



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2017**

**El AFFO por Certificado Aumenta 17.6% A/A**

**US\$19 Millones de Expansiones y Proyectos de Desarrollo Entregados o En Proceso para el año 2017**

CIUDAD DE MÉXICO, Julio 27, 2017 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre terminado el 30 de junio de 2017.

### **PUNTOS RELEVANTES**

- Incremento en el AFFO por certificado de 17.6% a Ps 0.5687
- Ocupación general de 93.0%, un incremento secuencial de 30 pb que condujo a una cifra récord de ABA arrendada.
- Incremento en las rentas de las propiedades industriales de 3.7% A/A a US\$4.59 por metro cuadrado por mes
- Rendimiento actual de aproximadamente 10.0% anual sobre AFFO
- US\$11 millones de proyectos de desarrollo y expansiones completados
- Autorización de una distribución de efectivo trimestral de Ps. 0.375 por certificado
- Inicio de un programa de recompra de certificados

“Nuestros resultados del segundo trimestre reflejan nuestra capacidad de continuar operando nuestras propiedades existentes de manera eficiente y efectiva a la vez que concretamos oportunidades generadoras de valor”, dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Con el apoyo de un entorno macroeconómico más positivo, nuestro experimentado equipo inmobiliario presentó fuertes resultados de arrendamiento, incrementos sólidos en los niveles de renta y mejor retención. Es importante destacar que hemos alcanzado un nivel récord de ABA arrendada, incluso cuando entraron en el portafolio un nuevo proyecto de desarrollo y vendimos dos edificios arrendados. También continuamos progresando con nuestras iniciativas de crecimiento, ya que utilizamos el capital retenido y los ingresos obtenidos de las ventas en expansiones generadoras de valor que mejoran y profundizan nuestras relaciones con los clientes. Estas expansiones, junto con nuestro recientemente implementado programa de recompra de certificados, nos brindan la oportunidad de crear valor de largo plazo para nuestros tenedores de certificados.”

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	2T17	2T16	Variación	1M17	1M16	Variación
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps 792.6m	Ps 733.9m	8.0%	Ps 1,631.4m	Ps 1,477.9m	10.4%
EBITDA	Ps 738.9m	Ps 678.3m	8.9%	Ps 1,517.7m	Ps 1,362.9m	11.4%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 522.8m	Ps 462.6m	13.0%	Ps 1,072.7m	Ps 933.8m	14.9%
FFO por certificado	Ps 0.6443	Ps 0.5702	13.0%	Ps 1.3221	Ps 1.1509	14.9%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 461.4m	Ps 392.3m	17.6%	Ps 934.6m	Ps 802.3m	16.5%
AFFO por certificado	Ps 0.5687	Ps 0.4836	17.6%	Ps 1.1519	Ps 0.9889	16.5%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,448	3,436	0.3%	3,448	3,436	0.3%
Ocupación al cierre del periodo	93.0%	93.0%	0 pb	93.0%	93.0%	0 pb

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

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	2T17	2T16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 791.2m	Ps 732.3m	8.0%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,434.5	3,397.8	1.1%
Ocupación al cierre del periodo	93.3%	93.5%	-20 pb
Retención Industrial (UDM)	75.0%	69.4%	560 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.5	3.8	-7.9%

### Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial de FIBRAMQ durante el periodo terminado el 30 de junio de 2017 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	2T17	2T16	Variación	1M17	1M16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 653.5m	Ps 600.0m	8.9%	Ps 1,358.5m	Ps 1,219.4m	11.4%
Margen de Ingreso Operativo Neto	90.0%	89.3%	70 pb	90.1%	88.1%	200 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	32,215	32,192	0.1%	32,215	32,192	0.1%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	2,993	2,991	0.1%	2,993	2,991	0.1%
Ocupación al cierre del periodo	92.6%	92.6%	0 pb	92.6%	92.6%	0 pb
Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.59	\$4.43	3.7%	\$4.59	\$4.43	3.7%
Retención UDM	75%	69%	600 pb	75%	69%	600 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.1	3.4	-8.6%	3.1	3.4	-8.6%

El incremento de 8.9% en ingreso operativo neto generado por el portafolio industrial de FIBRAMQ fue impulsado por mejoras tanto en la ocupación promedio como en los niveles de las rentas. El nivel de ocupación mejoró aun cuando FIBRAMQ vendió dos edificios arrendados con un total de 148 mil pies cuadrados de ABA ocupada y completó el desarrollo y expansión de propiedades que agregaron 310 mil pies cuadrados de ABA todavía sin rentar a su portafolio. El aumento en la ocupación fue apoyado por una mejor tasa de retención de 93 por ciento en el trimestre, resultando en una tasa de retención de 75 por ciento para los últimos doce meses, lo cual significa una mejora de 600 puntos base sobre la tasa de los doce meses finalizados el 30 de junio de 2016.

