

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2017

- El AFFO por Certificado del Año Completo Aumenta 8.6% A/A -**
- Presenta Guía para 2018 -**

CIUDAD DE MÉXICO, febrero 22, 2018 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietaria de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre y el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2017

- Reportó un AFFO por certificado de Ps 0.5363 comparado con Ps 0.5531 en el mismo trimestre comparable, debido a que el crecimiento positivo del ingreso operativo neto a mismas tiendas fue contrarrestado por el movimiento en el tipo de cambio.
- Ejecutó el volumen trimestral más alto de renovaciones de arrendamientos industriales en la historia de FIBRAMQ
- Incrementó los precios promedio de las rentas, con un aumento en el segmento industrial de 2.8% A/A y en el segmento comercial de 5.2% A/A
- Autorizó una distribución de efectivo trimestral de Ps 0.375 por certificado
- Continuó con el programa de recompras de certificados bursátiles, recomprando 8.1 millones de certificados durante el trimestre, para cancelación
- Salió de dos mercados no estratégicos en los que tenía un solo activo, Villahermosa y Durango, al vender dos propiedades por un total de US\$22.3 millones

PUNTOS RELEVANTES DEL AÑO COMPLETO 2017

- Aumentó el AFFO por certificado del año completo en 8.6% A/A a Ps 2.26
- Aumentó el margen AFFO A/A en 200 puntos base a 49.4%
- Vendió cinco propiedades, incluyendo la salida de cuatro mercados no estratégicos en los que tenía un solo activo generando US\$28.3 millones de ingreso
- Invertió o comprometió invertir US\$25.4 millones en proyectos de expansión y desarrollo con un retorno promedio ponderado no apalancado proyectado de 12% por año.
- Recompró 19.1 millones de certificados para cancelación a la fecha
- Completó el refinanciamiento de US\$210 millones, mejorando aún más la flexibilidad, extendiendo el plazo promedio e incrementando la porción de financiamiento a tasa fija
- Mejoró su gobierno corporativo al añadir a otro miembro independiente al comité técnico y estableciendo un requerimiento mínimo de propiedad de certificados por parte de los miembros independientes de dicho comité

- Presentó la guía para 2018 , incluyendo AFFO, de entre Ps. 2.25 y Ps. 2.30 por certificado y espera incremento en distribuciones de efectivo de Ps. 1.56 por certificado, pagaderas en exhibiciones trimestrales de Ps 0.39 por certificado
- Pagó US\$44.0 millones de deuda y se redujo el razón de apalancamiento en 290 pb a 40.1%

COMENTARIO DE LA DIRECCIÓN

“El cuarto trimestre fue la conclusión de un año sólido para FIBRA Macquarie ya que logramos un crecimiento favorable en los precios de renta y adicionalmente, fue nuestro trimestre más sólido en cuanto a arrendamientos desde que se fundó FIBRA Macquarie. Nuestra alta retención de clientes demuestra la calidad de nuestros activos, buenas ubicaciones y un enfoque proactivo de servicio al cliente,” dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Estamos ejecutando efectivamente nuestra estrategia de reinvertir nuestro capital a la vez que aumentamos nuestra flexibilidad para actuar oportunamente. Usando nuestro AFFO retenido y los recursos de las ventas de activos, en 2017 FIBRAMQ invirtió o se comprometió a invertir aproximadamente US\$86.2 millones de capital incluyendo expansiones y desarrollo de propiedades, recompras de certificados para cancelación y pago de la deuda revolving”.

El Sr. Monroy continuó, “Hemos aumentado significativamente nuestra liquidez, y viendo hacia el futuro, seguimos esforzándonos por mejorar nuestro portafolio a través de expansiones y desarrollo rentable de propiedades, así como de un oportuno reciclaje de activos. Las condiciones del mercado continúan favorables en México con una demanda estable y tasas de ocupación altas. Tenemos optimismo en nuestra habilidad para seguir presentando resultados sólidos, mantener una distribución bien cubierta y de alta calidad, y para invertir el capital creando valor por certificado.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T17	4T16	Variación	FY17	FY16	Variación
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps 794.9m	Ps 819.8m	-3.0%	Ps 3,221.7m	Ps 3,087.2m	4.4%
EBITDA	Ps 735.7m	Ps 760.4m	-3.2%	Ps 2,993.2m	Ps 2,856.5m	4.8%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 504.2m	Ps 526.5m	-4.2%	Ps 2,110.4m	Ps 1,979.4m	6.6%
FFO por certificado (promedio ponderado)	Ps 0.6268	Ps 0.6489	-3.4%	Ps 2.6089	Ps 2.4396	6.9%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 431.5m	Ps 448.8m	-3.9%	Ps 1,828.2m	Ps 1,688.5m	8.3%
AFFO por certificado (promedio ponderado)	Ps 0.5363	Ps 0.5531	-3.0%	Ps 2.2600	Ps 2.0810	8.6%
Margen de Ingreso Operativo Neto	85.2%	87.8%	-260 pb	87.0%	86.6%	40 pb
Margen AFFO	46.2%	48.1%	-180 pb	49.4%	47.4%	200 pb
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,423	3,437	-0.4%	3,423	3,437	-0.4%
Ocupación al cierre del periodo	92.9%	93.0%	-10 pb	92.9%	93.0%	-10 pb

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

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	4T17	4T16	Variación	FY17	FY16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 780.9	Ps 801.2m	-2.5%	Ps 3,163.0m	Ps 3,020.2m	4.7%
Margen de Ingreso Operativo Neto	85.0%	87.7%	-270 pb	87.0%	86.5%	50 pb
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	36,264	36,354	-0.2%	36,264	36,353	-0.2%
Ocupación al cierre del periodo	93.5%	92.9%	65 pb	93.5%	92.9%	60 pb
Retención Industrial (UDM)	85.8%	67.8%	1,800 pb	85.8%	67.8%	1,800 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.6	3.8	-4.2%	3.6	3.8	-4.2%

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T17	4T16	Variación	FY17	FY16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 655.0m	Ps 688.9	-4.9%	Ps 2,670.6m	Ps 2,564.6m	4.1%
Margen de Ingreso Operativo Neto	88.3%	90.8%	-260 pb	90.2%	89.6%	60 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	31,940	32,097	-0.5%	31,940	32,097	-0.5%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	2,967	2,982	-0.5%	2,967	2,982	-0.5%
Ocupación al cierre del periodo	92.6%	92.7%	-10 pb	92.6%	92.7%	-10 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.61	\$4.48	2.8%	\$4.61	\$4.48	2.8%
Retención UDM	86%	68%	1,850 pb	86%	68%	1,850 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.3	3.4	-1.6%	3.3	3.4	-1.6%

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

En los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2017, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un ingreso operativo neto de Ps 655.0 millones, comparado con Ps 688.9 millones en el periodo comparable previo. El decremento en la comparación año con año en el ingreso operativo neto se debió principalmente a la apreciación del peso frente al dólar. En el año completo el ingreso operativo neto fue Ps 2,670.6m, un incremento de 4.1% frente al de 2016.

La tasa de ocupación del portafolio industrial al 31 de diciembre de 2017 era 92.6%. El cambio de diez puntos base en la ocupación al cierre del trimestre es atribuible parcialmente a la venta de dos propiedades completamente arrendadas. Los precios de renta mejoraron en el cuarto trimestre de 2017, con un promedio ponderado al cierre de US\$4.61 mensual por metro cuadrado arrendado, un incremento de 2.8% comparado con el del cierre de 2016. Este aumento en el precio estuvo respaldado principalmente por incrementos en los contratos, junto con diferenciales positivos en los precios de las renovaciones de rentas.

FIBRAMQ firmó 29 nuevos arrendamientos y renovaciones en el cuarto trimestre de 2017, los cuales están compuestos por 2.9 millones de pies cuadrados, y representan un nivel máximo de actividad de arrendamiento trimestral desde la creación de FIBRAMQ. Los arrendamientos firmados incluyeron seis nuevos arrendamientos totalizando 337 mil pies cuadrados y 23 renovaciones totalizando 2.5 millones

de pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos incluyeron el inicio del contrato en dos expansiones terminadas.

Los nuevos arrendamientos más destacados del trimestre incluyen una compañía de logística en Monterrey, un fabricante de equipo de refrigeración en Reynosa, y un operador de un call center en Ciudad Juárez. La actividad en renovación renovaciones fue particularmente fuerte en el trimestre, con la firma de siete nuevos arrendamientos los cuales fueron cada uno mayores a 100 mil pies cuadrados, en diferentes mercados y tipos de clientes, incluyendo fabricantes de componentes automotrices, componentes de trenes de diésel, y suministros médicos.

