

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2018

- **El AFFO por certificado aumentó 9.9% respecto al del año anterior -**
 - **Incrementa la distribución trimestral por certificado -**
 - **Alcanza nivel récord de ocupación consolidada -**

Ciudad de México, 25 de octubre, 2018 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2018.

ASPECTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2018

- Incremento en el AFFO por certificado de 9.9% con respecto al año anterior a un record de Ps 0.6281
- Las rentas de las propiedades industriales incrementaron 4.0% con respecto al año anterior, y la ocupación al cierre mejoró 206 pb con respecto al año anterior y 187 pb con respecto al trimestre pasado a 94.4%
- Anuncia distribución trimestral de Ps 0.41 por certificado, un incremento de 9.3% respecto al año anterior, y un incremento de 5.1% respecto al segundo trimestre.
- Reducción de la razón de apalancamiento (LTV), regulada por la CNBV, a 35.0%, un incremento de 210 pb respecto del año anterior, y un incremento de 150 pb respecto al segundo trimestre
- Incremento en la guía de AFFO para el año completo 2018 a aproximadamente Ps 2.40 por certificado y se mantiene la guía de distribución para el año completo 2018 en Ps 1.60 por certificado
- Incremento al programa de recompra y cancelación de CBFIs

COMENTARIO DE LA DIRECCIÓN

“El desempeño de FIBRA Macquarie en el tercer trimestre fue robusto y dio como resultado otro récord de AFFO trimestral por certificado”, comentó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Con un entorno estable para el arrendamiento y un equipo local de profesionales experimentados en bienes inmuebles, hemos podido generar un crecimiento saludable en la tasa de arrendamiento en todo nuestro portafolio. Asimismo, con la claridad adicional con respecto a las modificaciones al tratado de libre comercio de Norteamérica, nos sentimos optimistas que el momentum continuará de manera positiva. Continuamos cumpliendo nuestro compromiso de crear valor para nuestros inversionistas, reflejado en el incremento en nuestra distribución trimestral de efectivo por certificado y el programa actual de recompra de certificados para cancelación incrementado. A medida que avanzamos, estamos

complacidos con el panorama de crecimiento orgánico continuo dentro de nuestro portafolio, y el número y calidad de oportunidades de inversión que consideramos para expandir nuestro portafolio.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T18	3T17	Variación	ACUM 18	ACUM 17	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 824.7m	Ps 795.5m	3.7%	Ps 2,483.8m	Ps 2,426.8m	2.3%
EBITDA	Ps 770.8m	Ps 739.8m	4.2%	Ps 2,317.1m	Ps 2,257.4m	2.6%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 555.5m	Ps 533.5m	4.1%	Ps1,648.4m	Ps 1,606.2m	2.6%
FFO por certificado	Ps 0.7106	Ps 0.6597	7.7%	Ps 2.0901	Ps 1.9818	5.5%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 490.9m	Ps 462.1m	6.2%	Ps 1,446.5m	Ps 1,396.8m	3.6%
AFFO por certificado	Ps 0.6281	Ps 0.5715	9.9%	Ps 1.8341	Ps 1.7234	6.4%
Margen de Ingreso Operativo Neto	87.6%	88.7%	-115 pb	87.9%	87.6%	28 pb
Margen AFFO	52.1%	51.5%	55 pb	51.2%	50.4%	34 pb
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,204	3,455	-7.3%	3,204	3,455	-7.3%
Ocupación al cierre del periodo	94.3%	92.8%	153 pb	94.3%	92.8%	153 pb
Ocupación Promedio	93.8%	92.7%	107 pb	92.8%	92.2%	67 pb
Certificados en Circulación al cierre del periodo	776.3m	808.1m	-3.9%	776.3	808.1	-3.9%

Los resultados del portafolio a mismas tiendas de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	3T18	3T17	Variación	ACUM 18	ACUM 17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 821.5m	Ps. 764.2m	7.5%	Ps. 2,418.8m	Ps. 2,317.2m	4.4%
Margen de Ingreso Operativo Neto	87.8%	89.2%	-133 pb	88.1%	87.6%	44 pb
Número de Propiedades	253	253	0	252	252	0
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	34,487	34,405	0.2%	34,342	34,260	0.2%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,204	3,196	0.2%	3,190	3,183	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	94.3%	93.9%	41 pb	95%	94.1%	41 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.5	3.5	2.4%	3.5	3.5	2.5%

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T18	3T17	Variación	ACUM 18	ACUM 17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 680.3m	Ps 657.1m	3.5%	Ps 2,049.6m	Ps 2016.0m	1.7%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.2%	92.3%	-110 pb	91.4%	90.9%	53 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	29,569	32,288	-8.4%	29,569	32,288	-8.4%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	2,747	3,000	-8.4%	2,747	3,000	-8.4%
Ocupación al cierre del periodo	94.4%	92.4%	206 pb	94.4%	92.4%	206 pb
Ocupación promedio	93.8%	92.2%	162 pb	92.6%	92.1%	52 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.80	\$4.61	4.0%	\$4.80	\$4.61	4.0%
Retención de Clientes UDM	85%	79%	574 pb	85%	79%	574 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.3	3.1	6.3%	3.3	3.1	6.3%

En los tres meses concluidos el 30 de septiembre del 2018, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un Ingreso Neto Operativo de Ps 680.3 millones, un incremento de 3.5% con respecto a los Ps 657.1 millones del periodo comparable del año anterior.

La ocupación del portafolio industrial al 30 de septiembre de 2018 fue de 94.4%, 206 puntos base más alta que el mismo trimestre del año anterior. El incremento en la ocupación fue impulsado por la fuerte actividad de arrendamiento, renovaciones de contratos y la venta de 35 activos industriales que tenían una ocupación más baja que la del promedio del portafolio.

La tasa de arrendamiento se incrementó 4.0% en comparación con la de finales del tercer trimestre de 2017, a un promedio ponderado al cierre de US\$4.80 mensual por metro cuadrado arrendado. El aumento en la tasa estuvo impulsado principalmente por incrementos contractuales y mejores resultados obtenidos en las renovaciones, y la venta de 35 activos industriales con tasas de renta que eran más bajas que el promedio del portafolio.

En el tercer trimestre de 2018, FIBRAMQ firmó 21 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones representando 1.5 millones de pies cuadrados de espacio industrial. Estos contratos incluyeron siete nuevos arrendamientos por un total de 446 mil pies cuadrados y 14 renovaciones representando 1.1 millones de pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos más destacados del trimestre incluyen proveedores de autopartes en Puebla, Monterrey y Querétaro, y un fabricante de herramientas en Ciudad Juárez. La actividad en las renovaciones fue robusta y diversificada por geografía y tipos de clientes, incluyendo un productor global de empaques para productos de cuidados para la salud, un productor de remolques para camiones, y un productor de productos de iluminación.

En el periodo de doce meses concluido el 30 de septiembre de 2018, FIBRAMQ logró una tasa de retención promedio de 85%, mostrando una mejora respecto al periodo comparable del año anterior.