El nivel de renta promedio aumentó al 30 de junio de 2017 a US\$4.59 por metro cuadrado por mes, un incremento de 3.7 por ciento sobre las rentas al 30 de junio de 2016. Este aumento fue impulsado por una combinación de incrementos contractuales, desocupaciones de clientes que pagaban rentas por debajo del promedio del portafolio, y precios promedio de renta de 1.5 por ciento más altos en renovaciones firmadas.

En el segundo trimestre, FIBRAMQ firmó 34 arrendamientos, nuevos y renovados, los cuales comprenden 2.3 millones de pies cuadrados de ABA industrial. Los arrendamientos firmados incluyeron 10 nuevos arrendamientos totalizando 539 mil pies cuadrados, y 24 arrendamientos renovados totalizando 1.8 millones de pies cuadrados. El ritmo de arrendamiento en el segundo trimestre refleja una significativa mejoría en los fundamentales de arrendamiento comparada con los trimestres anteriores y es resultado de los esfuerzos del equipo de arrendamiento de FIBRAMQ, aunados a un sentimiento más positivo sobre las perspectivas macroeconómicas y políticas.

Los nuevos arrendamientos estuvieron diversificados en los mercados donde FIBRAMQ tiene presencia geográfica, así como entre diferentes sectores industriales. Particularmente, cuatro de los nuevos arrendamientos fueron mayores a 75 mil pies cuadrados de ABA, y fueron arrendados por una compañía global diversificada de productos de consumo, empresa manufacturera de empaques y partes automotrices, y un distribuidor mayorista de alimentos. Uno de estos arrendamientos fue para un cliente existente que requería expandir operaciones, demostrando el éxito de la iniciativa vigente de Primero el Cliente. Adicionalmente, en Querétaro, FIBRAMQ firmó un nuevo arrendamiento por 55 mil pies cuadrados y acordó expandir la propiedad en el futuro en 14 mil pies cuadrados adicionales. Se lograron renovaciones clave de más de 100 mil pies cuadrados cada una, incluyendo arrendamientos con tres empresas manufactureras automotrices en Durango, Ciudad Juárez y Saltillo, y una empresa manufacturera de ropa y otra de empaques en Tijuana.

Tres clientes, representando un total de 138 mil pies cuadrados de ABA, desocuparon propiedades durante el trimestre debido a cambios en los requerimientos para sus operaciones.

## Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial de FIBRAMQ durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 y el periodo comparable previo.

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T17	2T16	Variación	1M17	1M16	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 139.1m	Ps 134.0m	3.8%	Ps 272.9m	Ps 258.4m	5.6%
Margen de Ingreso Operativo Neto	75.1%	75.9%	-80 pb	74.5%	74.1%	40 pb
ABA ('000s m2) al cierre del periodo	455	445	2.2%	455	445	2.2%
Ocupación al cierre del periodo	95.3%	95.2%	10 pb	95.3%	95.2%	10 pb
Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado (US\$) al cierre del periodo	Ps 146.82	Ps 143.47	2.3%	Ps 146.82	Ps 143.47	2.3%
Retención UDM	64%	77%	-1300 pb	64%	77%	-1300 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	5.0	5.5	-9.1%	5.0	5.5	-9.1%

El portafolio comercial de FIBRAMQ generó un ingreso operativo neto de Ps 139.1 millones, un incremento de 3.8 por ciento comparado con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento fue impulsado por un incremento de 10 puntos base en la ocupación, tanto en base anual como trimestral, a 95.3 por ciento, y un incremento de 2.3 por ciento en la renta mensual promedio por metro cuadrado. FIBRAMQ firmó 57 arrendamientos nuevos y renovados que comprenden 7.4 mil metros cuadrados de ABA comercial.