En el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017, FIBRAMQ logró una tasa de retención de 86%, una significativa mejora comparada con la tasa de 2016.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T17	4T16	Variación	FY17	FY16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 139.9m	Ps 130.9m	6.9%	Ps 551.2m	Ps 522.6m	5.5%
Margen de Ingreso Operativo Neto	73.1%	74.5%	-140 pb	74.2%	74.5%	-30 pb
ABA ('000s m2) al cierre del periodo	456	455	0.0%	456	455	0.0%
Ocupación al cierre del periodo	95.1%	95.2%	-10 pb	95.1%	95.2%	-10 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	Ps 151.00	Ps 143.54	5.2%	Ps 151.00	Ps 143.54	5.2%
Retención UDM	76%	59%	1,750 pb	76%	59%	1,750 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	4.8	5.3	-10.3%	4.8	5.3	-10.3%

El portafolio comercial de FIBRAMQ generó un Ingreso Operativo Neto de Ps 139.9 millones, representando un incremento del 6.9% comparado con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento estuvo impulsado por un incremento de 5.2 por ciento en las rentas promedio mensuales. Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ firmó 51 arrendamientos, representando 6.8 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 17 nuevos arrendamientos y 34 renovaciones.

En el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017, FIBRAMQ logró una tasa de retención de 76%, una significativa mejora en comparación con 2016.

PORTAFOLIO Y ACTIVIDAD DE EXPANSIÓN

FIBRAMQ continúa implementando efectivamente su estrategia de uso del AFFO retenido en inversiones generadoras de valor. Un elemento clave de esta estrategia es el enfoque en expansiones de las propiedades existentes con acuerdos de arrendamiento pre acordados junto con desarrollo selectivo en sus mercados principales.

Durante el cuarto trimestre de 2017, FIBRAMQ invirtió o se comprometió a invertir US\$5.3 millones, y ha invertido o comprometido invertir US\$25.4 millones en el año completo 2017 en este tipo de proyectos. El promedio ponderado proyectado del rendimiento del Ingreso Operativo Neto sobre el capital invertido en 2017 es 11.9% por año.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ completó los siguientes proyectos de expansión:

- Una expansión de 14 mil pies cuadrados para un fabricante de cierres y plásticos, sistemas de automatización y puertas automáticas en Querétaro
- Una expansión de 65 mil pies cuadrados para un fabricante de autopartes en Hermosillo
- Una expansión de 3 mil pies cuadrados con un arrendamiento total de 14 mil pies cuadrados para un importante minorista en el centro comercial Magnocentro

FIBRAMQ continuó los siguientes proyectos de expansión:

- Una expansión de 37 mil pies cuadrados para un productor de alimentos y bebidas en Guadalajara
- Una expansión de 14 mil pies cuadrados para un fabricante de sistemas de riego en Querétaro

RECICLAJE DE ACTIVOS

FIBRAMQ continúa comprometido en poseer un portafolio de bienes inmuebles de la más alta calidad al mejorar continuamente su composición a través de oportunidades de reciclaje de activos, buscando ventas tanto de activos individuales como de portafolios.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ vendió dos propiedades en Villahermosa y Durango, resultando en una salida completa de estos dos mercados no estratégicos en los que poseía un solo activo. El precio de venta de US\$22.3 millones superó el valor en libros de estos activos. FIBRAMQ ha logrado la salida de cuatro de los cinco mercados no estratégicos en los que tenía presencia a principios de 2017.

FIBRAMQ anticipa que reciclará aproximadamente entre 10% de su ABA total existente en el mediano plazo.

BALANCE GENERAL Y ACTIVIDAD EN LOS MERCADOS DE CAPITALES

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 17.3 mil millones de deuda pendiente de pago, Ps 4.3 mil millones disponibles en su línea de crédito revolving y Ps 442.3 millones de efectivo disponible no restringido. La razón de deuda a activo total de FIBRAMQ, que regula la CNBV, se situó en 36.5%, una reducción de 60 puntos base comparada con la del trimestre anterior y 270 puntos base comparada con la reportada al cierre de 2016.

Durante el trimestre se pagaron US\$25.0 millones en la línea de crédito revolving, provenientes principalmente de las ventas de activos. Como resultado, el monto disponible para propósitos generales en la línea de crédito se ha incrementado a US\$217.8 millones, proporcionando amplia liquidez y flexibilidad.

Adicionalmente, el porcentaje de deuda a tasa fija también se incrementó a 95% con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 6.0 años, proporcionando significativa visibilidad a los costos de financiamiento de largo plazo dentro de un entorno de crecientes tasas de interés.

ASIGNACIÓN DEL CAPITAL

FIBRA Macquarie tiene el compromiso de presentar reportes claros y transparentes de su asignación del capital. La siguiente tabla presenta una visión general de cómo FIBRA Macquarie ha financiado y utilizado su efectivo para concretar sus iniciativas previamente comunicadas buscando maximizar el valor para sus tenedores de certificados. FIBRA Macquarie usó efectivamente el AFFO retenido y los

recursos de las ventas de activos no estratégicos para invertir o comprometer inversiones de capital en expansiones y desarrollo de propiedades, recompra de certificados para su cancelación, así como pago de la deuda revolviente.

FUENTES Y USOS DEL CAPITAL	Equivalente en Ps	Equivalente en US\$
Fuentes		
AFFO Retenido – 2017	620.7m	32.8m
AFFO Retenido – en periodos diferentes a 2017	475.4m	25.1m
Ventas de activos – 2017	535.8m	28.3m
Recursos Totales	1,631.9m	86.2m
Usos		
Pago de deuda – 2017	832.9m	44.0m
Expansiones y desarrollo – completados en 2017	371.3m	19.6m
Expansiones y desarrollo – comprometidos en 2017, para terminación en 2018	108.7m	5.7m
Certificados recomprados para cancelación – 2017	250.8m	13.3m
Otros – 2017	68.1m	3.6m
Usos totales	1,631.9m	86.2m

Nota: Otros - 2017 incluye US\$1.5m de ingresos generados por las mejoras de inquilinos superiores al estándar. Usando tipo de cambio promedio de Ps 18.93.

PROGRAMA DE RECOMPRA Y CANCELACIÓN DE CERTIFICADOS

Durante el cuarto trimestre de 2017, FIBRAMQ recompró 8.1 millones de certificados, representando retornos altamente rentables basados en el descuento frente al VNA al cierre del periodo de 36.4% y un rendimiento del AFFO de 11.2% usando el punto medio de la guía de AFFO para 2018 (Ps 2.275 por certificado) y el precio del certificado al 22 de febrero de 2018 de Ps 20.39.

Desde que comenzó el programa de recompra de certificados el 26 de junio de 2017 hasta el 8 de febrero de 2018, FIBRAMQ ha recomprado 19.1 millones de certificados por un total de Ps 412.2 millones, con un precio promedio por certificado de Ps 21.5438. Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de cancelación.

FIBRAMQ tiene autorizado recomprar hasta 21.4 millones de certificados adicionales para completar la autorización total de hasta 5.0% de los certificados en circulación. El momento, precio por certificado y monto de las recompras futuras dependerá de los precios prevalecientes en el mercado, condiciones económicas generales y otras consideraciones, incluyendo alternativas de inversión.

Usted puede consultar la actividad de recompras diarias de FIBRAMQ en

http://www.bmv.com.mx/en/issuers/corporativeinformation/FIBRAMQ-30024-CGEN_CAPIT.

DISTRIBUCIÓN

El 22 de febrero de 2018, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2017 de Ps 0.375 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 9 de marzo de 2018 a los tenedores registrados el 8 de marzo de 2018. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 7 de marzo de 2018. La distribución del año completo 2017 representa una razón de pago del AFFO de 66.0%.

GUÍA PARA 2018

FIBRA Macquarie presenta su guía para 2018. FIBRAMQ estima un AFFO total de entre Ps. 2.25 y Ps. 2.30 por certificado en 2018. Para el año completo 2018, FIBRAMQ espera hacer distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps 1.56 por certificado, pagaderas en exhibiciones trimestrales de Ps 0.39 por certificado.

