesores fiscales y el personal del SAT.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$2.2 mil millones al 31 de diciembre de 2015 (2014:\$5.4 mil millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banamex y Banorte, las cuales están calificadas A2, basado en una agencia de calificación al 31 de diciembre de 2015.

#### Otros activos

Está conformado principalmente de reembolsos por recuperar de seguros, pagos anticipados de seguros de las propiedades, y el honorario de administración de MMREM pagado por anticipado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)****(a) Riesgo de crédito (continuación)**

A continuación se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de las principales ubicaciones geográficas y tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015	Efectivo y equivalentes de efectivo* \$'000	Otros activos \$'000	Cuentas por cobrar \$'000	IVA por cobrar \$'000	Total \$'000
<b>México</b>					
Instituciones financieras	2,394,426	-	-	-	2,394,426
Instituciones gubernamentales	-	-	-	287,020	287,020
Otros	-	96,422	102,431	-	198,853
<b>Total de México</b>	<b>2,394,426</b>	<b>96,422</b>	<b>102,431</b>	<b>287,020</b>	<b>2,880,299</b>

\* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2014	Efectivo y equivalentes de efectivo* \$'000	Otros activos \$'000	Cuentas por cobrar \$'000	IVA por cobrar \$'000	Total \$'000
<b>México</b>					
Instituciones financieras	5,603,834	-	-	-	5,603,834
Instituciones gubernamentales	-	-	-	199,129	199,129
Otros	-	99,925	116,944	-	216,869
<b>Total de México</b>	<b>5,603,834</b>	<b>99,925</b>	<b>116,944</b>	<b>199,129</b>	<b>6,019,832</b>

\* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los deudores y otras cuentas por cobrar que no están reservadas se integra como

	2015 \$'000	2014 \$'000
Corriente	17,519	14,275
Menor a 30 días	14,891	45,550
31 a 90 días	39,749	35,371
Mayor a 91 días	30,272	21,748
<b>Total de deudores y otras cuentas por cobrar</b>	<b>102,431</b>	<b>116,944</b>

La administración cree que las cifras sin reservar que presentan una antigüedad de más de 30 días serán totalmente recuperables debido al historial de pago y análisis de crédito de cada uno de los arrendatarios. Por aquellos saldos representativos, acuerdos de pagos individuales han sido formalizados para asegurarse que los saldos pendientes serán liquidados de manera oportuna.

**(b) Riesgo de liquidez**

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Consejo del Administrador la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los activos y los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos presentados en el Estado de Posición Financiera Consolidado, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

El análisis de vencimiento de pasivos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	Corriente	Menos de 3	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
2015	\$'000	meses	\$'000	\$'000	\$'000
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(350,300)	-	-	(350,300)
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	-	(18,925)	(306,804)	(325,729)
Deuda	-	-	(940,000)	(15,470,478)	(16,410,478)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(350,300)</b>	<b>(958,925)</b>	<b>(15,777,282)</b>	<b>(17,086,507)</b>

	Corriente	Menos de 3	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
2014	\$'000	meses	\$'000	\$'000	\$'000
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(248,555)	-	-	(248,555)
Otros pasivos	-	-	(93,598)	-	(93,598)
Depósitos de inquilinos	-	-	(15,474)	(251,025)	(266,499)
Deuda	-	-	-	(14,173,051)	(14,173,051)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(248,555)</b>	<b>(109,072)</b>	<b>(14,424,076)</b>	<b>(14,781,703)</b>

**(c) Riesgo de mercado****Riesgo cambiario**

El riesgo cambiario se deriva de las fluctuaciones en los tipos de cambio que modifican el valor del peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos acordados en una moneda diferente a la moneda funcional del Grupo.

**(i) Ingresos en moneda no funcional**

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluyendo los intereses.

**(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional**

El Grupo busca reducir al mínimo el impacto de las fluctuaciones cambiarias sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. No se tiene contemplado cubrir de forma adicional las exposiciones cambiarias causando cuando se utilice pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo cambiario al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)****(c) Riesgo de mercado (Continuación)**

	2015 Exposiciones en USD \$'000	2014 Exposiciones en USD \$'000
Propiedades de inversión	29,791,258	22,809,019
Cuentas por cobrar	61,844	67,532
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	556,649	576,148
Otros activos	45,056	9,652
Deudores y otras cuentas por pagar	(242,606)	(109,834)
Otros pasivos	-	(44,590)
Depósitos de inquilinos	(254,972)	(204,841)
Deuda	(14,470,840)	(13,156,758)
<b>Exposición neta</b>	<b>15,486,389</b>	<b>9,946,328</b>

\*los montos presentados son en pesos mexicanos

Derivado de las variaciones en el tipo de cambio peso-dólar estadounidense aplicadas a las exposiciones netas podría producirse en los activos netos del Grupo un efecto. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones de tipo de cambio, se aplicó un movimiento del 10%.