FIBRAMQ alcanzó una cantidad récord de ABA arrendada en su portafolio comercial en el trimestre. El nivel récord se debió, en parte, a la conclusión de varios proyectos que estaban en proceso en los trimestres pasados. Estos proyectos, que incluyen una expansión en Tecámac Power Center y una expansión y mejoras en Magnocentro, estuvieron diseñados para mejorar tanto la experiencia del consumidor como el potencial de producción de ingresos de los centros al mejorar la mezcla de opciones de comercios, alimentos y bebidas y entretenimiento.

### PORTAFOLIO Y ACTIVIDADES DE EXPANSIÓN

FIBRAMQ mantiene un activo portafolio de oportunidades enfocado en expansiones y mejoras de propiedades existentes, así como desarrollo selectivo de nuevas propiedades en sus mercados estratégicos.

FIBRAMQ completó los siguientes proyectos de expansión y desarrollo durante el segundo trimestre de 2017:

- Una nueva propiedad industrial de 145 mil pies cuadrados en Reynosa y, subsecuente al cierre del trimestre, la mitad de la propiedad fue arrendada a un proveedor de logística que ya era un cliente existente
- Una expansión de 54 mil pies cuadrados de una propiedad industrial en Ciudad Juárez
- Una expansión de 17 mil pies cuadrados de una propiedad industrial para un fabricante de autopartes en Puebla
- Una expansión de 10 mil pies cuadrados de una propiedad industrial para un fabricante de autopartes en Puebla

Estos proyectos se completaron con una inversión total de US\$11.1 millones. Los proyectos estabilizados hasta ahora tienen un rendimiento promedio ponderado anualizado del ingreso operativo neto de 10.8 por ciento.

Adicionalmente, FIBRAMQ está en proceso de completar proyectos de expansión con una inversión de US\$8.0 millones, incluyendo:

- Una expansión de 85 mil pies cuadrados para un fabricante de empaques en Monterrey, que se espera que concluya en el tercer trimestre de 2017
- Una expansión de 14 mil pies cuadrados para un fabricante de cierres y plásticos, sistemas de automatización y puertas automáticas en Querétaro, que se espera que concluya en el cuarto trimestre de 2017
- Una expansión de 14 mil pies cuadrados para un fabricante de sistemas de riego en Querétaro, que se espera que concluya en el primer semestre de 2018

Como hemos expuesto anteriormente, una de las prioridades de crecimiento de FIBRAMQ es la búsqueda de oportunidades de expansión que generen valor. La inversión en expansiones es una forma efectiva de crear valor sobre una base ajustada de riesgo para proporcionar retornos más altos a los inversionistas. FIBRAMQ cuenta con un robusto portafolio de oportunidades de expansión con clientes existentes, incluyendo varios proyectos de alta probabilidad.

#### **RECICLAJE DE ACTIVOS**

Durante el segundo trimestre, FIBRAMQ salió de dos mercados en donde solamente tenía un activo, al vender una propiedad en Ascensión y una propiedad en La Paz. El precio de venta total de US\$4.6 millones superó el valor en libros de dichos activos. FIBRAMQ continúa evaluando su portafolio para oportunidades de reciclaje de activos buscando ventas tanto de activos independientes como de portafolios.

#### **BALANCE GENERAL Y ACTIVIDAD EN EL MERCADO DE CAPITALES**

Al 30 de junio de 2017, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 16.2 mil millones de deuda en circulación, Ps 3.1 mil millones de capacidad disponible en su línea de crédito revolvente y Ps 455.8 millones de efectivo disponible sin restricciones.

La razón regulatoria de la CNBV de deuda a activo total de FIBRAMQ se situó en 37.0% y la razón de servicio de cobertura de la deuda ("DSCR") exigido regulatoriamente fue de 1.3x.

Como se anunció previamente, FIBRAMQ firmó una hoja de términos y condiciones para un nuevo préstamo con garantía de US \$210 millones, con un plazo de 10 años no amortizable, sin recurso, y con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.37% anual. Se espera que los recursos procedentes del financiamiento sean utilizados para repagar un crédito existente con garantía por US \$180 millones que vence en febrero de 2018; el remanente de los recursos de aproximadamente US \$30 millones se aplicará para parcialmente pagar la línea de crédito revolvente dispuesta, lo que dará lugar a un aumento de líneas revolventes disponibles para fines corporativos generales. Se espera que el nuevo préstamo cierre antes del final del tercer trimestre de 2017.