El desempeño de mismas propiedades del portafolio industrial fue sólido, con ganancias en la ocupación de 78 puntos base a 94.4% respecto al periodo comparable anterior. Para un resumen de los resultados de mismas propiedades del portafolio industrial, favor de referirse a la página 11 del material complementario del tercer trimestre de 2018 ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	3T18	3T17	Variación	ACUM 18	ACUM 17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 144.3m	Ps 138.4m	4.3%	Ps 434.2m	Ps 411.5m	5.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	73.7%	74.7%	-100 pb	74.4%	74.6%	-17 pb
ABA ('000s m2) al cierre del periodo	457	455	0.3%	457	455	0.3%
Ocupación al cierre del periodo	93.6%	95.5%	-183 pb	93.6%	95.5%	-183 pb
Ocupación promedio	94.0%	95.4%	-140 pb	94.4%	95.2%	-78 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	Ps 154.85	Ps 148.33	4.4%	Ps 154.85	Ps 148.33	4.4%
Retención UDM	70%	70%	78 pb	70%	70%	78 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	4.5	4.8	-6.1%	4.5	4.8	-6.1%

El Ingreso Neto Operativo generado por el portafolio comercial de FIBRAMQ en el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2018 incrementó 4.3% a Ps 144.3 millones respecto al periodo comparable anterior. El crecimiento anual fue impulsado por un incremento de 4.4% en las tasas de arrendamiento mensuales promedio. Durante el tercer trimestre FIBRAMQ firmó 43 contratos de arrendamiento, incluyendo 17 nuevos arrendamientos y 26 renovaciones, representando un total de 10.5 mil metros cuadrados. La robusta actividad de arrendamiento durante el trimestre fue neutralizada por la salida de un inquilino moroso, una medida proactiva que fue tomada para recuperar el espacio. FIBRAMQ está ahora comercializando activamente este espacio de 2,900 metros cuadrados.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Expansiones

Un elemento clave de la estrategia de FIBRAMQ es la expansión planeada de las propiedades existentes sobre una base de contratos de arrendamiento pre acordados junto con desarrollo selectivo de propiedades en mercados estratégicos. En lo que va del año hasta el 30 de septiembre de 2018, FIBRAMQ ha invertido o se ha comprometido a invertir US\$10.3 millones en expansiones, en lo que se espera un rendimiento productivo en Ingreso Neto Operativo del 15.3%.

Durante el tercer trimestre, FIBRAMQ inició una expansión de 47 mil pies cuadrados para una planta de productos de iluminación en Reynosa.

Adicionalmente, FIBRAMQ planea comenzar una expansión de 3,200 metros cuadrados en el portafolio comercial en Multiplaza del Valle en Guadalajara. El proyecto incluye una expansión pre-arrendada de 1,400 metros cuadrados para un operador de cines líder, que es cliente actual de FIBRAMQ, y 1,800 metros cuadrados para otros comercios. Se espera que esta expansión concluya en la segunda mitad de 2019.

Reciclaje de activos

Tal como se informó previamente, durante el tercer trimestre, FIBRA Macquarie cerró la venta de 35 activos industriales no estratégicos por US\$80.2 millones en efectivo. FIBRAMQ recibió US\$61.0 millones al cierre y recibirá US\$11.2 millones y US\$8.0 millones en enero de 2020 y julio de 2020,

respectivamente. Dos propiedades adicionales con un valor agregado de US\$7.2 millones permanecen bajo contrato de compra venta.

En total, incluyendo los dos activos bajo contrato de compra venta, FIBRA Macquarie ha vendido 44 propiedades no estratégicas con un premio acumulado de 2.2% respecto al valor en libros generando un total de US\$117.5 millones. Una parte de los recursos ha sido destinada a pagar el saldo de US\$40.0 millones del crédito revolvente de FIBRA Macquarie. El resto se mantiene como efectivo sin restricciones y esperamos invertirlo en expansiones o nuevos desarrollos o para ser usado para el programa de recompra de CBFIs u otras inversiones generadoras de valor.

Estas ventas de propiedades han reforzado el enfoque de FIBRAMQ en activos y mercados estratégicos y han mejorado la composición del portafolio general y las principales métricas financieras.

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2018, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 15,800 millones de deuda en circulación. La liquidez se ha fortalecido durante el trimestre, con Ps 4,900 millones disponibles de su línea de crédito revolvente y Ps 728.4 millones de efectivo disponible no restringido. Toda la deuda de FIBRAMQ está contratada a tasa fija y el promedio ponderado del plazo restante de la deuda es 5.4 años al cierre del trimestre.

La razón de apalancamiento (LTV) de FIBRAMQ fue 35.0% y la razón de cobertura de servicio de la deuda fue 5.8x al 30 de septiembre de 2018.

ASIGNACIÓN DEL CAPITAL

La siguiente tabla presenta una visión general de cómo FIBRA Macquarie ha financiado y utilizado su efectivo desde el 1 de enero de 2017. FIBRA Macquarie continúa comprometida a usar efectivamente el AFFO retenido y los recursos de las ventas de activos no estratégicos para expansiones y desarrollo de propiedades, recompra de certificados para su cancelación, así como pago de la deuda.

Para más detalles favor ver la pagina 8 del material complementario del tercer trimestre de 2018 ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

RESUMEN DE USOS DE CAPITAL (AÑO COMPLETO 2017 Y ACUM 2018)	Equivalente en Ps	Equivalente en US\$
Fuentes principales de capital		
AFFO Retenido	1,135.8m	59.8m
Venta de Activos	1,698.9m	89.3m
Efectivo excedente	96.3m	5.1m
Fuentes principales de capital – total	2,931.0m	154.2m
Usos principales de capital		
Expansiones y desarrollo	476.4m	25.1m
Certificados recomprados para cancelación	741.3m	39.0m
Pago de deuda	1,599.1m	84.0m
Otros	114.2m	6.0m
Usos principales de capital – total	2,931.0m	154.2m

Nota: Otros incluye US\$2.1 millones de Mejoras de los Inquilinos Superiores al Estándar generadoras de ingresos. Utiliza un tipo de cambio promedio de Ps 19.01 para 2017 y acumulado de 2018. Los certificados recomprados para cancelación incluyen todos los certificados recomprados hasta el 30 de septiembre de 2018.

INCREMENTO EN EL TAMAÑO DEL PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN

FIBRAMQ anuncia un incremento en el tamaño de su programa de recompra de certificados para cancelación. El Consejo del Administrador y el Comité Técnico aprobaron al día de hoy un programa de recompra de activos con un límite de hasta Ps 1,200 millones para los doce meses que finalizan el 25 de junio de 2019, para alinearse completamente con el tamaño y duración del programa aprobado por los tenedores de certificados en la asamblea general anual de 2018. Lo anterior proporciona un programa de recompras con un tamaño de hasta un 5.0 por ciento de los certificados en circulación.

TAMAÑO DEL PROGRAMA INCREMENTADO - GENERALIDADES	Número de certificados	Monto de recompra
Máximo del programa para los doce meses hasta el 25 de junio de 2019	n/a	Ps 1,200.0m
Menos: Recompras hechas del 26 de junio de 2018 - al 22 de octubre de 2018	13.7m	Ps 290.8m
Máximo restante en el programa hasta el 25 de junio de 2019	n/a	Ps 909.2m

FIBRA Macquarie espera que las recompras de certificados para cancelación que superen en 5.0% de los certificados en circulación será sobre una base de oportunidad, tomando en cuenta las prioridades de asignación de capital. Esto incluye usar el capital para inversiones en bienes inmuebles generadoras de valor enfocándose en proyectos de expansiones y desarrollos de alta calidad, teniendo en mente el objetivo de un valor de bienes inmuebles con una relación de préstamo a valor de 35.0 por ciento, que se compara con la razón actual de 36.6 por ciento.

Al 22 de octubre de 2018, FIBRAMQ continuó recomprando certificados para cancelación produciendo retornos altamente generadores de valor debido a que los certificados cotizan a un descuento significativo frente al VNA.