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
- Asume que no habrá nuevas adquisiciones o desinversiones, pero señalando que la ejecución exitosa de ventas oportunas de activos podría dar como resultado un decremento temporal en el AFFO hasta que los recursos sean invertidos en otras oportunidades generadoras de valor
- Recompra para la cancelación en 2018 de los 21.4 millones de certificados restantes disponibles para recompra (al 22 de Febrero de 2018), resultando en 5.0% de certificados emitidos siendo recomprados y cancelados para cerrar 2018 con 770.8 millones de certificados en circulación
- El pago de distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo directivo del Administrador
- Un continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio y las condiciones del mercado.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 23 de febrero 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 fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Fourth 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 9974949. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2017 en el sitio web de FIBRAMQ, www.fibramacquarie.com.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver la Información Suplementaria del cuarto trimestre de 2017 ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

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 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades en 15 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2017. Nueve de las propiedades comerciales 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 y Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Macquarie Infrastructure y Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure y 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 y Real Assets cuenta con aproximadamente US\$111 mil millones de activos totales bajo administración, al 30 de septiembre de 2017.

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 más de 61 oficinas en 27 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,966 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$371 mil millones (al 30 de septiembre de 2017).

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.

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 relación con medios, favor de contactar:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampedro@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activo – Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	417,529	612,443
Efectivo restringido	-	10,849
Cuentas por cobrar, neto	74,539	116,865
Otros activos	73,938	72,677
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	284,130
Total de activos – Circulante	566,006	1,096,964
Activo – No Circulante		
Efectivo restringido	50,289	39,881
Otros activos	196,673	185,323
Inversiones en negocios conjuntos	1,137,652	1,084,875
Crédito Mercantil	882,758	931,605
Propiedades de inversión	41,722,712	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	111,573	97,762
Total de activos – No Circulante	44,101,657	44,806,161
Total de activos	44,667,663	45,903,125
Pasivo - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	630,784	480,673
Deuda	-	67,977
Depósitos de inquilinos	39,295	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	-	1,409
Total de pasivos - Circulante	670,079	571,455
Pasivo – No Circulante		
Depósitos de inquilinos	313,719	346,863
Deuda	16,318,550	17,946,449
Impuesto sobre la renta diferido	6,277	1,667
Total de pasivos – No Circulante	16,638,546	18,294,979
Total de pasivos	17,308,625	18,866,434
Activos netos	27,359,038	27,036,691
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,118,973	18,369,994
Utilidades retenidas	9,240,065	8,666,697
Total de patrimonio	27,359,038	27,036,691

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31 2016 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	880,794	887,916	3,500,152	3,373,303
Gastos relacionados a las propiedades	(149,129)	(118,648)	(510,511)	(482,752)
Ingreso neto por propiedades	731,665	769,268	2,989,641	2,890,551
Honorarios de administración	(46,732)	(49,067)	(179,753)	(184,641)
Gastos relacionados con adquisiciones	(346)	(10,756)	(4,962)	(37,522)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,379)	(10,270)	(48,526)	(45,796)
Total de gastos de operación	(59,457)	(70,093)	(233,241)	(267,959)
Costos financieros	(224,796)	(230,440)	(884,789)	(936,234)
Ingresos por intereses	4,963	2,160	13,820	34,007
Otros ingresos, neto	9,785	-	9,785	-
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	45,552	57,092	115,752	127,285
(Pérdida)/ utilidad cambiaria	(1,258,489)	(1,007,353)	840,147	(2,909,145)
Utilidad/ (pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	2,538,635	1,938,900	(1,566,232)	5,731,704
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	559,305	156,829	549,165	195,623
Utilidad por disposición de propiedades de inversión	45,110	-	45,789	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(48,847)	-	(48,847)	-
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	37,300	117,479	13,811	97,762
Utilidad antes de impuestos del período/ año	2,380,726	1,733,842	1,844,801	4,963,594
Impuesto a la utilidad corriente	980	-	107	(1,409)
Impuesto sobre la renta diferido	(4,610)	(1,667)	(4,610)	(1,667)
Utilidad neta del período/ año	2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período/ año	-	-	-	-
Resultado integral del período/ año	2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	2.96	2.13	2.27	6.11
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	2.96	2.13	2.27	6.11

* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades Acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2016	18,369,994	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del año	-	4,960,518	4,960,518
Utilidad integral del año	-	4,960,518	4,960,518
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,444,227)	(1,444,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,444,227)	(1,444,227)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Patrimonio al 1 de enero de 2017	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Utilidad integral del año	-	1,840,298	1,840,298
Utilidad integral del año	-	1,840,298	1,840,298
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	(1,266,930)	(1,266,930)
- Recompra de CBFIs	(251,021)	-	(251,021)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(251,021)	(1,266,930)	(1,517,951)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2017	18,118,973	9,240,065	27,359,038

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad antes impuestos del año	1,844,801	4,963,594
Ajustes por:		
Pérdida/(utilidad) por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	1,566,232	(5,731,704)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(549,165)	(195,623)
Crédito mercantil cancelado con respecto a la disposición de propiedades	48,847	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(10,055)	(50,074)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	28,927	19,993
Amortización de comisiones de arrendamiento	48,561	36,713
Ingresos financieros	(13,820)	(34,007)
Provisión de cuentas incobrables	17,802	35,914
Utilidad por disposición de propiedades de inversión	(45,789)	-
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta	(868,110)	3,067,348
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	884,789	936,234
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(115,752)	(127,285)
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(13,811)	(97,762)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	6,914	283,468
Disminución en cuentas por pagar	3,202	137,926
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,833,573	3,244,735
Actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(447,945)
Recursos obtenidos por disposición de propiedades de inversión	525,087	37,611
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(385,091)	(685,202)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	62,975	1,773
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de inversión	202,971	(1,093,763)
Actividades de financiamiento:		
Ingresos financieros	13,820	34,007
Pago de deuda	(4,601,532)	(16,121,464)
Intereses pagados	(826,820)	(881,079)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	3,672,621	(14,688,741)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(251,021)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,266,930)	(1,444,227)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(3,259,862)	(3,724,022)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(223,318)	(1,573,050)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	27,963	(158,203)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año*	467,818	663,173

*Incluye efectivo restringido de \$50.3 millones (2016: \$50.7 millones)

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PARA EL TRIMESTRE Y EL
AÑO QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN	7
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
4. UTILIDAD DEL PERÍODO	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	17
8. UTILIDAD POR CBFÍ	17
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	17
10. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	17
11. OTROS ACTIVOS	18
12. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
13. CRÉDITO MERCANTIL	19
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	20
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
16. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	21
17. DEPÓSITOS DE INQUILINOS	21
18. DEUDA	21
19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	22
20. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	23
21. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	23
22. UTILIDADES RETENIDAS ACUMULADAS	23
23. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	24
24. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	27
25. ARRENDAMIENTOS	28
26. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	28
27. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	28
28. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	29

Aviso

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activo - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	417,529	612,443
Efectivo restringido	9	-	10,849
Cuentas por cobrar, neto	10	74,539	116,865
Otros activos	11	73,938	72,677
Propiedades de inversión disponibles para la venta	14	-	284,130
Total de activos - Circulante		566,006	1,096,964
Activo - No circulante			
Efectivo restringido	9	50,289	39,881
Otros activos	11	196,673	185,323
Inversiones en negocios conjuntos	12	1,137,652	1,084,875
Crédito mercantil	13	882,758	931,605
Propiedades de inversión	15	41,722,712	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	19	111,573	97,762
Total de activos - No circulante		44,101,657	44,806,161
Total de activos		44,667,663	45,903,125
Pasivo - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	16	630,784	480,673
Deuda	18	-	67,977
Depósitos de inquilinos	17	39,295	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	20	-	1,409
Total de pasivos - Circulante		670,079	571,455
Pasivo - No circulante			
Depósitos de inquilinos	17	313,719	346,863
Deuda	18	16,318,550	17,946,449
Impuesto sobre la renta diferido	20	6,277	1,667
Total de pasivos - No circulante		16,638,546	18,294,979
Total de pasivos		17,308,625	18,866,434
Activos netos		27,359,038	27,036,691
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	21	18,118,973	18,369,994
Utilidades retenidas	22	9,240,065	8,666,697
Total del patrimonio		27,359,038	27,036,691