2015	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
	\$'000	\$'000
Dólares	1,548,639	(1,548,639)

2014	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
	\$'000	\$'000
Dólares	994,633	(994,633)

**Riesgo de las tasas de interés**

El riesgo de las tasas de interés es el riesgo de que los cambios en las tasas de interés del mercado causen un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de las tasas de interés principalmente por créditos a tasa variable y administra esta exposición con el método de revisión incluyendo las exposiciones generadas por los créditos de los Fideicomisos Industriales.

Para administrar el riesgo de las tasas de interés, el grupo ha conseguido financiamiento con tasa de interés fija cuando ha sido posible. Actualmente, más del 65% (al 31 de diciembre de 2014: 65%) del financiamiento de deuda del Grupo tiene tasa de interés fija.

**Análisis de sensibilidad**

La siguiente tabla refleja la disminución neta potencial en los resultados, producto de los cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre; todas las demás variables permanecen constantes.

	2015 \$'000	2014 \$'000
<b>Tasa variable</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,499,321	4,918,083
Deuda	(5,597,503)	(4,923,909)
<b>Exposición variable neta</b>	<b>(4,098,182)</b>	<b>(5,826)</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**20. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)****(c) Riesgo de mercado (continuación)****Analisis de sensibilidad (continuación)**

Una variación en las tasas de interés aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en los activos netos del Grupo.

2015	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de	Movimiento de
	+ 1%	- 1%
	\$'000	\$'000
<b>Efecto de la exposición variable neta</b>	<b>(40,982)</b>	<b>40,982</b>

  

2014	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de	Movimiento de
	+ 1%	- 1%
	\$'000	\$'000
<b>Efecto de la exposición variable neta</b>	<b>(58)</b>	<b>58</b>

**21. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

El Grupo valua los siguientes activos y pasivos a valor razonable:

- Deudores y otras cuentas por cobrar, acreedores y otras cuentas por pagar
- Propiedades de inversión
- Contraprestación contingente diferida

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas se ven afectados por la elección del modelo de valuación usado y las suposiciones subyacentes realizadas con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Los valores en libros menos la provisión para deterioro de valor de cuentas comerciales por cobrar y por pagar se utiliza como una aproximación de sus valores razonables. El valor razonable de los pasivos financieros se calcula descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés de mercado vigente disponible para instrumentos financieros similares del Grupo.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes inobservables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la cualidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la cualidad de la propiedad y también tomando en cuenta información en el mercado a la fecha de valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**21. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

El Valuador Independiente ha usado las técnicas de flujos de efectivo descontados y otras técnicas para estimar la valuación activo por activo de las propiedades. El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivo que se generan a partir de las propiedades durante un período determinado, teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de la renta esperada, probabilidad de renovación, tasa de ocupación, comisiones de arrendamiento y otros costos.

Instrumentos financieros al valor razonable son categorizados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – entradas para el activo o pasivo que no está basado en la información de un mercado observable (entradas no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'000
Deuda*	16,850,326	16,850,326	16,346,990

\* Neto de costos de transacción no amortizados

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'000
Deuda*	14,186,117	14,186,117	14,091,738

\* Neto de costos de transacción no amortizados

La siguiente tabla resume los niveles utilizados en la jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros valuados a valor razonable del Grupo:

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Propiedades de inversión	35,639,298	35,639,298

Al 31 de diciembre de 2014	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Propiedades de inversión	27,612,778	27,612,778

La siguiente tabla presenta los cambios en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo por los años presentados:

	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2014 \$'000
Saldo inicial	27,612,778	23,514,719
Adiciones	3,486,997	766,986
Contraprestación contingente	-	1,988
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera medidas a valor razonable	3,871,204	2,389,699
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	668,319	939,386
<b>Saldo final</b>	<b>35,639,298</b>	<b>27,612,778</b>

No hubo transferencia entre niveles durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (2014: \$cero)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**22. ARRENDAMIENTOS**

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a sus propiedades de inversión. De los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo, hay una cierta cantidad que son contratos de arrendamiento a plazo fijo, que incluyen opciones de renovación para los inquilinos. A pesar de estos contratos particulares, los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2016 a 30 abril de 2048.