## **PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS**

El 26 de junio, FIBRAMQ anunció que su Comité Técnico aprobó y estableció un programa de recompra de certificados de acuerdo con los términos de su acuerdo de fideicomiso. FIBRAMQ está autorizada para recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación hasta junio de 2018. El momento, los precios y las cantidades de las recompras dependerán de los precios de mercado vigentes, las condiciones económicas y de mercado y otras consideraciones, incluyendo las alternativas de inversión.

Durante el segundo trimestre, FIBRAMQ recompró 450 mil certificados en circulación para un total de Ps 9.6 millones, a un precio promedio ponderado por certificado de Ps 21.35.

Posterior al cierre del trimestre, FIBRAMQ ha recomprado 1.8 millones de certificados adicionales a un precio promedio ponderado por certificado de Ps 21.41, para un total de Ps 39.1 millones, al 27 de Julio. El número de certificados en circulación al 27 de julio es 809,085,904. FIBRAMQ ha iniciado la cancelación de todos los certificados recomprados a la fecha y continuará haciéndolo periódicamente para cualquier recompra de certificados en el futuro.

## **GOBIERNO CORPORATIVO**

En el mes de mayo, Jaime De la Garza fue nombrado miembro independiente del Comité Técnico y Comité de Endeudamiento. El Sr. De la Garza se desempeñó como Presidente y Director Ejecutivo de Corporate Properties of the Americas (CPA) y aporta una gran riqueza de conocimiento al Comité dada su experiencia institucional en el sector inmobiliario industrial en México. El Comité Técnico está ahora compuesto en 80% por miembros independientes, cuyos nombramientos fueron confirmados por los tenedores en la asamblea general anual.

## **DISTRIBUCIÓN**

El 27 de julio de 2017, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo para el trimestre terminado el 30 de junio de 2017 de Ps 0.375 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 10 de agosto de 2017 a los tenedores registrados el 9 de agosto de 2017. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex – distribución el 7 de agosto de 2017.

Para el año completo 2017, FIBRAMQ continúa esperando hacer distribuciones de efectivo de entre Ps 1.45 y Ps 1.50 por certificado, consistente con su objetivo de largo plazo de una razón de pago del AFFO de aproximadamente 70%. El pago de las distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, el desempeño continuo estable de las propiedades en el portafolio, y las condiciones del mercado.

## **PERSPECTIVA**

FIBRAMQ reafirma su perspectiva para 2017 y mantiene la confianza en sus operaciones principales y espera que los sólidos fundamentales tanto en el segmento industrial como comercial se mantengan.

FIBRAMQ espera que su portafolio existente genere un AFFO de entre Ps. 2.13 y Ps. 2.18 por certificado en 2017. Esta guía no asume nuevas adquisiciones o desinversiones y considera un tipo de cambio promedio de Ps.18.0 por dólar durante el resto del año. Este escenario asume que el total de certificados emitidos permanecerá en el nivel actual de 809,085,904, el cual no incluye potenciales recompras de certificados adicionales a las que ya han sido dadas a conocer.

Basado en el punto de medio de la guía de AFFO y el precio de cierre del 27 de julio de 2017, el rendimiento sobre AFFO estimado para 2017 es de 10.0%.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 28 de julio de 2017, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen de México deberán marcar 01-800-9269157 y quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Second 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 48896972. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2017 en el sitio web de FIBRAMQ, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **INFORMACIÓN ADICIONAL**

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

### **Acerca de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie 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 274 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 22 ciudades en 18 estados de la República Mexicana, al 30 de junio de 2017. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una coinversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$118 mil millones de activos totales bajo administración, al 31 de marzo 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 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,597 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$367 mil millones (al 31 de marzo de 2017). Para mayor información, visite [www.macquarie.com](http://www.macquarie.com).

