



FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2017

El AFFO por Certificado Aumenta 15.4%

**Ajusta su Política de Distribución para Ejecutar Expansiones Generadoras de
Valor**

CIUDAD DE MEXICO, Abril 27, 2017 – 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 terminado el 31 de marzo de 2017.

PUNTOS RELEVANTES

- Incremento en el AFFO por certificado de 15.4% a Ps. 0.5832
- Ocupación general de 92.7%, un incremento de 60 pb
- Incremento en rentas de 2.3% de las propiedades industriales a US\$4.55 por metro cuadrado por mes
- Reafirma guía de AFFO de entre Ps. 2.13 y Ps. 2.18 por certificado en 2017
- Guía de distribución de entre Ps 1.45 y Ps 1.50 por certificado para el año completo 2017, consistente con el objetivo de lograr una razón de pago sobre AFFO a largo plazo de aproximadamente 70%
- Autorización de una distribución de efectivo trimestral de Ps. 0.375 por certificado, se espera que el capital retenido sea usado principalmente en oportunidades de expansión generadoras de valor

“Durante el primer trimestre continuamos atendiendo las necesidades de nuestros clientes, administrando nuestras propiedades con eficacia y buscando prudentemente oportunidades para generar valor en nuestra cartera a través de la construcción de expansiones y desarrollo. Con nuestro portafolio de alta calidad y la mejor plataforma de administración en su clase, pudimos ofrecer otro trimestre de sólido crecimiento en AFFO”, comentó Juan Monroy, director ejecutivo de FIBRA Macquarie. “Estamos reduciendo nuestra razón de pago y tenemos la intención de usar el capital retenido para crear valor adicional para los tenedores de certificados mediante la ejecución de proyectos de expansión para atender las necesidades de nuestros clientes. Nuestra prioridad es ser buenos administradores del capital y generar los rendimientos más altos posibles ajustados por riesgo para los tenedores de certificados en el largo plazo y creemos que estos proyectos de expansión son consistentes con dicho objetivo”.

POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN

El 27 de abril de 2017, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo para el trimestre concluido el 31 de marzo de 2017 de Ps. 0.375 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 10 de mayo de 2017 a los tenedores registrados al 9 de mayo de 2017. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex – distribución el 5 de mayo de 2017.

FIBRAMQ redujo su razón de pago para posicionarse y estar en posibilidad de actuar en oportunidades de expansión atractivas, generando valor para los tenedores. La administración piensa que buscar tales oportunidades es consistente con su visión respecto a que los fundamentales tanto de México como del sector siguen siendo sólidos y, combinados con la trayectoria de FIBRAMQ de invertir su capital con eficacia, ofrecerá atractivos rendimientos en ingreso operativo neto (NOI) y AFFO no apalancados así como un incremento en el NAV por certificado.

FIBRAMQ tiene un sólido portafolio de proyectos de expansión para sus clientes. Desde su OPI, FIBRAMQ ha invertido Ps. 570.1 millones en expansiones, desarrollando 650 mil pies cuadrados adicionales de área bruta arrendable (ABA). Estas expansiones han producido rendimientos en efectivo no apalancados de doble dígito y han mejorado y extendido las relaciones existentes con los clientes y atraído a nuevos clientes. El invertir en expansiones de propiedades existentes permite a FIBRAMQ invertir capital con un perfil de riesgo reducido y proporcionar potencialmente mayores retornos a los inversionistas.

El pago de cualquier distribución futura de efectivo estará sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, al continuo comportamiento estable de las propiedades del portafolio y a las condiciones del mercado.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Por el trimestre concluido el 31 de marzo de 2017 comparado con el trimestre terminado el 31 de marzo de 2016, FIBRAMQ reportó:

PORTAFOLIO TOTAL	1T17	1T16	Variación
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps 838.8m	Ps 743.9m	12.8%
Fondos Por Operaciones (FFO)	Ps 549.9m	Ps 471.1m	16.7%
Fondos Por Operaciones Ajustados (AFFO)	Ps 473.2m	Ps 410.0m	15.4%
Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amort. (EBITDA)	Ps 778.8m	Ps 684.7m	13.8%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,433	3,440	-0.2%
Ocupación al cierre del periodo	92.7%	92.1%	60 bps

Nota: De acuerdo con las mejores prácticas, el NOI, FFO y AFFO han sido ajustados en el periodo actual y previo para mover los gastos de pintura de los edificios de reparaciones y mantenimiento (incluidos en el NOI) a gastos de capital de mantenimiento normalizados (incluidos en el AFFO).

PORTAFOLIO TOTAL – MISMAS TIENDAS	1T17	1T16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 832.9m	Ps 702.2m	18.6%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,407.5	3,386.1	0.6%
Ocupación al cierre del periodo	92.7%	92.8%	-10bps
Retención Industrial (UDM)	67%	76%	-1,050bps
Retención Comercial (UDM)	65%	74%	-900bps
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.6	3.9	-0.3

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial de FIBRAMQ durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2017 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T17	1T16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 705.0m	Ps 619.5m	13.8%
ABA ('000s ft ²) al cierre del periodo	32,050	32,243	-0.6%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	2,978	2,996	-0.6%
Ocupación al cierre del periodo	92.3%	91.6%	70 bps
Renta promedio mensual por arrendamiento (US\$/m ²) al cierre del periodo	\$4.55	\$4.45	2.3%
Retención (UDM)	66%	76%	-1,050 bps
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.2	3.4	-6.7%

El portafolio industrial de FIBRAMQ generó un incremento de ingreso operativo neto (NOI) de 13.8% a Ps. 705.0 millones con respecto al período anterior comparable. El incremento estuvo impulsado por mejoras en los niveles de ocupación y los niveles de las rentas, así como los movimientos en el tipo de cambio. La tasa de ocupación en el portafolio industrial al 31 de marzo de 2017 fue de 92.3%, un alza de 70 puntos base respecto al primer trimestre de 2016. La ocupación disminuyó 30 puntos base en comparación con el cuarto trimestre de 2016. Los niveles de las rentas aumentaron a un promedio de US\$4.55 por metro cuadrado arrendado al mes al final del primer trimestre, representando un incremento de 2.3% sobre el cierre del primer trimestre de 2016.