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	3 meses terminados		Año terminado	
		Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	880,794	887,916	3,500,152	3,373,303
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(149,129)	(118,648)	(510,511)	(482,752)
Ingreso neto por propiedades		731,665	769,268	2,989,641	2,890,551
Honorarios de administración	27(c)	(46,732)	(49,067)	(179,753)	(184,641)
Gastos relacionados con adquisiciones		(346)	(10,756)	(4,962)	(37,522)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	(12,379)	(10,270)	(48,526)	(45,796)
Total gastos de operación		(59,457)	(70,093)	(233,241)	(267,959)
Costos financieros	4(d)	(224,796)	(230,440)	(884,789)	(936,234)
Ingresos por intereses	4(e)	4,963	2,160	13,820	34,007
Otros ingresos, neto		9,785	-	9,785	-
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	12	45,552	57,092	115,752	127,285
(Pérdida)/ utilidad cambiaria	4(f)	(1,258,489)	(1,007,353)	840,147	(2,909,145)
Utilidad/ (pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	14,15	2,538,635	1,938,900	(1,566,232)	5,731,704
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	14,15	559,305	156,829	549,165	195,623
Utilidad por disposición de propiedades de inversión	14	45,110	-	45,789	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	13	(48,847)	-	(48,847)	-
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros	19	37,300	117,479	13,811	97,762
Utilidad antes de impuestos del período/ año		2,380,726	1,733,842	1,844,801	4,963,594
Impuesto a la utilidad corriente		980	-	107	(1,409)
Impuesto sobre la renta diferido	20	(4,610)	(1,667)	(4,610)	(1,667)
Utilidad neta del período/ año		2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período/ año		-	-	-	-
Resultado integral del período/ año		2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Utilidad por CBFI*					
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	2.96	2.13	2.27	6.11
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	2.96	2.13	2.27	6.11

* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 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		18,369,994	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Utilidad integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,444,227)	(1,444,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,444,227)	(1,444,227)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016		18,369,994	8,666,697	27,036,691
Patrimonio al 1 de enero de 2017		18,369,994	8,666,697	27,036,691
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,266,930)	(1,266,930)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	21	(251,021)	-	(251,021)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(251,021)	(1,266,930)	(1,517,951)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2017		18,118,973	9,240,065	27,359,038

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	Año terminado	
		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
		\$'000	\$'000
		Entradas/	Entradas/
		(Salidas)	(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad antes impuestos del año		1,844,801	4,963,594
Ajustes por:			
Pérdida/ (utilidad) por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	14,15	1,566,232	(5,731,704)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	14,15	(549,165)	(195,623)
Crédito mercantil cancelado con respecto a la disposición de propiedades	13	48,847	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(10,055)	(50,074)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	28,927	19,993
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	48,561	36,713
Ingresos financieros	4(e)	(13,820)	(34,007)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	17,802	35,914
Utilidad por disposición de propiedades de inversión	14	(45,789)	-
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta	4(f)	(868,110)	3,067,348
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	4(d)	884,789	936,234
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	12	(115,752)	(127,285)
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	19	(13,811)	(97,762)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		6,914	283,468
Disminución en cuentas por pagar		3,202	137,926
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		2,833,573	3,244,735
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	15	-	(447,945)
Recursos obtenidos por disposición de propiedades de inversión	14	525,087	37,611
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(385,091)	(685,202)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	12	62,975	1,773
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de inversión		202,971	(1,093,763)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos financieros	4(e)	13,820	34,007
Pago de deuda		(4,601,532)	(16,121,464)
Intereses pagados		(826,820)	(881,079)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		3,672,621	14,688,741
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(251,021)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,266,930)	(1,444,227)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(3,259,862)	(3,724,022)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(223,318)	(1,573,050)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(f)	27,963	(158,203)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año*		467,818	663,173

*Incluye efectivo restringido de \$50.3 millones (2016: \$50.7 millones)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") 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 (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. 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 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, 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") 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, MMREIT Industrial Trust II, en el patrimonio de MMREIT Industrial Trust IV, y la reasignación de las propiedades fiduciarias de MMREIT Retail Trust I, 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").

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones 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 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).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Antecedentes de la compañía (Continuación)

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 Nexxus por US\$29.9 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). Referirse a Nota 26 para más información.

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 26 de junio de 2017, FIBRA Macquarie anunció un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos del contrato del fideicomiso. FIBRA Macquarie esta autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación durante los próximos doce meses, referirse a la nota 21 para mas información.

El 13 de septiembre de 2017, FIBRA Macquarie anunció el cierre exitoso de un préstamo con garantía de US\$210.0 millones por 10 años no amortizable, sin recurso, con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.38 por ciento. Los recursos procedentes del financiamiento se utilizaron para pagar un crédito existente con garantía de US\$180.0 millones que vencía en febrero 2018. El remanente de los recursos se utilizaron para reducir el monto de la línea de crédito revolvente dispuesta para llegar a un nivel actual de US\$40 millones, referirse a la nota 18 para más información.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

El 22 de febrero de 2018, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados son por el Grupo y han sido preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en Inglés).

El Grupo ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza.

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

(b) Convenio del Costo histórico

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

(c) Juicios y Estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados requieren que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros consolidados, como por ejemplo:

- la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 3(j) y 15);
- provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 3(i) y 10);
- la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (nota 19); y
- clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos (nota 12).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan a continuación, han sido consistentemente aplicadas en los años presentados, salvo se indique lo contrario.

(a) Normas de Contabilidad e interpretaciones emitidas

Se han publicado nuevas normas e interpretaciones contables que no son obligatorias para el año del informe actual. La naturaleza y el potencial impacto de cada nueva norma y su interpretación es descrita a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requisitos para reconocimiento y medición de activos y pasivo financieros y algunos contratos para comprar y vender elementos no financieros. Esta norma reemplaza a la *NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La *NIIF 9* contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se administran los activos y sus características de flujo de efectivo. La *NIIF 9* contiene 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 norma elimina las categorías existentes de *NIC 39* de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y está disponible para la venta.

La *NIIF 9* reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' definida en la *NIC 39* con un modelo de Pérdida Crediticia Esperada con enfoque prospectivo (PCE). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. El nuevo modelo de deterioro se aplicará a los activos financieros medidos a costo amortizado o VRORI, excepto por inversiones en instrumentos de patrimonio, y activos contratados.

Además, la *NIIF 9* requiere que el Grupo se asegure de que las relaciones de contabilidad de coberturas estén alineadas con los objetivos y la estrategia de gestión del riesgo del Grupo y aplique un enfoque más cualitativo y prospectivo para evaluar la efectividad de la cobertura. La *NIIF 9* también introduce nuevos requisitos para reequilibrar las relaciones de cobertura y prohibir la suspensión voluntaria de la contabilidad de coberturas. La *NIIF 9* conserva en gran medida los requisitos existentes en la *NIC 39* para la clasificación de los pasivos financieros.

La norma entra en vigor para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. El Grupo ha adoptado la *NIIF 9* en sus estados financieros consolidados el 1 de enero de 2018. Respecto a la clasificación y medición, el Grupo no reformulara la información financiera para el año comparativo dado que los modelos comerciales de activos financieros no originarán ninguna diferencia contable entre la adopción y el año comparativo. Por lo tanto, las cifras comparativas bajo la *NIIF 9* y la *NIC 39* serán consistentes. Además, el Grupo, actualmente, no designa ningún derivado como instrumento de cobertura, por lo tanto, no habrá impacto con respecto a las nuevas normas de contabilidad de cobertura. En relación con el deterioro, la adopción no será retrospectiva, por lo tanto, la información financiera no tendrá que ser reexpresada por períodos anteriores; sin embargo, el Grupo reconocerá en utilidades acumuladas cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el importe en libros al comienzo del período anual de reporte que incluye la fecha de aplicación inicial de esta norma.

El Grupo realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la *NIIF 9*. Las actividades que se han llevado a cabo son:

- Revisión y documentación de los modelos de negocios para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros.
- Análisis de los activos financieros y su impacto en el modelo de pérdida esperada requerido según la *NIIF 9*.
- Determinación del modelo para calcular la estimación de pérdida basado en el modelo de Pérdida Esperada.
- Análisis de las nuevas revelaciones requeridas por la *NIIF 9* y sus impactos en los procesos y controles internos para el Grupo.

Para la clasificación y medición no se identificaron cambios significativos, excepto los relacionados con la documentación del modelo de negocios y sus características de flujo de efectivo. Por lo tanto, no se esperan impactos significativos en la información financiera que requiera ajustes para la adopción de la *NIIF 9* en los estados financieros consolidados en relación con la Contabilidad de Clasificación, Medición y Coberturas.

El Grupo ha llevado a cabo un análisis de los modelos comerciales que mejor se adaptan a la gestión actual de sus activos financieros.

El Grupo evaluó un nuevo modelo de Pérdida Crediticia Esperada para estimar las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar. El monto del impacto esperado en la pérdida será un monto inmaterial ya que el segmento de cartera con pagos vencidos a más de 360 días ya está reservado al 100% bajo la metodología de la *NIC 39* y el esquema de provisiones conservador de la cartera morosa está bajo esta norma.