Cuando los pagos por el arrendamiento son mínimos se considera que son el alquiler neto acumulado durante el período de arrendamiento, que se define como la fecha de terminación más temprana posible a disposición del arrendatario, con independencia de la probabilidad de la terminación inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo va hacia delante son tal como se establece a continuación:

December 31, 2014	>1 year	1-5 years	>5 years	Total
Minimum future lease payments (USD '000)	30,558	97,968	46,730	175,255
Minimum future lease payments (MXN '000)	118,447	282,314	33,648	434,409

**23. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. Conforme al contrato de compra, FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$96.4 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización del desarrollo ya que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. Se espera que el primero proyecto BTS se complete en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y que el segundo se complete a mediados de 2016.

FIBRA Macquarie se ha comprometido a pagar US\$21.7 millones (aproximadamente \$373.4 millones), excluyendo los costos de transacción e impuestos, por dos propiedades industriales y terrenos adyacentes como se anunció el 6 de noviembre de 2015. El cierre de la transacción está sujeta a la satisfacción de ciertos términos y las condiciones que son habituales para una operación de este tipo y tamaño. Véase nota 25 para más información.

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

**24. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS**

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador esta bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

**(a) Transacciones con personal administrativo clave**

El personal clave de administración respecto al Grupo es contratado y remunerado por el Administrador.

**(b) Administrador fiduciario**

El administrador fiduciario de FIBRA Macquarie es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple ("Fiduciario FIBRA Macquarie") que esta domiciliado en Boulevard Manuel A. Camacho No. 40, Piso 17, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F.

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Por los 3 meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los honorarios de fiduciario para el Grupo fueron de \$1.0 millón (2014: \$1.0 millón) y de \$3.7 millones (2014: \$3.8 millones) respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$1.59 millones (2014: \$0.2 millón)

**(c) Administrador**

MMREM funge como administrador de FIBRA Macquarie y esta domiciliado en Paseo de la Reforma 115, Piso 6, Col. Lomas de Chapultepec, México, D.F. 11000 México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$46.7 millones (2014: \$52.9 millones) y \$198.2 millones (2014: \$160.0 million) por los tres meses y al año terminado el 31 de diciembre de 2015 respectivamente. El honorario base por administración se calcula como el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFi durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualesquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**24. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)****(c) Administrador (continuación)**

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual calculan como el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2015, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

**(d) Otras entidades asociadas**

Durante los 3 meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2015, montos por un total de \$1.0 millón (2014: \$cero) y \$5.6 millones (2014: \$9.1 millones) respectivamente fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$0.4 millón (2014: \$0.6 millón) y \$4.0 millones (2014: \$0.6 millón) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM por tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2015 respectivamente.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRA Macquarie, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$cero (2014: \$2.3 millones) y \$5.8 millones (2014: \$9.0 millones) por los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2015 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs (al 31 de diciembre de 2014: 36,853,632 CBFIs) y recibió distribuciones de \$56.02 millones (2014: \$65.3 millones) por el 31 de Diciembre del 2015.

De vez en cuando, otras filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden tener CBFIs por cuenta propia o por terceros.

Se renueva el acuerdo con Polygon Realty, compañía controlada por la Señora Nanny Gaul, esposa del Señor Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, puesto en marcha en junio de 2015, surtiendo efecto a partir del 3 de marzo del 2015, con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por los miembros independientes del Comité Técnico,

Durante el 31 de diciembre de 2015, FIBRA Macquarie pago IVA por parte de sus negocios en conjunto por un total de \$17.9 millones (2014: \$5.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014, FIBRA Macquarie utilizó líneas de crédito de IVA con MBL, una entidad asociada de MMREM, en conexión con las carteras comerciales adquiridas durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2013. Los montos adelantados fueron de US\$10.7 millones (aproximadamente \$184.1 millones), \$230.7 millones y \$294.3 millones, respectivamente. Junto con intereses acumulados y comisiones asociadas, la línea de crédito de IVA de US\$10.7 millones (aproximadamente \$184.11 millones) fue liquidada el 13 de marzo de 2014, y las líneas de crédito de IVA restantes fueron liquidadas el 16 de abril de 2014.

Durante el año, también se obtuvo la aprobación del Comité Técnico para que Macquarie Capital (USA) Inc., una filial del Administrador, sea uno de los colocadores internacionales para la oferta primaria global completada durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014. Un honorario de \$9.3 millones se pagó a Macquarie Capital (USA) Inc.

**25. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO**

El 9 de febrero de 2016, FIBRA Macquarie completó la adquisición de dos propiedades industriales y terrenos adyacentes, ubicados en Ciudad Juárez, Chihuahua, por un total de US\$21.7 millones (aproximadamente \$373.4 millones), excluyendo los costos de transacción e impuestos.

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de estos estados financieros consolidados y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