FIBRAMQ firmó nueve contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones en el primer trimestre, que abarcaron 410 mil pies cuadrados de ABA. Los contratos de arrendamiento incluyen cuatro nuevos contratos de arrendamiento por un total de 112 mil pies cuadrados y cinco renovaciones por un total de 298 mil pies cuadrados. El arrendamiento durante el primer trimestre fue más lento que en los trimestres anteriores. La administración atribuyó la desaceleración a la espera de mayor claridad en las perspectivas macroeconómicas y políticas por parte de nuevos clientes potenciales, aunado a relativamente pocas expiraciones de arrendamientos durante el período.

Los nuevos contratos más sobresalientes incluyen 15 mil pies cuadrados arrendados a una empresa de logística existente que amplió sus operaciones en Saltillo y 27 mil pies cuadrados arrendados a una empresa en Puebla que proporciona soluciones de herramientas y automatización para las industrias automotriz y aeronáutica. Las renovaciones clave incluyeron contratos de arrendamiento con un

proveedor de autopartes, un fabricante de refrigeración y un proveedor de logística en Monterrey, y un fabricante de cierres y plásticos en Querétaro, que también agregó una expansión de 14 mil pies cuadrados.

Seis clientes, que representan 266 mil pies cuadrados, desocuparon propiedades durante el trimestre. Esta cifra se compara favorablemente con el primer trimestre de 2016 en el que 12 clientes que representaban 835 mil pies cuadrados desocuparon propiedades. FIBRAMQ retiró temporalmente 165 mil pies cuadrados del ABA de su portafolio industrial ya que dos propiedades vacantes están siendo renovadas y mejoradas.

Portafolio comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial de FIBRAMQ durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2017 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T17	1T16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 133.8m	Ps 124.5m	7.5%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	455	445	2.2%
Ocupación al cierre del periodo	95.2%	95.2%	0 bps
Renta mensual promedio por m ² arrendado (Ps)	144.85	142.51	1.6%
Retención (UDM)	65%	74%	-900 bps
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	5.2	5.6	-7.4%

El portafolio comercial de FIBRAMQ generó un incremento en ingreso operativo neto (NOI) de 7.5% comparado con el primer trimestre de 2016 a Ps. 133.8 millones. La mejora fue impulsada por aumentos tanto del ABA arrendada como de la renta mensual promedio. Adicionalmente, las ventas reportadas por nuestros clientes aumentaron 5.0% con respecto al mismo período del año anterior, demostrando la continua solidez del consumidor mexicano. FIBRAMQ firmó 60 contratos de arrendamiento incluyendo 38 nuevos arrendamientos y 22 renovaciones que representan un total de siete mil metros cuadrados de ABA comercial.

La mayor parte de la nueva actividad de arrendamiento durante el trimestre fue con clientes de pequeñas tiendas, lo que típicamente tiene un impacto positivo en la renta mensual promedio por metro cuadrado.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

FIBRAMQ mantiene un activo portafolio de oportunidades enfocadas en expansiones de propiedades existentes, así como desarrollo selectivo en sus mercados principales. Posterior al cierre del trimestre, FIBRAMQ completó dos proyectos: una expansión de 54 mil pies cuadrados de una planta industrial en Ciudad Juárez y un nuevo edificio industrial de 145 mil pies cuadrados en Reynosa.

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2017, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 16,887.6 millones de deuda en circulación, Ps. 3,137.8 millones disponibles en su línea de crédito revolvente no utilizado y Ps. 431.2

millones de efectivo disponible sobre una base proporcionalmente combinada. Adicionalmente, la razón regulatoria de la CNBV de deuda a activo total de FIBRAMQ se situó en 37.8% y la razón de servicio de cobertura de la deuda (“DSCR” exigido regulatoriamente) fue 1.2x.

FIBRAMQ está explorando opciones para acelerar el refinanciamiento del crédito de US\$182 millones garantizado por propiedades en su portafolio industrial que vence en febrero de 2018.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

El 24 de abril de 2017, en la Asamblea General Anual, los tenedores de certificados tomaron nota y reconocieron la posibilidad de que FIBRAMQ estableciera un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos de su contrato de fideicomiso. La fecha y si efectivamente el programa de recompra se pondrá en marcha está sujeto a la estrategia de asignación de capital de FIBRAMQ y a las condiciones del mercado, así como a la aprobación del Comité Técnico.

PERSPECTIVA

FIBRAMQ reafirmó su perspectiva estable para 2017 y espera una solidez continua en el desempeño tanto de su segmento industrial como comercial. La administración espera que el portafolio inmobiliario de FIBRAMQ genere un AFFO total de entre Ps. 2.13 y Ps. 2.18 por certificado en 2017. Para el año 2017, FIBRAMQ espera realizar distribuciones en efectivo entre Ps 1.45 y Ps 1.50, consistente con alcanzar una razón de pago a largo plazo de AFFO de aproximadamente 70%.