Cabe mencionar que los ajustes son el resultado de la adopción de la nueva norma, en lugar de un cambio en el comportamiento de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie incorporan los activos y pasivos de sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 y sus resultados por los períodos de tres meses y los años terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar los estados financieros consolidados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su relación con la entidad y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el tres meses y los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus dos subsidiarias: Servicios de Administración de la Propiedad de MBREIT, A.C. ("MPAS") y Administración de la Propiedad de MBREIT, A.C. ("MPA").

(ii) Combinación de negocios

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

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se determinan según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica la Participación No Controladora ("PNC") en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PNC en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación pagado sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en el Estado Consolidado de Resultado Integral, después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente a pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsecuentes en el valor razonable de los pasivos que son las contraprestaciones contingentes se reconocen en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

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

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

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

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

(iii) Acuerdos Conjuntos

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

(c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información. Los resultados por segmentos incluyen resultados combinados proporcionales del negocio conjunto los cuales se muestran como partidas conciliadas en la conciliación del segmento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(d) Transacciones en moneda extranjera

Transacciones y saldos

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

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

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

Entidades controladas

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en la moneda diferente al peso mexicano se convierten a pesos mexicanos de la siguiente manera:

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

(e) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

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

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

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

Otros ingresos

Otros ingresos comprenden ciertos montos recibidos como un descuento del desarrollador con respecto a una expansión; netos de los gastos relacionados pagados al inquilino.

(f) Pagos relacionados con propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos con respecto a las propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad del Grupo son reconocidas como gastos cuando se devengan.

Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren.

(g) Impuestos a la utilidad

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRA Macquarie que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante los doce meses finalizados en el mes de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% del excedente. Consecuentemente, el Grupo no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y de 2016. Sin embargo, las subsidiarias del Grupo son sujetas a pagar el impuesto sobre la renta por lo cual los impactos fiscales han sido reconocidos en los Estados Financieros Consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(g) Impuestos a la utilidad (continuación)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce utilizando el método de pasivos/activos en todas las diferencias temporales a la fecha de presentación de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y su valor contable para los fines de información financiera. Se reconoce un impuesto diferido activo en la medida en que resulte probable que se disponga de utilidades fiscales futuras contra las que se pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales. El importe de impuesto diferido proporcionado se basa en la forma en que se espera que se liquidará o se realizará los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una propiedad de inversión a la medida de valor razonable existe una presunción refutable de que su valor en libros se recuperará mediante la venta. Los impuestos diferidos activos o pasivos se miden a la tasa de impuesto que se espera que se apliquen al año en que se realiza el activo o se liquida el pasivo, con base en la tasa fiscal y leyes vigentes que se han promulgado o se han promulgado a la fecha del informe.

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

(h) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado. Las cuentas por cobrar generalmente se deben liquidar dentro de los 30 días. Se presentan como activos corrientes a menos que la cobranza no se espere por más de 12 meses después de la fecha de reporte. La cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. Las cantidades que se saben que son incobrables se presentan reduciendo el importe en libros directamente.

(j) Propiedades de inversión

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

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del Valuador Independiente, según corresponda.

(k) Distribuciones

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

(l) Deterioro de activos no financieros

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

(m) Acreedores y otras cuentas por pagar

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

(n) Deuda

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(o) Instrumentos financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que el contrato se celebra y posteriormente se vuelve a medir al valor razonable. El método de reconocimiento de la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado se designa como instrumento de cobertura y en su caso, la naturaleza del elemento que se esta cubriendo. Los derivados se registran como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivo financiero cuando el valor razonable es negativo.

El Grupo ha suscrito un contrato de swaps de tasas de interés, estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los Estados Consolidados de Resultados Integral. Referirse a la nota 19 para más información.

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

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

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

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

El Grupo da de baja el pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o hayan expirado.

(ii) Activos financieros no derivados – valuación

Préstamos y partidas por cobrar

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

(p) Provisiones

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

(q) Resultado por CBFI

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

(r) Compensación de instrumentos financieros

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

(s) Patrimonio contribuido

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

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades acumuladas.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras FIBRA Macquarie está en una posición de pérdida fiscal para los años fiscales 2017 y 2016, las distribuciones han sido clasificadas como un retorno de capital para efectos del Impuesto Sobre la Renta en México.

(t) Redondeo de montos

Los montos del estado financiero consolidado han sido redondeados al millar de pesos mexicanos más cercano, salvo que se indique lo contrario.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	824,598	833,740	3,286,715	3,151,929
Ingresos por estacionamiento	13,270	13,256	53,366	52,749
Gastos refacturados a los inquilinos	42,926	40,920	160,071	168,625
Total ingresos relacionados a las propiedades	880,794	887,916	3,500,152	3,373,303
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(26,493)	(19,515)	(74,483)	(75,465)
Seguros sobre la propiedad	(7,040)	(9,003)	(29,539)	(31,103)
Impuesto predial	(16,195)	(13,991)	(65,247)	(56,408)
Reparaciones y mantenimiento	(49,562)	(26,516)	(131,996)	(114,203)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(6,615)	(6,128)	(37,181)	(20,985)
Servicios de seguridad	(5,671)	(4,696)	(20,574)	(20,035)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,959)	(2,229)	(14,278)	(25,071)
Amortización de mejoras para el inquilino	(7,532)	(5,882)	(28,927)	(19,993)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(12,431)	(9,348)	(48,561)	(36,713)
Gastos de servicios generales	(4,400)	(5,139)	(19,067)	(18,020)
Gastos de mercadotecnia	(614)	(3,072)	(10,225)	(15,139)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,938)	(2,363)	(11,119)	(10,060)
Provisión para cuentas incobrables	(6,450)	(10,103)	(17,802)	(35,914)
Otros gastos para la propiedad	(229)	(663)	(1,512)	(3,643)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(149,129)	(118,648)	(510,511)	(482,752)
c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(816)	(849)	(3,622)	(3,415)
Honorarios de contabilidad	(804)	(1,574)	(8,041)	(6,342)
Honorarios de valuación	(1,876)	(1,960)	(7,204)	(7,358)
Honorarios de auditoría	(924)	(1,064)	(4,302)	(3,913)
Otros honorarios profesionales	(4,902)	(1,383)	(13,515)	(9,974)
Otros gastos	(3,057)	(3,440)	(11,842)	(14,794)
Total honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,379)	(10,270)	(48,526)	(45,796)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(215,095)	(218,125)	(821,595)	(845,184)
Otros gastos financieros	(9,701)	(12,315)	(63,194)	(91,050)
Total de costos financieros	(224,796)	(230,440)	(884,789)	(936,234)
e) Ingresos por intereses				
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	3,374	2,160	12,231	26,769
Ajuste inflacionario respecto a devolución de IVA	1,589	-	1,589	7,238
Total de ingresos por intereses	4,963	2,160	13,820	34,007
f) (Pérdida)/ utilidad cambiaria				
(Pérdida)/ utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(1,270,883)	(994,034)	798,351	(2,902,511)
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	12,394	(13,319)	41,796	(6,634)
Total de (pérdida)/ utilidad cambiaria	(1,258,489)	(1,007,353)	840,147	(2,909,145)

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo tenía 60 empleados (31 de diciembre de 2016: 64) dentro de su plataforma de administración interna. El total de sueldos y salarios (incluyendo aportaciones para seguros, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados de MMREIT Property Administration ("MPA") fueron de \$74.4 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (2016: \$70.6 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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 31 de diciembre de 2017	Noreste \$'000	Industrial			Comercial/ Oficinas ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	309,443	147,395	162,613	122,769	12,855	178,438	933,513
Utilidad operativa del segmento ²	1,253,210	701,783	608,680	635,347	10,780	300,221	3,510,021
Incluida en la utilidad del período: (Pérdida) / utilidad cambiaria	(100,127)	(75,056)	(141,535)	6,985	-	(539)	(310,272)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	981,808	546,438	532,966	477,422	-	-	2,538,634
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	128,092	108,240	86,768	76,990	7,727	184,274	592,091
Gastos financieros ³	(6,623)	(4,933)	(11,778)	(30,773)	(4,622)	(14,297)	(73,026)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$12.8 millones y de \$33.9 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$10.8 millones y de \$34.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos.