RECOMPRAS DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN	Número de certificados recomprados	Porcentaje de certificados recomprados	Monto recomprado
Tercer trimestre de 2018	9.8m	1.2%	Ps 206.8m
Desde el inicio del programa ¹	38.1m	4.7%	Ps 808.12m

1. Incluye los certificados recomprados hasta el 22 de octubre de 2018

DISTRIBUCIÓN

El 25 de octubre de 2018, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2018 de Ps 0.41 por certificado, un incremento del 9.3% año con año y del 5.1% comparado con el trimestre anterior. Se espera que la distribución sea pagada el 9 de noviembre de 2018 a los tenedores registrados el 8 de noviembre de 2018. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar sin distribución el 7 de noviembre de 2018.

GUÍA 2018

FIBRA Macquarie incrementa su guía de AFFO para 2018 de estar entre Ps 2.28 y Ps 2.33 por certificado a aproximadamente Ps 2.40 por certificado. FIBRAMQ espera hacer distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps 1.60 por certificado durante el 2018, incluyendo distribuciones de Ps 0.41 por certificado en el cuarto trimestre de 2018.

Esta guía está basada en los siguientes supuestos:

- La capacidad de generación de efectivo de su portafolio existente y un tipo de cambio promedio de Ps 18.5 por dólar durante el resto del año.
- No habrá nuevas adquisiciones o desinversiones adicionales a los dos activos bajo contrato de compraventa.
- Recompra y cancelación en 2018 un mínimo de 2.5 millones de certificados adicionales para cerrar 2018 con un máximo de 770.8 millones de certificados en circulación.
- El pago de distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador.
- El continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio y las condiciones del mercado.

Tomando como base nuestra guía de AFFO para 2018, distribución actual y el precio del certificado al cierre del 25 de octubre del 2018 de Ps 20.30, el rendimiento implícito de AFFO de FIBRA Macquarie y el rendimiento de la distribución resultan en 11.8% y 8.1%, respectivamente.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 26 de octubre de 2018, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Third Quarter 2018 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 7898395. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2018 en el sitio web de FIBRAMQ, 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 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 26 de julio de 2018. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

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

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan

depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

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

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

Contacto de relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas en relación con medios, favor de contactar a:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampedro@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017

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

	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Activo - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	706,055	417,529
Cuentas por cobrar, neto	89,730	74,539
Otros activos	33,786	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	135,201	-
Total de activos - Circulante	964,772	566,006
Activo - No circulante		
Efectivo restringido	-	50,289
Otras cuentas por cobrar	408,445	-
Otros activos	186,401	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	1,115,373	1,137,652
Crédito mercantil	841,614	882,758
Propiedades de inversión	38,712,490	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	141,858	111,573
Total de activos - No circulante	41,406,181	44,101,657
Total de activos	42,370,953	44,667,663
Pasivo - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	501,321	630,784
Depósitos de inquilinos	33,283	39,295
Total de pasivos - Circulante	534,604	670,079
Pasivo - No circulante		
Depósitos de inquilinos	293,526	313,719
Deuda	14,842,026	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	6,277	6,277
Total de pasivos - No circulante	15,141,829	16,638,546
Total de pasivos	15,676,433	17,308,625
Activos netos	26,694,520	27,359,038
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,628,175	18,118,973
Utilidades acumuladas	9,066,345	9,240,065
Total del patrimonio	26,694,520	27,359,038

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	888,306	845,522	2,665,696	2,619,358
Gastos relacionados a las propiedades	(135,944)	(107,718)	(364,284)	(361,382)
Ingreso neto por propiedades	752,362	737,804	2,301,412	2,257,976
Honorarios de administración	(40,939)	(42,679)	(127,148)	(133,021)
Gastos relacionados con adquisiciones	2,888	(293)	(1,024)	(4,616)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,826)	(12,971)	(38,861)	(36,147)
Total gastos de operación	(50,877)	(55,943)	(167,033)	(173,784)
Costos financieros	(225,426)	(226,861)	(669,713)	(659,993)
Ingresos por intereses	6,825	3,530	13,454	8,857
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(34,485)	8,467	18,641	70,200
Utilidad/(pérdida) cambiaria	807,935	(255,036)	690,397	2,098,636
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	(1,836,608)	165,192	(1,596,455)	(4,104,867)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(17,916)	496,760	162,153	(10,140)
(Pérdida)/utilidad por disposición de propiedades de inversión	(3,453)	679	(3,453)	679
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(41,144)	-	(41,144)	-
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(12,405)	4,194	30,285	(23,489)
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período	(655,192)	878,786	738,544	(535,925)
Impuesto a la utilidad corriente	(98)	(234)	(311)	(873)
(Pérdida)/utilidad neta del período	(655,290)	878,552	738,233	(536,798)
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-
(Pérdida)/utilidad integral del período	(655,290)	878,552	738,233	(536,798)
(Pérdida)/utilidad por CBFÍ*				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	(0.84)	1.09	0.94	(0.66)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Patrimonio contribuido	Utilidades acumuladas	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2017	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período	-	(536,798)	(536,798)
Pérdida integral del período	-	(536,798)	(536,798)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(964,672)	(964,672)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(71,950)	-	(71,950)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(71,950)	(964,672)	(1,036,622)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2017	18,298,044	7,165,227	25,463,271
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del período	-	738,233	738,233
Utilidad integral del período	-	738,233	738,233
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(911,953)	(911,953)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(490,798)	-	(490,798)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(490,798)	(911,953)	(1,402,751)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2018	17,628,175	9,066,345	26,694,520

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad/(pérdida) antes impuestos del período	738,544	(535,925)
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,596,455	4,104,867
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(162,153)	10,140
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	41,144	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	5,098	(6,509)
Pérdida/(utilidad) por disposición de propiedades de inversión	3,453	(679)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	26,866	21,395
Amortización de comisiones de arrendamiento	51,325	36,130
Ingresos financieros	(13,454)	(8,857)
Provisión de cuentas incobrables	19,126	11,352
Utilidad cambiaria, neta	(733,390)	(2,164,593)
Costos financieros reconocidos en la utilidad/(pérdida) del período	669,713	659,993
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(18,641)	(70,200)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(30,285)	23,489
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	9,696	61,921
Disminución en cuentas por pagar	(16,199)	(60,544)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,187,298	2,081,980
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(61,244)	-
Recursos obtenidos en disposición de propiedades de inversión	1,142,214	122,936
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(370,327)	(304,618)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	40,920	48,653
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	751,563	(133,029)
Actividades de financiamiento:		
Ingresos financieros	13,454	8,857
Pago de deuda	(770,052)	(4,136,912)
Intereses pagados	(584,268)	(568,152)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	-	3,687,607
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(490,798)	(71,950)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(911,953)	(964,672)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(2,743,617)	(2,045,222)
Incremento/(disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	195,244	(96,271)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	467,818	663,173
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	42,993	65,957
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*	706,055	632,859

*Incluye efectivo restringido de \$cero (2017: \$46.3 millones) al 30 de septiembre de 2018.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2018



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	10
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
4. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DEL PERÍODO	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	17
8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	20
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
12. DEUDA	22
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	23
14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	23
15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	25
17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	27
18. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	28

Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46008583542, 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.



Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de los Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios

Al Comité Técnico y Tenedores de CBFIs
FIBRA Macquarie México y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 30 de septiembre de 2018, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y notas a la información financiera condensada consolidada intermedia (“información financiera condensada consolidada”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros condensados consolidados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros condensados consolidados intermedios basada en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión de los estados financieros condensados consolidados intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros condensados consolidados intermedios adjuntos al y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 no están preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Luis Gabriel Ortiz Esqueda'.

Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México
25 de octubre de 2018

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017

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

	Nota	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Activo - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		706,055	417,529
Cuentas por cobrar, neto		89,730	74,539
Otros activos		33,786	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	10	135,201	-
Total de activos - Circulante		964,772	566,006
Activo - No circulante			
Efectivo restringido		-	50,289
Otras cuentas por cobrar	1,16	408,445	-
Otros activos		186,401	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,115,373	1,137,652
Crédito mercantil		841,614	882,758
Propiedades de inversión	11	38,712,490	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	13	141,858	111,573
Total de activos - No circulante		41,406,181	44,101,657
Total de activos		42,370,953	44,667,663
Pasivo - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		501,321	630,784
Depósitos de inquilinos		33,283	39,295
Total de pasivos - Circulante		534,604	670,079
Pasivo - No circulante			
Depósitos de inquilinos		293,526	313,719
Deuda	12	14,842,026	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	14	6,277	6,277
Total de pasivos - No circulante		15,141,829	16,638,546
Total de pasivos		15,676,433	17,308,625
Activos netos		26,694,520	27,359,038
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	15	17,628,175	18,118,973
Utilidades acumuladas		9,066,345	9,240,065
Total del patrimonio		26,694,520	27,359,038

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2017 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2017 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	888,306	845,522	2,665,696	2,619,358
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(135,944)	(107,718)	(364,284)	(361,382)
Ingreso neto por propiedades		752,362	737,804	2,301,412	2,257,976
Honorarios de administración	17(c)	(40,939)	(42,679)	(127,148)	(133,021)
Gastos relacionados con adquisiciones		2,888	(293)	(1,024)	(4,616)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	(12,826)	(12,971)	(38,861)	(36,147)
Total gastos de operación		(50,877)	(55,943)	(167,033)	(173,784)
Costos financieros	4(d)	(225,426)	(226,861)	(669,713)	(659,993)
Ingresos por intereses	4(e)	6,825	3,530	13,454	8,857
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	9	(34,485)	8,467	18,641	70,200
Utilidad/(pérdida) cambiaria	4(f)	807,935	(255,036)	690,397	2,098,636
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	10, 11	(1,836,608)	165,192	(1,596,455)	(4,104,867)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10, 11	(17,916)	496,760	162,153	(10,140)
(Pérdida)/utilidad por disposición de propiedades de inversión	10	(3,453)	679	(3,453)	679
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	10	(41,144)	-	(41,144)	-
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	13	(12,405)	4,194	30,285	(23,489)
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período		(655,192)	878,786	738,544	(535,925)
Impuesto a la utilidad corriente		(98)	(234)	(311)	(873)
(Pérdida)/utilidad neta del período		(655,290)	878,552	738,233	(536,798)
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
(Pérdida)/utilidad integral del período		(655,290)	878,552	738,233	(536,798)
(Pérdida)/utilidad por CBF[*]					
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBF (pesos)	8	(0.84)	1.09	0.94	(0.66)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Los Estados de Resultado Integral Consolidados Condensados Intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2017	15	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período		-	(536,798)	(536,798)
Pérdida integral del período		-	(536,798)	(536,798)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(964,672)	(964,672)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(71,950)	-	(71,950)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(71,950)	(964,672)	(1,036,622)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2017		18,298,044	7,165,227	25,463,271
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	15	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del período		-	738,233	738,233
Utilidad integral del período		-	738,233	738,233
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(911,953)	(911,953)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(490,798)	-	(490,798)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(490,798)	(911,953)	(1,402,751)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2018		17,628,175	9,066,345	26,694,520

Los Estados de Variaciones en el Patrimonio Consolidados Condensados Intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2018	Sep 30, 2017
		\$'000	\$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) antes impuestos del período		738,544	(535,925)
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11	1,596,455	4,104,867
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	(162,153)	10,140
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	10	41,144	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		5,098	(6,509)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	10	3,453	679
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	26,866	21,395
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	51,325	36,130
Ingresos financieros	4(e)	(13,454)	(8,857)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	19,126	11,352
Utilidad cambiaria, neta	4(f)	(733,390)	(2,164,593)
Costos financieros reconocidos en la (pérdida)/utilidad del período	4(d)	669,713	659,993
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	9	(18,641)	(70,200)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos financieros derivados	13	(30,285)	23,489
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		9,696	61,921
Disminución en cuentas por pagar		(16,199)	(60,544)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		2,187,298	2,083,338
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	11	(61,244)	-
Recursos obtenidos en disposición de propiedades de inversión	10	1,142,214	121,578
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(370,327)	(304,618)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9	40,920	48,653
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		751,563	(134,387)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos financieros	4(e)	13,454	8,857
Pago de deuda		(770,052)	(4,136,912)
Intereses pagados		(584,268)	(568,152)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		-	3,687,607
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(490,798)	(71,950)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(911,953)	(964,672)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(2,743,617)	(2,045,222)
Incremento/(disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		195,244	(96,271)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		467,818	663,173
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(f)	42,993	65,957
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*		706,055	632,859

*Incluye efectivo restringido de \$cero (2017: \$46.3 millones) al 30 de septiembre de 2018.

Los Estados de Flujo de Efectivo Consolidados Condensados Intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creado bajo el 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 FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("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 Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7 Lomas de Chapultepec I Sección Del. Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de Noviembre de 2012 y modificado 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 representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador") y posteriormente modificado y corregido el 27 de Agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como nuevo fiduciario, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, el nuevo fiduciario acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del 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 "FIBRAMQ12" con una oferta inicial de 511,856,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global que incluye el ejercicio de una opción de sobreasignación por un ingreso bruto 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, por ingresos brutos de aproximadamente \$4.85 mil millones.

FIBRA Macquarie y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidas 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, 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 F/01025 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV"), F/01005 MMREIT Retail Trust I ("MMREIT Retail Trust I"), F/01006 MMREIT Retail Trust II ("MMREIT Retail Trust II"), MMREIT Retail Trust III ("MMREIT Retail Trust III"), y F/01023 MMREIT Retail Trust V ("MMREIT Retail Trust V").

El 31 de octubre de 2017, FIBRA Macquarie ejecutó la reasignación de las propiedades fiduciarias de MMREIT Industrial Trust I y MMREIT Industrial Trust II, en el patrimonio de MMREIT Industrial Trust IV, y la reasignación de las propiedades fiduciarias de MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II en el patrimonio de MMREIT Retail Trust V, así como la terminación posterior de MMREIT Industrial Trust I, MMREIT Industrial Trust II, MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II. Dado lo anterior, FIBRA Macquarie actualmente mantiene su inversión en activos inmobiliarios a través de los siguientes fideicomisos irrevocables (Fideicomisos de inversión): MMREIT Industrial Trust III y MMREIT Industrial Trust IV (colectivamente, los "Fideicomisos Industriales"); y MMREIT Retail Trust III y MMREIT Retail Trust V (colectivamente, los "Fideicomisos Comerciales").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Antecedentes de la compañía (Continuación)

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones materiales han sido completadas:

El 20 de septiembre de 2012, MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III celebraron contratos de compras de activos con entidades afiliadas de Corporate Properties of the Americas ("CPA") conforme a las cuales acordaron adquirir 88 propiedades industriales. El 25 de octubre de 2012 MMREIT Industrial Trust I ingresó a un acuerdo de compra de activos afiliados con BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V. SOFOM ENR ("BRE Debt Mexico" anteriormente GE Capital Real Estate México S. de R.L. de C.V.) conforme a la cual MMREIT Industrial Trust I aceptó adquirir 155 propiedades industriales. La contraprestación total pagada por ambas adquisiciones fue de US\$1,500 millones (excluidos los gastos de transacción e impuestos), financiada en parte por las líneas de crédito BRE Debt Mexico, Metropolitan Life Insurance Company ("Metlife") y el saldo por las reservas de efectivo existentes.