El AFFO y la guía de distribución se basan en la capacidad de generar efectivo del portafolio existente y no asumen ninguna adquisición o desinversión, un tipo de cambio promedio de Ps. 19.0 por dólar para el resto del año (frente a Ps. 20.4 para el primer trimestre de 2017) y sin variación en el número de certificados emitidos. Se espera que el desempeño general del portafolio y el AFFO subyacente en moneda natural se mantenga estable durante el resto de 2017, también se espera que el AFFO en términos equivalentes en pesos sea menor en comparación con el primer trimestre de 2017 si el reciente fortalecimiento del peso frente al dólar estadounidense continúa.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 28 de abril de 2017, 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 México deberán marcar 01-800-9269157 y quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie First Quarter 2017 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 4194436. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2017 en el sitio web de FIBRAMQ, www.fibramacquarie.com.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver el material de información complementario del Primer Trimestre de 2017 ubicado en <http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valoresfilings>.

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 275 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 31 de marzo de 2017. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una coinversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división de Macquarie Asset Management de Macquarie y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$104.1 mil millones de activos totales bajo administración al 30 de septiembre de 2016.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en 27 países. Macquarie emplea a más de 13,800 personas y cuenta con activos bajo administración de US\$377 mil millones al 30 de septiembre de 2016. Para información adicional, por favor visite www.macquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

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

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

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

Contacto de relaciones con inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Alejandro Sampredo Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampredo@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activos – Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	413,825	612,443
Efectivo restringido	46,177	10,849
Cuentas por cobrar, neto	83,908	116,865
Otros activos	66,445	72,677
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	112,776	284,130
Total de activos - Circulante	723,131	1,096,964
Activos – No Circulante		
Efectivo restringido	-	39,881
Otros activos	189,984	185,323
Inversiones a método de participación	1,077,220	1,084,875
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	39,356,461	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	95,380	97,762
Total de activos – No Circulante	41,650,650	44,806,161
Total de activos	42,373,781	45,903,125
Pasivos - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	599,481	480,673
Deuda	3,406,462	67,977
Depósitos de inquilinos	20,184	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	1,630	1,409
Total de pasivos - Circulante	4,027,757	571,455
Pasivos – No Circulante		
Depósitos de inquilinos	327,223	346,863
Deuda	12,626,097	17,946,449
Impuesto Diferido	1,667	1,667
Total de pasivos – No Circulante	12,954,987	18,294,979
Total de pasivos	16,982,744	18,866,434
Activos netos	25,391,037	27,036,691
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	7,021,043	8,666,697
Total de patrimonio	25,391,037	27,036,691

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y DE
2016**

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017 \$'000	Mar 31, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	913,167	837,118
Gastos de propiedades	(129,302)	(137,356)
Ingreso neto por propiedades	783,865	699,762
Honorarios de administración	(48,129)	(46,087)
Gastos relacionados con adquisiciones	(1,261)	46
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,765)	(13,126)
Total de gastos de operación	(61,155)	(59,167)
Gastos financieros	(225,909)	(218,225)
Ingresos por intereses	2,877	12,458
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	15,767	12,061
Utilidad/ (Pérdida) cambiaria	1,586,778	(157,352)
(Pérdida)/ utilidad por Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(3,086,820)	299,272
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(301,455)	-
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	(2,382)	-
(Pérdida)/ utilidad antes de impuestos del período	(1,288,434)	588,809
Impuesto a la utilidad corriente	(221)	-
(Pérdida)/ utilidad neta del período	(1,288,655)	588,809
Otros ingresos integrales		
Otros ingresos integrales del período	-	-
Resultado integral del período	(1,288,655)	588,809
Utilidad por CBFI*		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	(1.59)	0.73
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	(1.59)	0.73

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2017 Y DE 2016

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades retenidas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2016	18,369,994	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del período	-	588,809	588,809
Utilidad integral del período	-	588,809	588,809
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(373,227)	(373,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(373,227)	(373,227)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2016	18,369,994	5,365,988	23,735,982
Patrimonio al 1 de enero de 2017	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período	-	(1,288,655)	(1,288,655)
Pérdida integral del período	-	(1,288,655)	(1,288,655)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	(356,999)	(356,999)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(356,999)	(356,999)
Patrimonio total al 31 de Marzo de 2017	18,369,994	7,021,043	25,391,037

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2017 Y DE 2016

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
(Pérdida)/ utilidad antes impuestos por el período	(1,288,434)	588,809
Ajustes por:		
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	3,086,820	(299,272)
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	301,455	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(5,966)	(7,437)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	7,816	3,037
Amortización de comisiones de arrendamiento	10,933	7,415
Ingresos financieros	(2,877)	(12,458)
Provisión de cuentas incobrables	5,448	7,945
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta	(1,633,252)	172,940
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del período	225,909	218,225
Participación en el resultado en inversiones de negocios conjuntos	(15,767)	(12,061)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	2,382	-
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	35,865	(28,774)
Aumento/ (disminución) en cuentas por pagar	44,076	(42,719)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	774,408	595,650
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(396,408)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(117,798)	(3,792)
Distribuciones recibidas de las inversiones conjuntas netas de aportaciones de patrimonio	23,422	1,606
Flujos netos de efectivo generados/ (usados) en actividades de inversión	(94,376)	(398,594)
Actividades de financiamiento:		
Ingresos financieros	2,877	12,458
Pago de deuda	(404,227)	-
Intereses pagados	(171,328)	(208,629)
Distribuciones a los titulares de CBFI	(356,999)	(373,227)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento	(929,677)	(569,398)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(249,645)	(372,342)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año	663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	46,474	(15,588)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*	460,002	2,006,496

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$46.1 millones (Marzo 31, 2016: \$188.8 millones)

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE
2017



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y DE 2016	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2017 Y DE 2016	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2017 Y DE 2016	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	9
4. UTILIDAD DEL AÑO	10
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	12
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	14
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	14
8. UTILIDAD POR CBFÍ	14
9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	14
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	16
11. DEUDA	17
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	17
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	18
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	18
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	18
16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	19
17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	20
18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	20