3 meses terminados 31 de diciembre de 2016	Noreste \$'000	Industrial			Comercial/ Oficinas ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	320,924	147,526	156,884	133,016	11,400	164,207	933,957
Utilidad operativa del segmento ²	968,557	557,002	488,458	554,523	13,425	103,891	2,685,856
Incluida en la utilidad del período: (Pérdida)/utilidad cambiaria	(56,312)	(38,094)	(92,850)	(5,672)	4	(91)	(193,015)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	736,319	399,448	411,882	391,251	-	-	1,938,900
Utilidad/ (pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	22,696	67,774	141,658	(33,455)	10,839	(5,846)	203,666
Gastos financieros ³	(12,661)	(8,006)	(20,560)	(1,906)	(4,398)	(13,527)	(61,058)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$11.4 millones y de \$34.6 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$13.4 millones y de \$42.3 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

Año terminado	Noreste	Industrial			Comercial/ Oficinas ^{1,2,3}		Total
31 de diciembre de 2017	\$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos ¹	1,242,133	582,304	650,761	485,368	47,056	695,553	3,703,175
Utilidad operativa del segmento ²	483,887	215,179	280,299	204,654	26,564	794,640	2,005,223
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	31,966	22,412	40,867	20,408	10	(616)	115,047
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	(689,662)	(335,215)	(289,399)	(251,956)	-	-	(1,566,232)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	130,403	57,808	32,453	40,559	14,644	336,478	612,345
Gastos financieros ³	(49,742)	(37,233)	(73,015)	(34,753)	(17,389)	(57,636)	(269,768)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$47.06 millones y de \$155.97 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$26.56 millones y de \$88.04 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos.

Año terminado	Noreste	Industrial			Comercial/ Oficinas ^{1,2,3}		Total
31 de diciembre de 2016	\$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos ¹	1,175,497	565,034	591,538	530,354	43,422	658,290	3,564,135
Utilidad operativa del segmento ²	2,772,768	1,201,077	1,208,132	1,138,383	28,912	218,687	6,567,959
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
(Pérdida)/ utilidad cambiaria	(516,385)	(404,143)	(442,168)	(251,784)	28	(180,040)	(1,794,492)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	2,310,310	1,230,851	1,176,417	1,014,126	-	-	5,731,704
Utilidad/ (pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	102,886	6,923	81,853	(656)	17,123	62,743	270,872
Gastos financieros ³	(153,876)	(118,341)	(126,137)	(77,173)	(15,440)	(155,689)	(646,656)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$43.4 millones y de \$147.4 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$28.9 millones y de \$98.1 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$15.4 millones y de \$52.4 millones.

	Noreste	Industrial			Comercial/ Oficinas		Total
Al 31 de Diciembre de 2017	\$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	\$'000
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)
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)

*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. Durante el año anterior, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento de Noroeste.

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Total de ingresos del segmento	933,513	933,957	3,703,175	3,564,135
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(52,719)	(46,042)	(203,023)	(190,832)
Ingresos por intereses	4,963	2,160	13,820	34,007
Otros ingresos	9,785	-	9,785	-
Total de ingresos del período/ año	895,542	890,075	3,523,757	3,407,310
Utilidad operativa por segmento	3,510,021	2,685,856	2,005,223	6,567,959
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	449	19	2,225	3,565
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(170,690)	(187,309)	(690,047)	(357,431)
Ingresos financieros	4,963	2,160	13,820	34,007
Partidas atribuibles al método de participación	309	59	1,149	251
Otros ingresos	9,785	-	9,785	-
(Pérdida)/ utilidad cambiaria ²	(948,217)	(814,332)	725,134	(1,114,560)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(48,847)	-	(48,847)	-
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	37,300	117,479	13,811	97,762
Honorarios de administración pagados ³	(46,732)	(49,064)	(179,753)	(184,641)
Gastos relacionados con adquisiciones	(346)	(10,756)	(4,962)	(37,522)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,379)	(10,270)	(48,526)	(45,796)
Utilidad por venta de propiedades de inversión	45,110	-	45,789	-
Impuesto a la utilidad	(3,630)	(1,667)	(4,503)	(3,076)
Utilidad neta operativa del período/ año	2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518

¹ Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel FIBRA Macquarie y consecuentemente por los años terminados en 2017 y 2016, el gasto financiero es considerado como una partida en conciliación.² (Pérdida)/utilidad cambiaria realizada y 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 al contrato de administración existente, para más detalles ver nota 27.

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activos por segmento reportable	45,213,860	46,355,016
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	158,973	260,428
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	356	304
Otros activos	74,877	72,109
Activos atribuibles a inversión en método de participación ²	(2,029,628)	(1,967,369)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ²	1,137,652	1,084,875
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable	111,573	97,762
Total de activos	44,667,663	45,903,125
Pasivos totales por segmento reportable	(7,142,138)	(6,148,414)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ³	(12,193,973)	(14,253,261)
Acreedores y otras cuentas por pagar ⁴	1,141,787	655,823
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ²	891,976	882,494
Impuesto a la utilidad por pagar	-	(1,409)
Impuesto diferido pasivo	(6,277)	(1,667)
Total de pasivos	(17,308,625)	(18,866,434)

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 inversiones a método de participación a nivel de FIBRA Macquarie.³ Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA; consecuentemente en 2017 y 2016 la deuda es considerado como una partida en conciliación.⁴ Saldos relacionados a cuentas por pagar a nivel FIBRA Macquarie.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, FIBRA Macquarie hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,266.9 millones (Diciembre 31, 2016: \$1,444.2 millones). El primer monto distribuido por \$357.0 millones (0.440 por CBFI) pagado el 10 de marzo de 2017, el segundo monto distribuido por \$304.2 millones (0.375 por CBFI) pagado el 10 de mayo de 2017, el tercer monto distribuido por \$303.4 millones (0.375 por CBFI) pagado el 10 de agosto de 2017 y el cuarto monto distribuido por \$302.3 millones (\$0.375 per CBFI) pagado el 10 de noviembre de 2017.

8. UTILIDAD POR CBFI

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI				
Utilidad básica por CBFI (\$)	2.96	2.13	2.27	6.11
Utilidad diluida por CBFI (\$)	2.96	2.13	2.27	6.11
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta en el período/ año (\$'000)	2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	804,431	811,364	808,940	811,364
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI (\$'000)	2,377,096	1,732,175	1,840,298	4,960,518
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	804,431	811,364	808,940	811,364

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Cuentas bancarias	417,529	612,443
Efectivo restringido - circulante	-	10,849
Efectivo restringido - no circulante	50,289	39,881
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	467,818	663,173

(a) Cuentas bancarias operativas

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

(b) Cuentas restringidas

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 el saldo del efectivo restringido no circulante incluye el efectivo tomado como mantenimiento de las reservas según sea necesario conforme el contrato de deuda con MMREIT Industrial Trust III con MetLife.

10. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Rentas por cobrar, neto	70,527	115,531
Otras cuentas por cobrar	4,012	1,334
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	74,539	116,865

Rentas por cobrar, neto

Esta cifra se presenta neto de la provisión para cuentas de cobro dudoso de \$73.3 millones al 31 de diciembre de 2017 (2016: \$72.8 millones). La provisión se basa en una revisión analítica de las cuentas pendientes por cobrar y la evaluación por la administración de su recuperación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

11. OTROS ACTIVOS

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Otros activos - circulante		
Pagos anticipados	28,221	24,548
Gastos de gestión anticipados	45,717	48,129
Total de otros activos - circulante	73,938	72,677
Otros activos - no circulante		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	180,969	171,652
Otros activos	15,704	13,671
Total de otros activos - no circulante	196,673	185,323

12. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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 FIBRA Macquarie Dic 31, 2017	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2016	'Dic 31, 2017 \$'000	'Dic 31, 2016 \$'000
Fid CIB/589	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	267,956	252,030
Fid CIB/586	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	869,696	832,845

b) Movimiento de valores en libros

	Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,084,875	959,363
Distribuciones recibidas durante el año	(62,975)	(1,773)
Participación en utilidades después de impuestos	52,570	52,036
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	63,182	75,249
Montos en libros al cierre del año	1,137,652	1,084,875

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. 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 Resumido	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2016 \$'000
Total de activos - circulante ¹	26,040	29,813	60,905	65,105
Total de activos - no circulante	1,115,358	1,064,171	2,856,952	2,775,648
Total de pasivos - circulante	(43,171)	(27,319)	(25,674)	(19,982)
Total de pasivos - no circulante ²	(562,315)	(562,605)	(1,152,791)	(1,155,081)
Activos netos	535,912	504,060	1,739,392	1,665,690

¹Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$45.9 millones (2016: \$50.4 millones).