El 17 de octubre de 2013, MMREIT Industrial I adquirió un portafolio de 15 propiedades a filiales de DCT Industrial Inc. por US\$82.7 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos), con un financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y su afiliada.

El 4 de noviembre de 2013, MMREIT Retail Trust V adquirió dos propiedades comerciales y de oficina, controladas por el Fondo Comercial Mexicano ("FCM") por \$2.0 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos) con financiamiento parcial de una línea de crédito de Banco Nacional de México ("Banamex").

MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II adquirieron un portafolio de seis propiedades comerciales al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios por un total de \$2.8 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos) con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de una afiliada de BRE Debt Mexico. Cinco propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

El 28 de marzo de 2014, 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") por \$1.5 mil millones, con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") posee el 50% restante del portafolio.

El 18 de febrero de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de una propiedad industrial de dos edificios de Ridge Property Trust II por US\$58.0 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos).

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades incluyendo dos propiedades build-to-suit (BTS). El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexus por US\$29.9 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos).

El 19 de agosto de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de diez propiedades industriales a un propietario y desarrollador institucional de propiedades industriales por US\$105.0 millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos).

El 9 de febrero de 2016, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de dos propiedades industriales y terrenos adyacente, de Los Bravos por un total de US\$21.7 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos).

Cuando sea aplicable, las propiedades adquiridas y los flujos de efectivo derivado de sus propiedades se mantienen en fideicomisos de garantía bajo los términos de las líneas de crédito con los prestamistas relevantes.

Actividades Relevantes

El 5 de julio de 2018, FIBRA Macquarie logró el cierre financiero de la venta previamente informada de los 35 activos industriales no estratégicos por un valor de \$80.2 millones de dólares. Dos activos industriales adicionales con un valor conjunto de \$7.2 millones de dólares permanecen bajo contrato de venta y se espera el cierre en una fecha posterior. Los recursos de la venta de \$80.2 millones de dólares serán recibidos en tres pagos. FIBRA Macquarie recibió \$61.0 millones de dólares al cierre de la venta, y \$11.2 y \$8.0 millones de dólares serán recibidos a los 18 y 24 meses posteriores al cierre, respectivamente. Los recursos iniciales se utilizaron para pagar el saldo pendiente de \$US40.0 millones de la línea de crédito revolvente y los US\$21.0 millones restantes se mantienen como efectivo no restringido.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Bases de Contabilidad

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2017 preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos.

El 25 de octubre de 2018, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios no auditados requieren que el Administrador haga juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir en dichas estimaciones.

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRA Macquarie y las fuentes claves de las estimaciones de incertidumbres fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Excepto por los cambios que se mencionan a continuación, el Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables para todos los periodos presentados en los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

El Grupo adoptó la NIIF 9 Instrumentos Financieros el 1 de enero de 2018. Asimismo, el Grupo, actualmente, no designa ningún derivado como instrumentos de cobertura, por lo tanto, no habrá impacto con respecto a las nuevas normas contables de cobertura.

La naturaleza y los efectos de los cambios clave en las políticas contables del Grupo resultantes de la adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación.

a) Clasificación de los activos financieros y pasivos financieros:

La NIIF 9 comprende tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales ("VRORI") y valor razonable con cambios en resultados ("VRR"). La clasificación de los activos financieros conforme a la NIIF 9 generalmente se basa en el modelo comercial en el que se administra un activo financiero y sus características contractuales de flujo de efectivo.

La NIIF 9 elimina las categorías existentes de NIC 39 de conservadas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y disponible para la venta. Bajo NIIF 9, los derivados implícitos en contratos en los que el principal es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se separan. En cambio, el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en las políticas contables del Grupo para los pasivos financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

3. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Contabilidad de coberturas:

Dado que el Grupo no designó ningún derivado como instrumentos de cobertura, no hay impacto ni cambio en las políticas actuales del Grupo.

c) Transición:

El Grupo realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la NIIF 9. Las actividades que se han llevado a cabo incluyen la revisión y documentación de los modelos de negocio para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros.

d) Clasificación de activos financieros y pasivos financieros a la fecha de la adopción inicial de la NIIF 9.

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales según la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para cada clase de activos financieros del Grupo y pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

Partidas del estado de posición financiera	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Importe original bajo NIC 39	Nuevo importe bajo NIIF 9
Activos Financieros					
Instrumentos financieros derivados - swap	13	Valor razonable en cambios en resultados (VRR)	Valor razonable en cambios en resultados (VRR)	111,573	111,573
Efectivo y equivalentes de efectivo		Disponibles hasta su vencimiento	Costo Amortizado	417,529	417,529
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo Amortizado	74,539	72,184
Efectivo restringido		Disponibles hasta su vencimiento	Costo Amortizado	50,289	50,289
Pasivos Financieros					
Deuda	12	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	16,318,550	16,318,550
Depósitos de inquilinos		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	39,295	39,295

e) Deterioro

El enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, aplica para la estimación del deterioro de las cuentas por cobrar del Grupo, el cual requiere un reconocimiento inicial de las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") para dichas cuentas por cobrar. Para medir las PCE el Grupo ha establecido y utilizado la combinación de dos modelos, el Modelo Colectivo y el Modelo Individual, basándose en las características del negocio y el perfil de cobranza.

- El Modelo Colectivo calcula las PCE sobre las cuentas por cobrar utilizando una matriz de provisiones compuesta de tasas de provisiones fijas basadas en el perfil de antigüedad, ajustadas por factores prospectivos específicos de un inquilino y el entorno económico.

- El Modelo Individual determina las PCE inquilino por inquilino, evaluando cada cuenta por cobrar con base en la información histórica de la cobranza, las garantías en curso, la información crediticia relevante ajustada con información prospectiva, así como las negociaciones en curso con el cliente para determinar la probabilidad de cobranza en el futuro.

Para monitorear los factores externos que podrían afectar el riesgo crediticio de la cartera, el Grupo realiza un seguimiento regular del saldo de las cuentas por cobrar, analizando la capacidad de cobro y el perfil de antigüedad, incorporando información financiera de cada cliente que proporciona una perspectiva de sus condiciones económicas futuras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

3. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

e) Deterioro (Continuación)

Una provisión por deterioro se registra mediante una estimación de cuentas incobrables, y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales dentro de los gastos relacionados a las propiedades. Cualquier recuperación posterior de los montos previamente reservados se acreditará contra la misma cuenta de gastos en el estado consolidado de resultados integrales.

IFRS 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2014, el IASB emitió la *IFRS 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes* ("IFRS 15"), la cual sustituye a la IAS 18 – Ingresos ordinarios y a la IAS 11 - Contratos de construcción y otras interpretaciones de ingresos relacionadas que entraron en vigor a partir del 1 de enero del 2018. La IFRS 15 establece los principios que el Grupo utiliza para reportar información útil acerca de la naturaleza, monto y la periodicidad de los ingresos originados de contratos con clientes.