Aviso

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



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 FIBRA Macquarie México y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie” o el “Fideicomiso”) al 31 de marzo de 2017, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, variaciones en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 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 la información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, 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 31 de marzo de 2017 no están preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. G. Ortiz Esqueda'. The signature is stylized and somewhat cursive.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México

27 de abril de 2017

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	Notas	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activos - Circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		413,825	612,443
Efectivo restringido		46,177	10,849
Cuentas por cobrar, neto		83,908	116,865
Otros activos		66,445	72,677
Propiedades de inversión disponibles para la venta	10	112,776	284,130
Total de activos - Circulantes		723,131	1,096,964
Activos - No circulantes			
Efectivo restringido		-	39,881
Otros activos		189,984	185,323
Inversiones a método de participación	9	1,077,220	1,084,875
Crédito Mercantil		931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	39,356,461	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	12	95,380	97,762
Total de activos - No circulantes		41,650,650	44,806,161
Total de activos		42,373,781	45,903,125
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		599,481	480,673
Deuda	11	3,406,462	67,977
Depósitos de inquilinos		20,184	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	13	1,630	1,409
Total de pasivos - Circulante		4,027,757	571,455
Pasivos - No circulante			
Depósitos de inquilinos		327,223	346,863
Deuda	11	12,626,097	17,946,449
Impuesto Diferido	13	1,667	1,667
Total de pasivos - No circulante		12,954,987	18,294,979
Total de pasivos		16,982,744	18,866,434
Activos netos		25,391,037	27,036,691
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas		7,021,043	8,666,697
Total del patrimonio		25,391,037	27,036,691

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2017 Y DE 2016

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

	Notas	3 meses terminados	
		Mar 31, 2017 \$'000	Mar 31, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	913,167	837,118
Gastos de propiedades	4(b)	(129,302)	(137,356)
Ingreso neto por propiedades		783,865	699,762
Honorarios de administración	4(c)	(48,129)	(46,087)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(1,261)	46
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(11,765)	(13,126)
Total gastos de operación		(61,155)	(59,167)
Gastos financieros	4(f)	(225,909)	(218,225)
Ingresos por intereses	4(g)	2,877	12,458
Participación en el resultado de inversiones por método de participación	9	15,767	12,061
Utilidad/ (Pérdida) cambiaria	4(h)	1,586,778	(157,352)
(Pérdida)/ utilidad por Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	(3,086,820)	299,272
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	(301,455)	-
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	4(j)	(2,382)	-
(Pérdida)/ utilidad antes de impuestos del período		(1,288,434)	588,809
Impuesto a la utilidad corriente	4(k)	(221)	-
(Pérdida)/ utilidad neta del período		(1,288,655)	588,809
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del período		-	-
Resultado integral del período		(1,288,655)	588,809
Utilidad por CBFÍ*			
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	8	(1.59)	0.73
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	8	(1.59)	0.73

* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios*

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2017 Y DE 2016

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 2016	14	18,369,994	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del período		-	588,809	588,809
Utilidad integral del período		-	588,809	588,809
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(373,227)	(373,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(373,227)	(373,227)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2016				
Patrimonio al 1 de enero de 2017	14	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período		-	(1,288,655)	(1,288,655)
Pérdida integral del período		-	(1,288,655)	(1,288,655)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(356,999)	(356,999)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(356,999)	(356,999)
Patrimonio total al 31 de Marzo de 2017				
		18,369,994	7,021,043	25,391,037

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 MARZO DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2017 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Mar 31, 2016 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
(Pérdida)/ utilidad antes impuestos por el período		(1,288,434)	588,809
Ajustes por:			
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(i)	3,086,820	(299,272)
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	301,455	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(5,966)	(7,437)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	7,816	3,037
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	10,933	7,415
Ingresos financieros	4(g)	(2,877)	(12,458)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	5,448	7,945
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta		(1,633,252)	172,940
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del período		225,909	218,225
Participación en el resultado en inversiones de negocios conjuntos	9	(15,767)	(12,061)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	4(j)	2,382	-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		35,865	(28,774)
Aumento/ (disminución) en cuentas por pagar		44,076	(42,719)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		774,408	595,650
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	10	-	(396,408)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(117,798)	(3,792)
Distribuciones recibidas de las inversiones conjuntas netas de aportaciones de patrimonio	9	23,422	1,606
Flujos netos de efectivo generados/ (usados) en actividades de inversión		(94,376)	(398,594)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos financieros	4(g)	2,877	12,458
Pago de deuda		(404,227)	-
Intereses pagados		(171,328)	(208,629)
Distribuciones a los titulares de CBFi	7	(356,999)	(373,227)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(929,677)	(569,398)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(249,645)	(372,342)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del período		663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		46,474	(15,588)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*		460,002	2,006,496

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$46.1 millones (Marzo 31, 2016: \$188.8 millones)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada cambió a Av. Pedregal No 24 Piso 20, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11040 con efecto a partir del 7 de abril de 2016. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue enmendado el 20 de Noviembre de 2012 y enmendado y corregido el 11 de Diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como presentante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador") y posteriormente enmendado y corregido el 27 de Agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso enmendado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso").

Antecedentes de la compañía

El 14 de diciembre de 2012, FIBRA Macquarie comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra "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 establecidos con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México. FIBRA Macquarie mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos ("Fideicomisos de Inversión"), denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") y MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV") (en conjunto los "Fideicomisos Industriales"), MMREIT Retail Trust I, MMREIT Retail Trust II, MMREIT Retail Trust III y MMREIT Retail Trust V (en conjunto los "Fideicomisos Comerciales").