²Pasivos financieros - no circulantes (excluye acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,718.5 millones (2016: \$1,719.9 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2016 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ³	504,060	449,215	1,665,690	1,465,964
Movimientos netos del año	31,852	54,845	73,702	199,726
Activos netos	535,912	504,060	1,739,392	1,665,690
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	267,956	252,030	869,696	832,845
Valor en libros de FIBRA Macquarie	267,956	252,030	869,696	832,845

³Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de sus negocios conjuntos por un total de \$19.7 millones (2016: \$10.8 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/589 Año Terminado Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Año Terminado Dic 31, 2016 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	114,597	116,039	291,449	265,625
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	50,000	24,169	76,363	126,329
Ingresos por intereses	801	567	2,073	462
Total de ingresos	165,398	140,775	369,885	392,416
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(48,921)	(48,744)	(101,128)	(86,963)
Otros gastos	(36,446)	(37,186)	(117,282)	(105,727)
Total de gastos	(85,367)	(85,930)	(218,410)	(192,690)
Resultado integral del año	80,031	54,845	151,475	199,726
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	40,015	27,422	75,737	99,863

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

13. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Monto en libros al inicio del año	931,605	931,605
Crédito mercantil cancelado con respecto a la disposición de propiedades	(48,847)	-
Monto en libros al final del año	882,758	931,605

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

El crédito mercantil está sujeto a prueba de deterioro por lo menos una vez al año y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros, puede estar en deterioro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, debido a que la prima del portafolio con respecto a la adquisición inicial evaluada por el valuador independiente (ver nota 15 (c)) es mayor que el valor en libros, no se ha reconocido deterioro del crédito mercantil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del año	284,130	-
Adiciones durante el año:		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	198,289	300,918
Ingresos por disposición de propiedades de inversión ²	(478,934)	(37,611)
(Pérdida)/ utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(7,985)	17,342
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	4,500	3,481
Valor en libros al final del año	-	284,130

¹ Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están 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 NIIF 5.

² Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de cinco propiedades Tijuana, La Paz, Ascensión, Durango y Villahermosa. Durante el año anterior el Grupo dispuso de dos propiedades en Matamoros.

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del año		42,466,715	35,639,298
Adiciones durante el año:			
Adquisición de activos*		-	447,945
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		305,328	320,533
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		172,643	224,755
Propiedad de inversión en proceso de construcción	15(a)	(17,986)	174,298
(Pérdida)/ utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(1,558,247)	5,714,362
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	14	(198,289)	(300,918)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		544,665	192,142
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		7,883	54,300
Valor en libros al final del año		41,722,712	42,466,715

*Referirse a nota 1 para mas detalles

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del año	174,298	-
Gastos de capital	154,657	399,053
Transferencia de propiedades de inversión completa	(172,643)	(224,755)
Monto en libros al final del año	156,312	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 conocimiento, 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 2017 y 2016.

Los métodos de valuación - costo, valor de mercado y análisis de capitalización - son aplicados por el valuador independiente para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando el análisis de capitalización directa así como los flujos de efectivo descontados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

(b) Valuación activo por activo (continuación)

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

- El rango de rendimiento anualizado promedio respecto a todas las propiedades fue entre 7.25% a 10.00% (2016: 7.50% to 10.00%) para las propiedades de inversión industriales fue entre 8.00% a 9.00% (2016: 8.00% a 9.00%) para las propiedades de inversión comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.25% (2016: 7.50% y 10.25%) para el portafolio industrial y entre 8.25% y 9.5% (2016: 8.25% y 9.5%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (2016: 8.50% y 11.50%) para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.50% (2016: 9.25% y 10.75%) para el portafolio comercial.
- La tasa de vacantes aplicadas para los centros comerciales fue entre 3.00% y 5.00% (2016: 3.00% y 10.00%), con un promedio de 4.80% (2016: 5.10%).

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 valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior para fines de información financiera y el valor en libros al final del año se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y a las mejoras que se contabilizan a costo histórico

(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", fueron como sigue:

- (i) US\$1.86 mil millones (al 31 de diciembre de 2016 : US\$1.86 mil millones) para los fideicomisos industriales;
- (ii) \$5.72 mil millones (al 31 de diciembre de 2016 : \$5.40 mil millones) para los fideicomisos comerciales.

16. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Gastos de capital provisionados	408,675	248,047
Gastos provisionados relacionados a la propiedad*	121,496	90,768
IVA por pagar	41,113	21,887
Otras cuentas por pagar	24,805	37,168
Interés por pagar	21,714	26,942
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal	11,994	14,545
Gastos relacionados con transacciones	987	3,471
Costos relacionadas a la adquisición	-	37,845
Total de cuentas por pagar	630,784	480,673

* Incluye el pasivo por prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2017 por \$0.01 millones (diciembre 31, 2016: 0.01 millones) conforme a NIC 19 Beneficios a los empleados.

17. DEPÓSITOS DE INQUILINOS

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Depósitos de inquilinos - Circulante	39,295	21,396
Depósitos de inquilinos - No circulante	313,719	346,863
Total de depósitos de inquilinos	353,014	368,259

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

18. DEUDA

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
Líneas de crédito no utilizadas		
Línea de crédito revolving en US\$	2,693,882	1,291,500
Línea de crédito revolving en MXN	1,604,806	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	4,298,688	2,896,306
Líneas de crédito utilizadas:		
Financiamiento con documentos en USD	6,414,005	6,715,800
Financiamiento revolving a plazo en USD	789,416	7,687,008
Financiamiento a plazo en USD	9,236,166	3,771,180
Costos de transacción no amortizados	(121,037)	(159,562)
Total de líneas de crédito neto de los costos por amortizar	16,318,550	18,014,426

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. DEUDA (continuación)

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	Saldo al Dic 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	5,018,554	5,227,129
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	40.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	770,003	2,320,514
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,477,399	1,546,644
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,928,018	5,158,974
MetLife- a plazo	US\$	182.5	0.0	4.50%	Ene-18	-	3,761,165
MetLife- a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	4,124,576	-
Saldos al cierre de año						16,318,550	18,014,426

¹FIBRA Macquarie tiene opción de extender por un año el plazo, sujeto a ciertas condiciones² Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 19.

Deuda-No Circulante

El 13 de septiembre de 2017, FIBRA Macquarie obtuvo un préstamo con garantía de US\$210.0 millones por 10 años no amortizable, sin recurso, con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.38%. Los recursos procedentes del financiamiento fueron utilizados para pagar un crédito existente con garantía de US\$180.0 millones que vencía el 1 de febrero 2018, El remanente de los recursos se utilizaron para pagar US\$30 millones de la línea de crédito revolvente.

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 de 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. En septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, completó el refinanciamiento sin garantía de US\$159 millones. Los recursos de US\$112.5 millones fueron usados para realizar el pago de los créditos garantizados a nivel de los activos de FIBRA Macquarie de \$940 millones que vencieron en octubre de 2016. El saldo de los recursos dispuestos por financiamiento fueron aplicados a un pago parcial de la línea revolvente dispuesta, junto con los intereses y los costos de transacción.

Deuda-Circulante

Al 31 de diciembre FIBRA Macquarie no tiene vencimientos hasta junio de 2019, por lo tanto la deuda-circulante es \$cero. De acuerdo con el contrato del préstamo con MetLife, el Grupo eligió amortizar la porción del principal por US\$182.5 millones que comenzó en febrero de 2017. Consecuentemente el saldo por pagar en los siguientes 12 meses por \$67.9 millones (que incluye costos no amortizados proporcionales) fueron reclasificados como un pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2016.

La conciliación de la deuda (circulante y no circulante) del flujo de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Saldo al inicial del año	18,014,426	16,346,990
Cambios por actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	3,672,621	14,688,741
Pagos parciales a la deuda	(4,601,532)	(16,121,464)
Total de cambios por actividades de financiamiento	(928,911)	(1,432,723)
Total de efectos por tipos de cambio	(830,159)	3,009,109
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	63,194	91,050
Saldo al cierre del año	16,318,550	18,014,426

19. 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 1.25% y 1.134% y recibió 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 18.

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.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Bancos varios	31-Aug-16	30-Jun-20	US\$ 155.5 millones	63,827	54,908
Bancos varios	27-Sep-16	30-Jun-20	US\$ 102.5 millones	47,746	42,854
Valor razonable estimado				111,573	97,762

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. 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 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 año terminado el 31 de diciembre de 2017 con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	-	1,409
Impuesto diferido relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	6,277	1,667
Impuestos a la utilidad por pagar	6,277	3,076

21. 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
Recompra de CBFIs durante el año	(11,385)	(251,021)
CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2017	799,979	18,118,973

Con fecha 21 de junio de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFi 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. Al 31 de diciembre de 2017, se ha llevado a cabo la recompra de 11,385,041 CBFIs por un importe de \$251.0 millones (incluyendo costos de la transacción).