Debido a que la fuente de ingresos por rentas más importante del Grupo está fuera del alcance de la nueva norma, la adopción de la nueva norma no tuvo impacto material en el estado de resultado integral consolidado condensado intermedio. La recuperación de los costos relacionados con los servicios de mantenimiento de áreas comunes e ingreso por estacionamiento están considerados en el alcance de la IFRS 15 y el Grupo ha concluido que el esquema de reconocimiento de ingresos permanece sin cambios. Debido a que el Grupo ya ha presentado los principales componentes de los ingresos en partidas individuales (ver Nota 4), no hay cambios en las revelaciones sobre la adopción de la nueva norma.

NIIF 16 Arrendamientos

NIIF 16 Arrendamientos especifica cómo las entidades que reportan bajo la NIIF reconocerán, medirán, presentarán y revelarán los arrendamientos. La norma proporciona un único modelo de contabilidad requiriendo al arrendatario reconocer los activos y pasivos para todos los contratos de arrendamiento a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menor, 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

4. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DEL PERÍODO

La (pérdida)/utilidad del período incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	819,486	792,761	2,479,726	2,462,117
Ingresos por estacionamiento	13,875	13,199	41,455	40,096
Gastos refacturados a los inquilinos	54,945	39,562	144,515	117,145
Total ingresos relacionados a las propiedades	888,306	845,522	2,665,696	2,619,358
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(18,538)	(15,194)	(53,709)	(47,989)
Seguros sobre la propiedad	(5,852)	(6,936)	(18,738)	(22,498)
Impuesto predial	(15,464)	(16,263)	(48,090)	(49,051)
Reparaciones y mantenimiento	(26,683)	(23,981)	(72,265)	(102,976)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(7,094)	(10,023)	(20,474)	(10,023)
Servicios de seguridad	(5,501)	(5,224)	(16,846)	(14,903)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,929)	(2,192)	(4,623)	(11,319)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(12,004)	(7,411)	(26,866)	(21,395)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(23,534)	(12,426)	(51,325)	(36,130)
Gastos de servicios generales	(5,114)	(4,349)	(13,339)	(14,668)
Gastos de mercadotecnia	(3,897)	(803)	(9,353)	(9,612)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,150)	(2,698)	(6,382)	(8,181)
Provisión de cuentas incobrables	(7,248)	168	(19,126)	(11,352)
Otros gastos para la propiedad	(936)	(386)	(3,148)	(1,285)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(135,944)	(107,718)	(364,284)	(361,382)
c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(166)	(1,020)	(2,184)	(2,806)
Honorarios de contabilidad	(2,553)	(2,413)	(6,604)	(7,237)
Honorarios de valuación	(1,066)	(1,749)	(3,368)	(5,327)
Honorarios de auditoría	(1,157)	(1,279)	(3,568)	(3,378)
Otros honorarios profesionales	(3,303)	(3,237)	(10,618)	(8,612)
Otros gastos	(4,581)	(3,273)	(12,519)	(8,787)
Total honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,826)	(12,971)	(38,861)	(36,147)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(204,529)	(197,061)	(629,444)	(606,500)
Otros gastos financieros	(20,897)	(29,800)	(40,269)	(53,493)
Total de costos financieros	(225,426)	(226,861)	(669,713)	(659,993)
e) Ingresos por intereses				
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	6,825	3,530	13,454	8,857
Total de ingresos por intereses	6,825	3,530	13,454	8,857
f) Utilidad/(pérdida) cambiaria				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	595,770	(257,941)	948,317	2,069,234
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	212,165	2,905	(257,920)	29,402
Total de utilidad/(pérdida) cambiaria	807,935	(255,036)	690,397	2,098,636

Al 30 de septiembre de 2018, el Grupo tenía 65 empleados (30 de septiembre de 2017: 60 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

IMPORTES 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 de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados 30 de septiembre de 2018	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	313,973	145,548	171,769	114,913	12,422	183,278	941,903
Pérdida neta operativa del segmento ²	(394,331)	(200,976)	(152,084)	(159,831)	(8,068)	(75,393)	(990,683)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	48,798	38,166	78,174	36,175	1	23	201,337
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	(758,518)	(386,884)	(390,981)	(300,225)	-	-	(1,836,608)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	61,627	30,191	26,804	22,815	(10,916)	(195,531)	(65,010)
Costos financieros ³	(13,858)	(10,374)	(20,343)	(9,683)	(4,388)	(14,545)	(73,191)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$12.4 millones y de \$41.2 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$8.1 millones y de \$26.7 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.4 millones y de \$14.5 millones, respectivamente.

3 meses terminados 30 de septiembre de 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	299,197	139,303	156,248	116,644	11,625	173,593	896,610
Utilidad operativa del segmento ²	472,952	216,319	219,333	206,176	1,844	160,706	1,277,330
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(21,046)	(16,616)	(31,649)	(1,719)	-	-	(71,030)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	199,819	104,265	113,383	79,293	-	-	496,760
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	55,411	20,470	21,648	17,299	(1,394)	45,628	159,062
Costos financieros ³	(18,080)	(13,543)	(25,677)	(1,669)	(4,305)	(14,613)	(77,887)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$11.6 millones y de \$39.5 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$1.8 millones y de \$12.0 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.3 millones y de \$14.6 millones, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

9 meses terminados 30 de septiembre de 2018	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	944,141	435,142	507,713	355,485	37,087	546,142	2,825,710
Utilidad operativa del segmento ²	249,642	103,806	198,247	78,272	4,191	259,401	893,559
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	41,115	32,759	68,271	31,244	1	(23)	173,367
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	(659,703)	(336,341)	(339,478)	(260,933)	-	-	(1,596,455)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	86,788	50,437	69,378	42,187	(5,064)	(103,420)	140,306
Costos financieros ³	(41,511)	(31,073)	(60,935)	(29,003)	(13,018)	(43,150)	(218,690)

¹ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$37.0 millones y de \$122.9 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$4.2 millones y de \$13.9 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$13.0 millones y de \$43.1 millones, respectivamente.

9 meses terminados 30 de septiembre de 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	932,690	434,909	488,148	362,599	34,201	517,115	2,769,662
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento ²	(769,323)	(486,604)	(328,381)	(430,693)	15,784	494,419	(1,504,798)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	132,093	97,468	182,402	13,423	10	(77)	425,319
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	(1,671,470)	(881,653)	(822,365)	(729,379)	-	-	(4,104,867)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,311	(50,431)	(54,314)	(36,431)	6,916	152,204	20,255
Costos financieros ³	(43,120)	(32,300)	(61,237)	(3,980)	(12,767)	(43,339)	(196,743)

¹ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$34.2 millones y de \$116.1 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$21.9 millones y de \$74.3 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$12.8 millones y de \$43.3 millones, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 30 de septiembre de 2018	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	14,342,492	7,325,453	7,432,933	5,689,562	464,427	7,236,221	42,491,088
Pasivos totales del segmento	(1,307,503)	(902,124)	(1,613,390)	(816,245)	(205,912)	(740,600)	(5,585,774)
Al 31 de diciembre de 2017							
Activos totales del segmento*	15,468,859	7,875,917	7,917,509	6,104,851	470,416	7,376,308	45,213,860
Pasivos totales del segmento	(1,811,940)	(1,174,433)	(1,933,389)	(1,034,978)	(206,738)	(980,660)	(7,142,138)

* En el periodo terminado el 30 de septiembre, el Grupo dispuso de 35 activos industriales no estratégicos como sigue: 16 propiedades en Noreste, 14 en el Norte y 5 en el Noroeste. Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento del Noroeste, dos en el Norte y una en el segmento Industrial Centro.

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento en relación con 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, localizadas en México.