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

Como parte de la adquisición inicial, FIBRA Macquarie realizó las siguientes adquisiciones el 19 de diciembre de 2012 por un total de US\$1.5 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos):

- MMREIT Industrial Trust I adquirió una cartera de 155 propiedades a filiales de BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V. SOFOM ENR ("BRE Debt Mexico", previamente GE Capital Real Estate Mexico S. de R.L. de C.V.).
- MMREIT Industrial Trust II adquirió una cartera de 49 propiedades a filiales de Corporate Properties of the Americas ("CPA"), con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico.
- MMREIT Industrial Trust III adquirió una cartera de 39 propiedades a filiales de CPA con financiamiento parcial de una línea de crédito de Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife").

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 sus afiliadas.

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 una cartera de seis propiedades 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. 5 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 de la cartera.

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 industriales que consta de dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexus por US\$24.3 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). FIBRA Macquarie pagará un monto adicional por los dos proyectos BTS por US\$5.6 millones, sujeto a ciertas condiciones de cumplimiento. Referirse a Nota 16 para más información.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Antecedentes de la compañía (Continuación)

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 en México 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).

El 30 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, completó el refinanciamiento de sus líneas de crédito garantizadas por US\$716.6 millones con fecha de vencimiento en diciembre de 2017 con BRE Debt México (el "Refinanciamiento"). Como parte de la transacción, FIBRA Macquarie firmó un acuerdo de US\$435 millones de crédito bancario sin garantía y una colocación privada de US\$250 millones de notas sin garantía a siete años resultando en un total de US\$609.5 millones y \$1.4 mil millones en líneas crédito sin garantía. El 30 de junio de 2016, las disposiciones iniciales por un total de US\$609.5 millones y \$830 millones junto con US\$57.4 millones de efectivo disponible fueron usados para pre-pagar las líneas de créditos existentes con BRE Debt México de US\$716.6 millones.

El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie completó su programa de refinanciamiento sin garantía por US\$159.0 millones. Los recursos de US\$112.5 millones fueron usados para pagar el crédito garantizado de \$940.0 millones, el cual vencía el 31 de octubre de 2016, y el remanente fué aplicado para pagar una porción del crédito revolvente así como los intereses y costos asociados con la transacción.

Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó un contrato de swaps de tasas de interés, fijando toda la exposición a tasas de interés variable relacionadas al componente del crédito a plazo de US\$258 millones hasta el 30 de junio de 2020. Referirse a la nota 12 para más información.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Bases de contabilidad

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios 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 a 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 2016 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 27 de abril de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios.

(b) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados intermedios 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, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRA Macquarie y las fuentes claves de la estimaciones de incertidumbres fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan a continuación, son consistentes con aquellas seguidas en la preparación de los estados financieros consolidados anual por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Se han adoptado las nuevas normas (NIC) o modificaciones a las normas vigentes aplicables a partir del 1 de enero de 2017 y el Administrador adoptará normas relacionadas en cuanto estén publicadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

4. UTILIDAD DEL AÑO

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017 \$'000	Mar 31, 2016 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamiento	861,389	775,087
Ingresos por estacionamiento	13,576	13,131
Gastos refacturados a los inquilinos	38,202	48,900
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	913,167	837,118
b) Gastos de las propiedades		
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(17,569)	(19,318)
Seguros sobre la propiedad	(8,390)	(7,343)
Impuesto predial	(16,108)	(14,242)
Reparaciones y mantenimiento	(41,440)	(52,590)
Servicios de seguridad	(4,793)	(5,289)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(4,815)	(8,223)
Amortización de mejoras para el inquilino	(7,816)	(3,037)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(10,933)	(7,415)
Gastos de servicios generales	(4,941)	(3,830)
Gastos de mercadotecnia	(4,237)	(4,475)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,347)	(2,613)
Provisión para cuentas incobrables	(5,448)	(7,945)
Otros gastos para la propiedad	(465)	(1,036)
Total de gastos para la propiedad	(129,302)	(137,356)
c) Gastos de gestión		
Honorarios por pagar al Administrador	(48,129)	(46,087)
Total de gastos de gestión	(48,129)	(46,087)
d) Gastos relacionados a la adquisición		
Gastos relacionados con la adquisición	(1,261)	46
Total de gastos relacionados a la adquisición	(1,261)	46
e) Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos		
Honorarios de asesoría fiscal	(988)	(722)
Honorarios de contabilidad	(2,412)	(1,536)
Honorarios de valuación	(1,947)	(1,758)
Honorarios de auditoría	(1,050)	(950)
Otros honorarios profesionales	(2,733)	(4,524)
Otros gastos	(2,635)	(3,636)
Total honorarios legales, profesionales y otros honorarios	(11,765)	(13,126)
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(214,070)	(210,480)
Otros gastos financieros	(11,839)	(7,745)
Total de gastos financieros	(225,909)	(218,225)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

4. UTILIDAD DEL AÑO (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017 \$'000	Mar 31, 2016 \$'000
g) Ingresos por intereses		
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	2,877	12,458
Total de ingresos por intereses	2,877	12,458
h) Utilidad/ (pérdida) cambiaria		
Utilidad/ (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	1,561,705	(164,807)
Utilidad por Fluctuación cambiaria neta realizada	25,073	7,455
Total de utilidad/ (pérdida) cambiaria	1,586,778	(157,352)
i) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable		
(Pérdida)/ ganancia cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	(3,086,820)	299,272
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(301,455)	-
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	(3,388,275)	299,272
j) Fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés		
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada en instrumentos financieros derivados	(2,382)	-
Total de pérdida por fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés	(2,382)	-
k) Impuestos a la utilidad		
Impuesto a la utilidad corriente	(221)	-
Total de impuestos a la utilidad	(221)	-