### **Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro**

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

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

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

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

#### **Relación con Inversionistas:**

Tel: +52 (55) 9178 7763  
Email: [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)

#### **Evelyn Infurna**

Tel: +1 203 682 8265  
Email: [evelyn.infurna@icrinc.com](mailto:evelyn.infurna@icrinc.com)

#### **Nikki Sacks**

Tel: +1 203 682 8263  
Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto: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](mailto:alejandro.sampedro@fleishman.com)

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
<b>Activos – Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	455,765	612,443
Efectivo restringido	43,938	10,849
Cuentas por cobrar, neto	55,656	116,865
Otros activos	140,924	72,677
Propiedades de inversión disponibles para la venta	21,477	284,130
<b>Total de activos – Circulante</b>	<b>717,760</b>	<b>1,096,964</b>
<b>Activos – No Circulante</b>		
Efectivo restringido	-	39,881
Otros activos	187,002	185,323
Inversiones en negocios conjuntos	1,114,354	1,084,875
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	38,143,783	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	70,079	97,762
<b>Total de activos – No Circulante</b>	<b>40,446,823</b>	<b>44,806,161</b>
<b>Total de activos</b>	<b>41,164,583</b>	<b>45,903,125</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>		
Acreedores y otras cuentas por pagar	637,770	480,673
Deuda	3,224,962	67,977
Depósitos de inquilinos	18,897	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	639	1,409
<b>Total de pasivos - Circulante</b>	<b>3,882,268</b>	<b>571,455</b>
<b>Pasivos – No Circulante</b>		
Depósitos de inquilinos	306,345	346,863
Deuda	12,023,841	17,946,449
Impuesto Diferido	1,667	1,667
<b>Total de pasivos – No Circulante</b>	<b>12,331,853</b>	<b>18,294,979</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,214,121</b>	<b>18,866,434</b>
<b>Activos netos</b>	<b>24,950,462</b>	<b>27,036,691</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	18,360,382	18,369,994
Utilidades retenidas	6,590,080	8,666,697
<b>Total de patrimonio</b>	<b>24,950,462</b>	<b>27,036,691</b>

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS  
INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y SEIS MESES  
TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016**

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	<b>860,669</b>	800,093	<b>1,773,836</b>	1,637,211
Gastos relacionados a las propiedades	<b>(124,362)</b>	(116,150)	<b>(253,664)</b>	(253,506)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>736,307</b>	683,943	<b>1,520,172</b>	1,383,705
Honorarios de administración	<b>(42,213)</b>	(44,499)	<b>(90,342)</b>	(90,586)
Gastos relacionados con adquisiciones	<b>(3,062)</b>	(15,553)	<b>(4,323)</b>	(15,507)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	<b>(11,418)</b>	(11,104)	<b>(23,182)</b>	(24,230)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>(56,693)</b>	(71,156)	<b>(117,847)</b>	(130,323)
Costos financieros	<b>(207,223)</b>	(261,146)	<b>(433,132)</b>	(479,371)
Ingresos por intereses	<b>2,451</b>	14,128	<b>5,328</b>	26,586
Participación en el resultado de inversiones por método de participación	<b>45,966</b>	48,557	<b>61,733</b>	60,618
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	<b>766,894</b>	(1,257,206)	<b>2,353,672</b>	(1,414,558)
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	<b>(1,514,807)</b>	2,507,125	<b>(4,601,627)</b>	2,806,397
Utilidad/ (pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	<b>126,123</b>	14,712	<b>(175,332)</b>	14,712
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	<b>(25,300)</b>	-	<b>(27,683)</b>	-
<b>(Pérdida)/ utilidad antes de impuestos del período</b>	<b>(126,282)</b>	1,678,957	<b>(1,414,716)</b>	2,267,766
Impuesto a la utilidad corriente	<b>(418)</b>	(423)	<b>(639)</b>	(423)
<b>(Pérdida)/ utilidad neta del período</b>	<b>(126,700)</b>	1,678,534	<b>(1,415,355)</b>	2,267,343
<b>Otros ingresos integrales</b>				
Otros ingresos integrales del período	-	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>	<b>(126,700)</b>	1,678,534	<b>(1,415,355)</b>	2,267,343
<b>Utilidad por CBFI*</b>				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	<b>(0.16)</b>	2.07	<b>(1.74)</b>	2.79
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	<b>(0.16)</b>	2.07	<b>(1.74)</b>	2.79