22. UTILIDADES RETENIDAS ACUMULADAS

	\$'000
Saldo al 1 de enero de 2016	5,150,406
Resultado integral del año	4,960,518
Distribuciones pagadas	(1,444,227)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	8,666,697
Saldo al 1 de enero de 2017	8,666,697
Resultado integral del año	1,840,298
Distribuciones pagadas	(1,266,930)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9,240,065

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

23. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

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

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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

Cuentas y otras cuentas por cobrar

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

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017, el inquilino individual más significativo representa 4.0% (2016: 2.7%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene colaterales a través de depósitos en garantía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$417.5 millones al 31 de diciembre de 2017 (2016: \$612.4 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple ("Bancomer") y Banco Nacional De Mexico, S.A. ("Citibanamex"), las cuales están calificadas A-2 basado en una agencia de calificación al 31 de diciembre de 2017.

Otros activos

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

A continuación se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de las principales ubicaciones geográficas y tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

	Efectivo y equivalentes de efectivo	Otros activos	Cuentas por cobrar	Total
Al 31 de diciembre de 2017	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México				
Instituciones financieras*	467,818	-	-	467,818
Otros	-	73,938	74,539	148,477
Total	467,818	73,938	74,539	616,295

* Incluye efectivo restringido

	Efectivo y equivalentes de efectivo	Otros activos	Cuentas por cobrar	Total
Al 31 de diciembre de 2016	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México				
Instituciones financieras*	663,173	-	-	663,173
Otros	-	72,677	116,865	189,542
Total	663,173	72,677	116,865	852,715

* Incluye efectivo restringido

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

Al 31 de diciembre, la antigüedad de las cuentas por cobrar que no presentan deterioro se integra como sigue:

	2017 \$'000	2016 \$'000
Vencidas sin deterioro	39,354	32,291
Vencimiento < 30 días	16,650	13,980
Vencimiento 31-90 días	5,560	41,140
Vencimiento > 90 días	12,975	29,454
Total de deudores y otras cuentas por cobrar	74,539	116,865

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

(b) Riesgo de liquidez

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

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

	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
2017				
Acreedores y otras cuentas por pagar	(630,784)	-	-	(630,784)
Depósitos de inquilinos	-	(39,295)	(313,719)	(353,014)
Deuda*	-	-	(16,439,587)	(16,439,587)
Total	(630,784)	(39,295)	(16,753,306)	(17,423,385)

* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a \$121.0 millones

	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
2016				
Acreedores y otras cuentas por pagar	(480,673)	-	-	(480,673)
Depósitos de inquilinos	-	(21,396)	(346,863)	(368,259)
Impuestos a la utilidad por pagar	(1,409)	-	-	(1,409)
Deuda*	(13,665)	(62,772)	(18,097,551)	(18,173,988)
Total	(495,747)	(84,168)	(18,444,414)	(19,024,329)

* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a \$159.6 millones

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

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

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

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

(c) Riesgo de mercado (continuación)

	2017	2016
	Exposiciones en USD*	Exposiciones en USD
	\$'000	\$'000
Propiedades de inversión	35,323,406	36,907,764
Cuentas por cobrar	11,834	47,287
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	287,961	465,591
Otros activos	24,328	9,619
Cuentas por pagar	(46,816)	(468,979)
Depósitos de inquilinos	(333,847)	(326,136)
Deuda	(16,318,550)	(18,014,426)
Exposición neta	18,948,316	18,620,720

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

Los tipos de cambio aplicados a las exposiciones netas de la tabla anterior darían lugar a un cambio en los activos netos del grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones de tipo de cambio, se aplicó un movimiento del 10%.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
	Movimiento de + 10%	Movimiento de - 10%
2017	\$'000	\$'000
Exposición a los dólares	1,894,832	(1,894,832)
2016		
Exposición a los dólares	1,862,072	(1,862,072)

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo en que los cambios en las tasas de interés del mercado tengan un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de interés predominantemente a través de préstamos a tasa variable y gestiona esta exposición sobre la base de una "revisión", incluidas las exposiciones generadas por los préstamos de los Fideicomisos Industriales.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, el Grupo ha encontrado financiamientos de tasa de interés fija cuando sea posible. El Grupo ha celebrado swaps de tasas de interés para cambiar la tasa de interés variable de un préstamo a plazo fijo de US \$ 258.0 millones a una tasa de interés fija (para más detalles, consulte la nota 19). En consecuencia, el 95% (31 de diciembre de 2016: 87%) del financiamiento de deuda del Grupo tiene una tasa de interés fija y solo US \$ 40 se mantienen con tasa de interés variable.

Análisis de sensibilidad

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

	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Tasa interés variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	142,799	145,875
Deuda	(789,416)	(2,355,696)
Exposición tasa interés variable neta	(646,617)	(2,209,821)

Una variación en las tasas de interés variable aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en las utilidades netas del Grupo.

	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 1%	Movimiento de - 1%
2017	\$'000	\$'000
Efecto de la exposición variable neta	(6,466)	6,466
A 2016		
Efecto de la exposición variable neta	(22,098)	(22,098)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- 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.

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 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:

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de diciembre de 2017	\$'000	\$'000	\$'000
Deuda*	16,425,514	16,425,514	16,318,550
Al 31 de diciembre de 2016			
Deuda*	18,083,533	18,083,533	18,014,426

* 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	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 31 de diciembre de 2017	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados	-	111,573	-	111,573
Propiedades de inversión	-	-	41,722,712	41,722,712
Al 31 de diciembre de 2016				
Instrumentos financieros derivados	-	97,762	-	97,762
Propiedades de inversión disponibles para la venta	284,130	-	-	284,130
Propiedades de inversión	-	-	42,466,715	42,466,715

El valor razonable de los swaps de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los brokers. 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Saldo al inicio del año del año	42,466,715	35,639,298
Gastos de capital	467,868	773,886
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	(198,289)	(300,918)
Adquisición de propiedades de inversión	-	447,945
(Pérdida)/ utilidad neta no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,558,247)	5,714,362
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	544,665	192,142
Saldo al final del año	41,722,712	42,466,715

25. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación para los arrendatarios. Los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2018 a 30 abril de 2048.

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

Diciembre 31, 2017	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Pagos futuros mínimos de arrendamiento (US\$ '000)	124,857	307,366	56,962	489,185
Pagos futuros mínimos de arrendamiento (\$'000)	28,572	88,481	20,097	137,150

26. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo se comprometió a pagar US\$3.7 millones con respecto a desarrollos pre-arrendados que se completaron en el tercer trimestre de 2017 y por lo tanto fueron pagados.

27. 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 2015 Piso 7, Col Lomas de Chapultepec I Sección, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México 1100

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 esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex. Respecto a los tres meses y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (31 de diciembre 2016: \$1.2 millones) \$4.5 millones (31 de diciembre de 2016 \$4.4 millones)

Al 31 de diciembre de 2017, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$0.1 millones (31 de diciembre de 2016: \$1.65 millones).

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$46.7 millones (diciembre 31, 2016: \$49.1 millones) y \$179.8 millones (diciembre 31, 2016: \$184.6 millones) respecto los tres meses y por el año terminado al 31 de diciembre 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 período 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 período 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 período 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).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

(d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminados el 31 de diciembre de 2017, el monto pagado a Macquarie Services (México), S.A. de C.V. una entidad asociada de MMREM ascendió a un total de \$0.1 millones (31 de diciembre de 2016: \$0.1 millones) y \$cero millones (31 de diciembre de 2016: \$3.0 millones) respecto a los gastos incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, un monto de \$0.1 millones (31 de diciembre de 2016: \$0.3 millones) y \$0.8 millones (31 de diciembre de 2016: \$0.6) fueron pagados a otras entidades asociadas de MMREM por el periodo de tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, (Macquarie Development Capital Pty Limited), una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs (al 31 de diciembre de 2016: 36,853,632 CBFIs) y recibió distribuciones de \$57.7 millones (2016: \$65.60 millones) al 31 de Diciembre del 2017.

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

28. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

Con relación al programa de recompra de CBFIs mencionado en la nota 21, desde el 1 de enero de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha recomprado 7,747,967 CBFIs por un importe de \$161.4 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.