Los ingresos y la (pérdida)/utilidad operativa por segmento se concilian con el total de ingresos y la (pérdida)/utilidad operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2017 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2017 \$'000
Total de ingresos del segmento	941,903	896,610	2,825,710	2,769,662
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(53,597)	(51,088)	(160,014)	(150,304)
Ingresos por intereses	6,825	3,530	13,454	8,857
Total de ingresos del período	895,131	849,052	2,679,150	2,628,215
(Pérdida)/utilidad operativa por segmento	(990,683)	1,277,330	893,559	(1,504,798)
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	784	538	2,474	1,776
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(171,168)	(167,893)	(507,191)	(519,357)
Ingresos financieros	6,825	3,530	13,454	8,857
Partidas atribuibles al método de participación	328	358	561	840
Utilidad/(pérdida) cambiaria ²	606,601	(184,007)	517,032	1,673,351
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(41,144)	-	(41,144)	-
(Pérdida)/utilidad por venta de propiedades de inversión	(3,453)	679	(3,453)	679
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(12,405)	4,194	30,285	(23,489)
Honorarios de administración ³	(40,939)	(42,679)	(127,148)	(133,021)
Gastos relacionados con adquisiciones	2,888	(293)	(1,024)	(4,616)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,826)	(12,971)	(38,861)	(36,147)
Impuesto a la utilidad	(98)	(234)	(311)	(873)
(Pérdida)/utilidad neta operativa del período	(655,290)	878,552	738,233	(536,798)

¹ La deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA y consecuentemente, en 2018 y 2017 la deuda es considerada como una partida en conciliación.

² (Pérdida) /utilidad cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre.

³ Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, para más detalles ver nota 17.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/año terminado	
	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Activos por segmento reportable	42,491,088	45,213,860
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	602,438	158,973
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	2,264	356
Otros activos	21,722	74,877
Activos atribuibles a inversión en método de participación ²	(2,003,790)	(2,029,628)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ²	1,115,373	1,137,652
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable	141,858	111,573
Total de activos	42,370,953	44,667,663
Pasivos totales por segmento reportable	(5,585,774)	(7,142,138)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ³	(10,909,620)	(12,193,973)
Acreedores y otras cuentas por pagar ⁴	(63,179)	1,141,787
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ²	888,417	891,976
Impuesto diferido pasivo	(6,277)	(6,277)
Total de pasivos	(15,676,433)	(17,308,625)

¹ El saldo corresponde a las cuentas de inversión y cuentas bancarias en MXN y USD a nivel de FIBRA Macquarie.

² Corresponden a los activos netos de la participación en el negocio conjunto y el saldo de la inversión a método de participación a nivel de FIBRA Macquarie.

³ Corresponde a la deuda existente a nivel de FIBRA; consecuentemente en 2018 y 2017, la deuda es considerado como una partida en conciliación.⁴

⁴ Saldos relacionados a cuentas por pagar a nivel FIBRA Macquarie.

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 RECIBIDAS

Durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018, FIBRA Macquarie hizo tres distribuciones por un monto total de \$911.9 millones (30 de septiembre 2017: \$964.67 millones). El primer monto distribuido por \$297.0 millones (0.375 por CBF), pagado el 9 de marzo de 2018, el segundo monto distribuido por \$309.0 millones (0.390 por CBF) pagado el 10 de mayo de 2018 y el tercer monto distribuido por \$305.9 millones (0.390 por CBF) pagado el 10 de agosto de 2018.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD POR CBFÍ

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017	Sep 30, 2018	Sep 30, 2017
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
(Pérdida)/utilidad por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	(0.84)	1.09	0.94	(0.66)
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	(655,290)	878,552	738,233	(536,798)
Número promedio ponderado de CBFÍs y posibles CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico y diluido por CBFÍ ('000)	781,563	808,716	788,672	810,471

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos conjuntos con Frisa los 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. La deuda usada para la compra de dicho Negocios Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie	Participación FIBRA Macquarie	Sep 30, 2018	Dic 31, 2017
		Sep 30, 2018	Dic 31, 2017	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	271,620	267,956
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	843,753	869,696

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,137,652	1,084,875
Distribuciones recibidas durante el período/año	(40,920)	(62,975)
Participación en utilidades después de impuestos	40,488	52,570
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(21,847)	63,182
Montos en libros al cierre del período/año	1,115,373	1,137,652

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los Negocios Conjuntos ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos. Estos 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 el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
Total de activos - circulante ¹	20,970	26,040	54,605	60,905
Total de activos - no circulante	1,112,214	1,115,358	2,819,791	2,856,952
Total de pasivos - circulante	(582,691)	(43,171)	(19,272)	(25,674)
Total de pasivos - no circulante ²	(7,253)	(562,315)	(1,167,618)	(1,152,791)
Activos netos	543,240	535,912	1,687,506	1,739,392

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$44.7 millones (31 de diciembre, 2017: \$49.4 millones).

² Pasivos financieros - no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,717 millones (31 de diciembre, 2017: \$1,718.5 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	535,912	504,060	1,739,392	1,665,690
Movimientos netos del período/año	7,328	31,852	(51,886)	73,702
Activos netos	543,240	535,912	1,687,506	1,739,392
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	271,620	267,956	843,753	869,696
Valor en libros de FIBRA Macquarie	271,620	267,956	843,753	869,696

¹ Durante el periodo de los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de sus negocios conjuntos por un total de \$17.3 millones (30 de septiembre de 2017: \$5.2 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2017 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2017 \$'000
Estado de resultado integral condensado				
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	87,499	85,058	232,529	215,550
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(10,309)	52,920	(33,385)	7,872
Ingresos por intereses	506	663	2,014	1,462
Total de ingresos	77,696	138,641	201,158	224,884
Gastos:				
Costos por intereses	(36,621)	(36,598)	(75,715)	(75,614)
Otros gastos	(30,756)	(25,690)	(98,481)	(85,221)
Total de gastos	(67,377)	(62,288)	(174,196)	(160,835)
Resultado integral del año	10,319	76,353	26,962	64,049
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	5,160	38,176	13,481	32,024

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	-	284,130
<i>Adiciones durante el período/año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	1,753,449	198,289
Disposición de propiedades de inversión ²	(1,571,169)	(478,934)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(18,502)	(7,985)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(28,577)	4,500
Valor en libros al final del período/año	135,201	-

¹ Las propiedades de inversión clasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos en un periodo no mayor a 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF 5.

² Durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 propiedades en Chihuahua, Cd. Juárez, Matamoros, Mexicali, Reynosa y Tijuana. El crédito mercantil por las propiedades vendidas asciende a \$41.1 millones y este ha sido cancelado del Balance General y transferido al Estado de Resultados. La pérdida por disposición que asciende a \$3.4 millones se relaciona principalmente con los costos de transacción. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de cinco propiedades Tijuana, La Paz, Ascensión, Durango y Villahermosa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		Sep 30, 2018	Dic 31, 2017
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/ año		41,722,712	42,466,715
<i>Adiciones durante el período/ año:</i>			
Adquisición de terreno		61,244	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		65,450	305,328
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		43,194	172,643
Propiedad de inversión en proceso de construcción	11(a)	(24,624)	(17,986)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(1,577,953)	(1,558,247)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	10	(1,753,449)	(198,289)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		190,730	544,665
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(14,814)	7,883
Valor en libros al final del período/año		38,712,490	41,722,712

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

		Sep 30, 2018	Dic 31, 2017
		\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/ año		156,312	174,298
Gastos de capital		18,570	154,657
Transferencia de propiedades de inversión completa		(43,194)	(172,643)
Valor en libros al final del período/ año		131,688	156,312

* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocida a su costo histórico debido a 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 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 México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2017. Los resultados de la valuación independiente son contabilizados en el cuarto trimestre.