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2017 Y DE 2016

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Reserva de Certificados propios \$'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 período	-	-	2,267,343	2,267,343
<b>Utilidad integral del período</b>	-	-	2,267,343	2,267,343
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	-	(730,227)	(730,227)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	-	(730,227)	(730,227)
<b>Patrimonio total al 30 de Junio de 2016</b>	<b>18,369,994</b>	<b>-</b>	<b>6,687,522</b>	<b>25,057,516</b>
Patrimonio al 1 de enero de 2017	<b>18,369,994</b>	-	<b>8,666,697</b>	<b>27,036,691</b>
Pérdida integral del período	-	-	(1,415,355)	(1,415,355)
<b>Pérdida integral del período</b>	-	-	<b>(1,415,355)</b>	<b>(1,415,355)</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	-	(661,262)	(661,262)
- Recompra de CBFIs	-	(9,612)	-	(9,612)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	<b>(9,612)</b>	<b>(661,262)</b>	<b>(670,874)</b>
<b>Patrimonio total al 30 de Junio de 2017</b>	<b>18,369,994</b>	<b>(9,612)</b>	<b>6,590,080</b>	<b>24,950,462</b>

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016

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

	6 meses terminados	
	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
(Pérdida)/ utilidad antes impuestos por el período	(1,414,716)	2,267,766
Ajustes por:		
Pérdida/(utilidad) por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4,601,627	(2,806,397)
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	175,332	(14,712)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(639)	(22,262)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	13,984	10,867
Amortización de comisiones de arrendamiento	23,704	15,917
Ingresos financieros	(5,328)	(26,586)
Provisión de cuentas incobrables	11,520	19,049
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta	(2,424,236)	1,546,507
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del período	433,132	479,372
Participación en el resultado en inversiones de negocios conjuntos	(61,733)	(60,618)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	27,683	-
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
(Aumento)/ disminución en cuentas por cobrar	(36,408)	108,701
Disminución en cuentas por pagar	44,691	188,467
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>1,388,613</b>	<b>1,706,701</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(396,408)
Disposición de propiedades de inversión	90,205	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(249,146)	(277,273)
Distribuciones recibidas de las inversiones conjuntas netas de aportaciones de patrimonio	32,254	(825)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>	<b>(126,687)</b>	<b>(674,506)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Ingresos financieros	5,328	26,586
Pago de deuda	(422,712)	(13,551,963)
Intereses pagados	(417,314)	(480,282)
Recursos netos obtenidos de la deuda, neta de costos	-	12,220,770
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(661,262)	(730,227)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>	<b>(1,495,960)</b>	<b>(2,515,116)</b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(234,034)	(1,483,551)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del período	663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	70,564	(131,950)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*</b>	<b>499,703</b>	<b>778,925</b>

\*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$43.9 millones (Junio 30, 2016: \$59.3 millones)

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE  
2017



MACQUARIE

FIBRA  
Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE KPMG DE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016	5
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016	6
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2017 Y DE 2016	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
4. UTILIDAD DEL PERÍODO	11
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	15
8. UTILIDAD POR CBFÍ	15
9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	15
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	17
11. DEUDA	18
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	18
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	19
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	19
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	19
16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	20
17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	21
18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	21

### Aviso

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



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

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

### *Introducción*

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de FIBRA Macquarie México y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie” o el “Fideicomiso”) al 30 de junio de 2017, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2017 y notas a la información financiera condensada consolidada intermedia (“información financiera condensada consolidada”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros condensados consolidados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros condensados consolidados intermedios basada en nuestra revisión.

### *Alcance de la Revisión*

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



*FIBRA Macquarie México*

2

*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros condensados consolidados intermedios adjuntos al 30 de junio de 2017 no están preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

Luis Gabriel Ortiz Esqueda

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

Monterrey, Nuevo León, México  
27 de julio de 2017

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	Notas	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
<b>Activos - Circulantes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		455,765	612,443
Efectivo restringido		43,938	10,849
Cuentas por cobrar, neto		55,656	116,865
Otros activos		140,924	72,677
Propiedades de inversión disponibles para la venta	10	21,477	284,130
<b>Total de activos - Circulantes</b>		717,760	1,096,964
<b>Activos - No circulantes</b>			
Efectivo restringido		-	39,881
Otros activos		187,002	185,323
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,114,354	1,084,875
Crédito mercantil		931,605	931,605
Propiedades de inversión	10	38,143,783	42,466,715
Instrumentos financieros derivados	12	70,079	97,762
<b>Total de activos - No circulantes</b>		40,446,823	44,806,161
<b>Total de activos</b>		41,164,583	45,903,125
<b>Pasivos - Circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar		637,770	480,673
Deuda	11	3,224,962	67,977
Depósitos de inquilinos		18,897	21,396
Impuesto a la utilidad por pagar	13	639	1,409
<b>Total de pasivos - Circulante</b>		3,882,268	571,455
<b>Pasivos - No circulante</b>			
Depósitos de inquilinos		306,345	346,863
Deuda	11	12,023,841	17,946,449
Impuesto diferido	13	1,667	1,667
<b>Total de pasivos - No circulante</b>		12,331,853	18,294,979
<b>Total de pasivos</b>		16,214,121	18,866,434
<b>Activos netos</b>		24,950,462	27,036,691
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	14	18,360,382	18,369,994
Utilidades retenidas		6,590,080	8,666,697
<b>Total del patrimonio</b>		24,950,462	27,036,691