Al 31 de marzo de 2017, el Grupo tenía 62 empleados (31 de marzo de 2016: 61) dentro de su plataforma de administración interna de propiedades integrada verticalmente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas. La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El CEO supervisa los negocios según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados	Industrial				Comercial/ Oficinas ^{1,2,3}		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
Marzo 31, 2017	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos ¹	327,558	152,690	167,018	133,670	11,096	169,901	961,933
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento ²	(1,040,983)	(501,361)	(413,145)	(466,835)	3,549	129,653	(2,289,122)
<i>Incluida en la utilidad operativa:</i>							
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	106,479	78,933	145,448	12,072	10	(75)	342,867
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión en US\$ valuadas a valor razonable	(1,251,949)	(659,516)	(630,685)	(544,670)	-	-	(3,086,820)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(171,412)	(43,572)	(55,025)	(46,259)	986	18,161	(297,121)
Gastos financieros ³	(13,027)	(9,758)	(18,500)	(1,202)	(4,197)	(14,247)	(60,931)
3 meses terminados Marzo 31, 2016							
Ingresos de clientes externos ¹	282,460	138,442	136,610	154,723	10,452	161,693	884,380
Utilidad operativa del segmento ²	250,318	97,758	103,313	127,069	2,663	44,731	625,852
<i>Incluida en la utilidad operativa:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(46,631)	(38,431)	(33,981)	(27,181)	7	(20,690)	(166,907)
Utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión en US\$ valuadas a valor razonable	100,473	70,745	65,045	53,010	-	-	289,273
Gastos financieros ³	(58,759)	(46,372)	(40,748)	(33,494)	(3,663)	(51,751)	(234,787)

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 \$11.1 millones (Marzo 31, 2016: \$10.5 millones) y de \$37.6 millones (Marzo 31, 2016: \$36.8 millones) respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$3.5 millones (Marzo 31, 2016: \$2.7 millones) y de \$12 millones (Marzo 31, 2016: \$9.4 millones) respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.2 millones (Marzo 31, 2016: \$3.7 millones) y de \$14.2 millones (Marzo 31, 2015: \$12.9 millones) respectivamente.

Al 31 de Marzo de 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
Al 31 de Marzo de 2017	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Activos totales del segmento	14,463,850	7,529,441	7,439,018	6,075,185	448,142	7,028,088	42,983,724
Pasivos totales del segmento	(1,600,392)	(1,092,661)	(1,784,543)	(346,901)	(203,024)	(936,114)	(5,963,635)
Al 31 de diciembre de 2016							
Activos totales del segmento	15,862,346	8,250,867	8,122,078	6,675,919	447,670	6,996,136	46,355,016
Pasivos totales del segmento	(1,658,071)	(1,143,891)	(1,904,247)	(333,924)	(200,809)	(907,472)	(6,148,414)

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento, el ingreso proviene de arrendatarios en México. Durante el año, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo. Los activos no circulantes del Grupo consisten en propiedades de inversión, todas localizadas en México.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017 \$'000	Mar 31, 2016 \$'000
Total de ingresos del segmento	961,933	884,380
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(48,766)	(47,262)
Ingresos por intereses	2,877	12,458
Total de ingresos del período	916,044	849,576
(Pérdida)/ utilidad operativa por segmento reportable	(2,289,122)	625,852
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	644	(8)
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	(183,421)	-
Ingresos por intereses	2,877	12,458
Partidas atribuibles al método de participación	180	24
Utilidad cambiaria	1,243,946	9,650
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada derivado de instrumentos financieros derivados	(2,383)	-
Honorarios de administración	(48,129)	(46,087)
Gastos de transacción	(1,261)	46
Gastos por Honorarios legales y profesionales	(11,765)	(13,126)
Impuesto a la utilidad	(221)	-
(Pérdida)/ utilidad neta operativa del período	(1,288,655)	588,809

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activos por segmento reportable	42,983,724	46,355,016
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	167,014	260,428
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	354	304
Otros activos	19,534	72,109
Activos atribuibles a inversión en método de participación	(1,969,445)	(1,967,369)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación	1,077,220	1,084,875
Ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados	95,380	97,762
Total de activos	42,373,781	45,903,125
Pasivos totales por segmento reportable	(5,963,635)	(6,148,414)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda	(12,626,096)	(14,253,261)
Acreedores y otras cuentas por pagar	717,837	655,823
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación	892,226	882,494
Impuesto a la utilidad por pagar	(1,409)	(1,409)
Impuesto diferido pasivo	(1,667)	(1,667)
Total de pasivos	(16,982,744)	(18,866,434)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, FIBRA Macquarie hizo una distribución por un monto total de \$356.9 millones (\$0.440 por CBF) fué pagada el 10 de marzo de 2017 (Marzo 31, 2016: \$373.20 millones, \$0.460 por CBF).