El proceso de valuación y los cambios de valor razonable son revisados por el Consejo de Administración del Administrador para cada fecha de reporte, confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Las variables usadas en las valuaciones al 30 de septiembre de 2018 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.25% (31 de diciembre de 2017: 7.50% and 10.25%) para el portafolio industrial y entre 8.50% y 9.75% (31 de diciembre de 2017: 8.25% and 9.50%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2017: 8.50% y 11.50%) para el portafolio industrial entre 9.50% y 10.75% (31 de diciembre de 2017: 9.25% y 10.50%) para el portafolio comercial.
- La tasa de vacantes aplicadas para los centros comerciales fue entre 3.00% y 5.00% (31 de diciembre de 2017: 3.00% y 5.00%), con un promedio de 4.80%.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Valuación activo por activo (continuación)

Durante los otros períodos de reporte, el Grupo lleva acabo una valuación interna de mercado y los resultados se contabilizan en el trimestre respectivo.

En el trimestre actual un proceso de valuación interna fue completado para estimar el valor de mercado de las propiedades aplicando primeramente el método de ingresos, utilizando el análisis de capitalización directa, así como los flujos de efectivo descontados.

c) Valuación en base al portafolio

La valuación del Valuador Independiente del portafolio al 31 de diciembre de 2017 sobre la base "portafolio en su conjunto" fue por US\$1.86 mil millones para los fideicomisos industriales y de \$5.72 mil millones para los fideicomisos comerciales.

12. DEUDA

	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,320,318	2,693,882
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	4,925,124	4,298,688
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento con documentos en USD	6,113,900	6,414,005
Financiamiento revolvente a plazo en USD	-	789,416
Financiamiento a plazo en USD	8,804,015	9,236,166
Costos de transacción no amortizados	(75,889)	(121,037)
Total de líneas de crédito neto de los costos por amortizar	14,842,026	16,318,550

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Monto dispuesto al	
						Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ²	Jun-20 ¹	4,803,066	5,018,554
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	-	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	-	770,003
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,408,452	1,477,399
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,698,102	4,928,018
MetLife- a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	3,932,406	4,124,576
Saldos al cierre del período/año						14,842,026	16,318,550

¹ FIBRA Macquarie tiene opción de extender por un año el plazo, sujeto a ciertas condiciones.

² Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 13.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

12. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda-Circulante

El 9 de julio de 2018, el Grupo hizo un pago anticipado con relación a los US\$40.0 millones del financiamiento revolving a plazo en dólares; por lo tanto no hay deudas a corto plazo al 30 de septiembre de 2018.

Conciliación de la deuda (circulante y no circulante) del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Saldo al inicial del período/año	16,318,550	18,014,426
Cambios por actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	-	3,672,621
Pagos parciales a la deuda	(770,052)	(4,601,532)
Total de cambios por actividades de financiamiento	(770,052)	(928,911)
Total de efectos por tipos de cambio	(745,963)	(830,159)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	39,491	63,194
Saldo al cierre del período/año	14,842,026	16,318,550

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 31 de agosto de 2016 y posteriormente el 27 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varios bancos, en la cual FIBRA Macquarie paga una tasa fija de interés de 1.25% y 1.134% y recibe una tasa variable de 90 días + LIBOR. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258 millones de deuda sin garantía (a plazo). Ver Nota 12.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de cambio financiero con las tasas de interés. Los préstamos y swaps de interés tienen los mismos términos relevantes.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nacional	Sep 30, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Bancos varios	31-Ago-16	30-Jun-20	US\$ 155.5 millones	83,357	63,827
Bancos varios	27-Sep-16	30-Jun-20	US\$ 102.5 millones	58,501	47,746
Valor razonable estimado				141,858	111,573

14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFi. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFi durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie deberá pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el periodo y año terminados el 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Sep 30, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Impuesto diferido relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	6,277	6,277
Impuestos a la utilidad por pagar	6,277	6,277

15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
Recompra de CBFIs durante el año	(11,385)	(251,021)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2017	799,979	18,118,973
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	799,979	18,118,973
Recompra de CBFIs durante el período	(23,704)	(490,798)
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2018	776,275	17,628,175

Con fecha 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra CBFIs de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente los cuales serán subsecuentemente cancelados.

Posteriormente, el 26 de junio de 2018, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de su programa de recompra de certificados por un año más hasta el 25 de junio de 2019.

Por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, se ha llevado a cabo la recompra de 23,703,126 CBFIs por un importe de \$490.7 millones (incluyendo costos de la transacción).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar
- Propiedades de inversión disponibles para la venta
- Propiedades de inversión
- Instrumentos financieros derivados

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 no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad 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;
- Tasa de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- 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 calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la 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.

Los 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 – Variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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:

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 30 de septiembre de 2018			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	479,985	479,985	498,175
Deuda*	14,653,666	14,653,666	14,842,026
Al 31 de diciembre de 2017			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	74,539	74,539	74,539
Deuda*	16,425,514	16,425,514	16,318,550

* Neto de costos de transacción no amortizados

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros medidos al valor razonable del grupo:

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 30 de septiembre de 2018				
Instrumentos financieros derivados	-	141,858	-	141,858
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	135,201	135,201
Propiedades de inversión	-	-	38,712,490	38,712,490
Al 31 de diciembre de 2017				
Instrumentos financieros derivados	-	111,573	-	111,573
Propiedades de inversión	-	-	41,722,712	41,722,712

El valor razonable de los swaps de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de valoración.

El valor razonable de los swaps de tasa de interés refleja el riesgo crediticio del instrumento e incluye ajustes para tomar en cuenta el riesgo crediticio de la entidad del Grupo y la contraparte cuando corresponda.

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Sep 30 ,2018 \$'000	Dic 31,2017 \$'000
Saldo al inicio del período/año	41,722,712	42,466,715
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento; neto de amortización	69,206	467,868
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	(1,753,449)	(198,289)
Adquisición de propiedades de inversión	61,244	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,577,953)	(1,558,247)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	190,730	544,665
Saldo al final del período/año	38,712,490	41,722,712

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador está bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación entre el público inversionista. A continuación, se detallan las partes relacionadas del 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) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie con dirección en Av. Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000.

El 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 está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex por los tres meses y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron \$0.8 millones (septiembre 30 de 2017 \$1.1 millones) y \$1.6 millones (30 de septiembre de 2017: \$3.4 millones), respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2018, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$cero (31 de diciembre de 2017: \$0.1 millones).

c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal No 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$40.9 millones (septiembre 30, 2017: \$42.7 millones) y \$127.1 millones (septiembre 30, 2017: \$133.0 millones) respecto a los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018. El honorario base por administración se calcula por 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 período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por 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 CBFI, 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 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, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 30 de septiembre de 2018, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

17. INFORMACION DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018, el Grupo pagó a entidades afiliadas de MMREM un total de \$0.4 millones (30 de septiembre de 2017: \$0.1 millones) y \$1.0 millones (30 de septiembre de 2017: \$0.6 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador por el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018.

Al 30 de septiembre de 2018 los gastos por pagar a MMREM ascendían a \$0.9 millones.

Al 30 de septiembre de 2018, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, (Macquarie Development Capital Pty Limited), una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones de \$42.74 millones durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 (30 de septiembre de 2017: \$43.86 millones).

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

18. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

Desde el 30 de septiembre de 2018 y hasta la fecha de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, el Grupo recompro 2,976,560 CBFIs por un monto total de \$66.9 millones

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.