8. UTILIDAD POR CBF

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016
	\$'000	\$'000
Utilidad por CBF		
Utilidad básica por CBF (\$)	(1.59)	0.73
Utilidad diluida por CBF (\$)	(1.59)	0.73
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBF		
(Pérdida)/ utilidad neta en el período (\$'000)	(1,288,655)	588,809
Número promedio ponderado de CBFs ('000)	811,364	811,364
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBF		
(Pérdida)/ utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBF (\$'000)	(1,288,655)	588,809
Número promedio ponderado de CBFs y posibles CBFs usados como denominador al calcular el resultado por CBF diluido ('000)	811,364	811,364

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

MMREIT Retail Trust III entró en 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 negocios conjunto. FIBRA Macquarie y / o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición en 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	Participación	Mar 31, 2017	Dic 31, 2016
		FIBRA Macquarie Mar 31, 2017	FIBRA Macquarie Dic 31, 2016		
				\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	247,010	252,030
Fid CIB/586	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	830,210	832,845

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2017	Dec 31, 2016
	\$'000	\$'000
Monto en libros al inicio del período/año	1,084,875	959,363
Distribuciones recibidas durante el período/año	(23,422)	(1,773)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	11,433	52,036
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	4,334	75,249
Montos en libros al cierre del período/ año	1,077,220	1,084,875

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (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 conforme a las NIIF. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, más no el 50% de participación de FIBRA Macquarie en dichos importes, los cuales han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Mar 31, 2017 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2016 \$'000
Total de activos - circulante*	20,375	29,813	63,719	65,105
Total de activos - no circulante	1,066,152	1,064,171	2,788,646	2,775,648
Total de pasivos - circulante	(30,823)	(27,319)	(37,375)	(19,982)
Total de pasivos - no circulante**	(561,685)	(562,605)	(1,154,570)	(1,155,081)
Activos netos	494,019	504,060	1,660,420	1,665,690
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año	483,916	449,215	1,638,987	1,465,964
Utilidad del año	10,103	54,845	21,433	199,726
Activos netos	494,019	504,060	1,660,420	1,665,690
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	247,010	252,030	830,210	832,845
Valor en libros de FIBRA Macquarie	247,010	252,030	830,210	832,845

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$68.8 millones (al 31 de diciembre de 2016: \$50.4 millones).

** Pasivos financieros no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1.7 mil millones (31 de diciembre de 2016: \$ 1.7 billones)

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2017 \$'000	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2016 \$'000
Ingresos				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	28,950	28,668	68,584	65,858
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	1,500	-	7,171	-
Ingresos por intereses	223	82	291	88
Total de ingresos	30,673	28,750	76,046	65,946
Gastos				
Gastos por intereses de deuda	(12,043)	(12,086)	(24,842)	(21,038)
Otros gastos	(8,527)	(9,162)	(29,771)	(28,288)
Total de gastos	(20,570)	(21,248)	(54,613)	(49,326)
Resultado integral del periodo	10,103	7,502	21,433	16,620
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	5,051	3,751	10,716	8,310

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre del 2016, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRA Macquarie sea responsable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Monto en libros al inicio del período/año		42,466,715	35,639,298
Adiciones durante el período/ año:			
Adquisición de activos*		-	447,945
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		75,308	320,533
Propiedades de inversión construidas		162,896	224,755
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	(141,296)	174,298
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(3,086,820)	5,731,704
Propiedades de inversión disponibles para la venta**		171,354	(284,130)
Propiedades de inversión vendidas		-	(37,611)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		(301,455)	195,623
Comisión por arrendamiento, neta de amortización		9,759	54,300
Monto en libros al final del período/ año		39,356,461	42,466,715

*Referirse a nota 1 para mas detalles

**Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversion disponibles para la venta" estan basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos dentro de los próximos 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIC5. Al 31 de marzo de 2017, el Grupo realizó una revaloración y ha cambiado la composición de las propiedades disponibles para venta, limitando la clasificación a aquellos activos en donde las negociaciones se encuentra en una etapa avanzada. El efecto contable correspondiente ha sido reconocido en este rubro.

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del período/ año	174,298	-
Gastos de capital	21,600	399,053
Transferencia de propiedades de inversión completa	(162,896)	(224,755)
Monto en libros al final del período/ año	33,002	174,298

* 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 Estado Consolidado de Resultado integral.

(b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y experta, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2016. Los resultados de el valuador independiente son contabilizados para el cuarto trimestre. Durante los demas períodos de reporte, el Grupo realiza una valuación interna en base al valor de mercado y los resultados se contabilizan en el trimestre respectivo.

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

El proceso de valuación y los cambios de valor razonable fueron revisados por el auditor independiente y el consejo de administración del Administrador para cada fecha de reporte. Los directores confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2017 se encuentran a continuación:

- El rango de rendimiento anualizado promedio respecto a todos las propiedades fue entre 7.5% a 10.0% para los propiedades de inversión industriales fue entre 8.00% a 9.00% para las propiedades de inversión comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.00% para el portafolio industrial y entre 8.25% y 9.5% para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 9.25% y 11.25% para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.75% para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas vacantes aplicadas para los centros comerciales fue de entre cero y 16.0%, teniendo un promedio de 5.0%

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 supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las propiedades de inversión.

(c) Valuación en base a la cartera

La valuación del Valuador Independiente de la cartera existente al 31 de diciembre de 2016 en base a la cartera se menciona a continuación:

- US\$1.86 mil millones (al 31 de diciembre de 2015 : US\$1.85 mil millones) para los fideicomisos industriales;
- \$5.40 mil millones (al 31 de diciembre de 2015 : \$5.32 mil millones) para los fideicomisos comerciales.

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas sobre bases anuales solamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

11. DEUDA

	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
El Grupo tuvo acceso a:		
Línea de crédito revolvente en US\$	1,532,950	1,291,500
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	3,137,756	2,896,306
Líneas de crédito utilizadas:		
Financiamiento con documentos en USD	6,112,990	6,715,800
Financiamiento revolvente a plazo en USD	6,639,648	7,687,008
Financiamiento a plazo en USD	3,413,987	3,771,180
Costos de transacción no amortizados	(134,066)	(159,562)
Total de líneas de crédito a largo plazo neto de los costos por amortizar	16,032,559	18,014,426

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

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Saldo al Mar 31, 2017 \$'000	Saldo al Dic 31, 2016 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ²	Jun-20 ¹	4,764,113	5,227,129
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	95.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	1,758,004	2,320,514
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,407,873	1,546,644
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,696,107	5,158,974
Metlife- a plazo	US\$	181.5	181.5	4.50%	Ene-18	3,406,462	3,761,165
Saldos al cierre de período/año						16,032,559	18,014,426

¹Opción disponible de extensión a un año a la FIBRA Macquarie, sujeto a ciertas condiciones.²Acordado a un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12.

Deuda-Circulante

El contrato del préstamo con Metlife debe ser pagado en enero de 2018, por lo cual ha sido clasificado como un pasivo a corto plazo. El Grupo se encuentra evaluando opciones para acelerar el refinanciamiento de este préstamo antes de su expiración. Al 31 de marzo de 2017 la línea de crédito no dispuesta junto con el saldo del efectivo no restringido cubren suficiente el saldo con Metlife.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 26 de agosto de 2016 y posterior al 30 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 4.375% y 4.269% . 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). Estas no están diseñadas como coberturas efectivas desde una perspectiva de las NIC por lo cual el ajuste del valor del mercado ha sido considerado en el Estado de Resultado Integral.

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 críticos

Counterparties	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Mar 31, 2017 \$'000	Dec 31, 2016 \$'000
Bancos varios	31-ago-16	30-jun-20	155.5 millones	53,966	54,908
Bancos varios	27-sep-16	30-jun-20	102.5 millones	41,414	42,854
Valor razonable estimado				95,380	97,762

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

13. 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 223 y 224 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 exceso.

Las filiales 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 período/año terminado el 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016 con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Cargo por impuesto corriente	221	1,409
<i>Impuesto diferido</i>		
Relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	-	1,667
Impuestos a la utilidad por el período/ año	221	3,076

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. of CBFIs	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2016	811,364	18,369,994
CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016	811,364	18,369,994
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
CBFIs emitidos al 31 de marzo de 2017	811,364	18,369,994

Bajo los términos del contrato de compraventa de MMREIT Retail Trust II con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, los tenedores de CBFIs emitidos como contraprestación de la compra están contractualmente obligados a votar para aprobar todas las resoluciones de las reuniones de los tenedores de CBFIs para cualquier ofrecimiento de CBFIs adicionales tras una oferta pública inicial propuesta por FIBRA Macquarie, incluyendo la aprobación del precio o del rango de precio en relación con dicha oferta. De acuerdo con el contrato de compra, Grupo Inmobiliario Carr y sus partes obligadas mantuvo la obligación de tener CBFi hasta noviembre 2014. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene conocimiento de los CBFIs mantenidos por el Grupo Inmobiliario Carr y de sus socios.

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Deudores y otras cuentas por cobrar, acreedores y otras cuentas por pagar
- 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 cotizadas 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUA)

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

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la cualidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- 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).

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

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

Al 31 de Marzo de 2017	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Deuda*	16,070,407	16,070,407	16,032,559
Al 31 de diciembre de 2016			
Deuda*	18,083,533	18,083,533	18,014,426

* Neto de costos de transacción no amortizados

Al 31 de marzo de 2017	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Instrumentos financieros derivados	95,380	-	95,380
Propiedades de inversión	-	39,356,461	39,356,461
Al 31 de diciembre de 2016			
Instrumentos financieros derivados	97,762	-	97,762
Propiedades de inversión	-	42,466,715	42,466,715

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

	Mar 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Saldo al inicio del año del período/ año	42,466,715	35,639,298
Gastos de capital	278,021	452,145
Adiciones	-	447,945
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(3,086,820)	5,731,704
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	(301,455)	195,623
Saldo final del período/ año	39,356,461	42,466,715

16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey, Nuevo León, que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. Conforme al contrato de compra, FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$105.3 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización del desarrollo ya que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. El primer proyecto BTS fue completado en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y ha sido reconocido como un pasivo financiero. El segundo proyecto BTS se espera ser completado en el segundo trimestre de 2017.

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

IMPORTE 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. A continuación se detallan las partes relacionadas con el Grupo más importantes:

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Administrador fiduciario

El administrador fiduciario de FIBRA Macquarie es Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple ("Fiduciario FIBRA Macquarie") cuya dirección a cambiado a Av. Pedregal No 24 Piso 20, Col Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México 11040 con efecto apartir del 7 de abril de 2016.

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Por el año terminado el 31 de marzo de 2017, los honorarios de fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (marzo 2016: \$1.0 millones) respectivamente. Al 31 de marzo de 2017, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$0.1 millones (31 de marzo de 2016: \$ cero).

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$48.1 millones (marzo 31, 2016: \$46.1 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017. 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 periodo de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFi durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del periodo terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del periodo terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

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 total de sus fechas respetivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de marzo de 2017, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

(d) Otras entidades asociadas

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, el monto de \$0.5 millones (31 de marzo de 2016: \$1.6 millones) fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$1.0 millones (31 de marzo de 2016: \$0.1 millón) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM por el año terminado el 31 de marzo de 2017.

Al 31 de marzo de 2017, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs (al 31 de marzo de 2016: 36,853,632 CBFIs) y recibió distribuciones de \$16.2 millones (31 de marzo de 2016: \$16.90 millones) al 31 de marzo de 2017.

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

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo 2017, FIBRA Macquarie pagó IVA por parte de sus negocios en conjunto por un total de \$3.7 millones (31 de marzo de 2016: \$2.6 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

El 27 de abril de 2017, FIBRA Macquarie alcanzó el cierre de la transacción financiera de venta de dos propiedades de inversión ubicadas en La Paz y Asunción como parte de su programa de reciclaje de activos. Al 31 de marzo de 2017 estas propiedades fueron clasificadas como disponibles para venta, conforme a la NIC 5.

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.