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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016

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

	Notas	3 meses terminados		6 meses terminados	
		Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	860,669	800,093	1,773,836	1,637,211
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(124,362)	(116,150)	(253,664)	(253,506)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>736,307</b>	<b>683,943</b>	<b>1,520,172</b>	<b>1,383,705</b>
Honorarios de administración	4(c)	(42,213)	(44,499)	(90,342)	(90,586)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(3,062)	(15,553)	(4,323)	(15,507)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(11,418)	(11,104)	(23,182)	(24,230)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(56,693)</b>	<b>(71,156)</b>	<b>(117,847)</b>	<b>(130,323)</b>
Costos financieros	4(f)	(207,223)	(261,146)	(433,132)	(479,371)
Ingresos por intereses	4(g)	2,451	14,128	5,328	26,586
Participación en el resultado de inversiones por método de participación	9	45,966	48,557	61,733	60,618
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	4(h)	766,894	(1,257,206)	2,353,672	(1,414,558)
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	(1,514,807)	2,507,125	(4,601,627)	2,806,397
Utilidad/ (pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	126,123	14,712	(175,332)	14,712
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	4(j)	(25,300)	-	(27,683)	-
<b>(Pérdida)/ utilidad antes de impuestos del período</b>		<b>(126,282)</b>	<b>1,678,957</b>	<b>(1,414,716)</b>	<b>2,267,766</b>
Impuesto a la utilidad corriente	4(k)	(418)	(423)	(639)	(423)
<b>(Pérdida)/ utilidad neta del período</b>		<b>(126,700)</b>	<b>1,678,534</b>	<b>(1,415,355)</b>	<b>2,267,343</b>
<b>Otros ingresos integrales</b>					
Otros ingresos integrales del período		-	-	-	-
<b>Resultado integral del período</b>		<b>(126,700)</b>	<b>1,678,534</b>	<b>(1,415,355)</b>	<b>2,267,343</b>
<b>Utilidad por CBFÍ*</b>					
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	8	(0.16)	2.07	(1.74)	2.79
Utilidad diluida por CBFÍ (pesos)	8	(0.16)	2.07	(1.74)	2.79

\* *Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios*

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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Reserva de certificados propios \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2016	14	18,369,994	-	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del período		-	-	2,267,343	2,267,343
<b>Utilidad integral del período</b>		-	-	2,267,343	2,267,343
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	-	(730,227)	(730,227)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	-	(730,227)	(730,227)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2016</b>		<b>18,369,994</b>	<b>-</b>	<b>6,687,522</b>	<b>25,057,516</b>
Patrimonio al 1 de enero de 2017	14	18,369,994	-	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período		-	-	(1,415,355)	(1,415,355)
<b>Pérdida integral del período</b>		-	-	(1,415,355)	(1,415,355)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	-	(661,262)	(661,262)
-Recompra de CBFIs	14	-	(9,612)	-	(9,612)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(9,612)	(661,262)	(670,874)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2017</b>		<b>18,369,994</b>	<b>(9,612)</b>	<b>6,590,080</b>	<b>24,950,462</b>

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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 JUNIO DE 2017 Y DE 2016

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

	Nota	6 meses terminados	
		Jun 30, 2017 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Jun 30, 2016 \$'000 Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
(Pérdida)/ utilidad antes impuestos del período		(1,414,716)	2,267,766
Ajustes por:			
Pérdida/ (utilidad) por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(i)	4,601,627	(2,806,397)
Pérdida/ (utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(i)	175,332	(14,712)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(639)	(22,262)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	13,984	10,867
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	23,704	15,917
Ingresos financieros	4(g)	(5,328)	(26,586)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	11,520	19,049
(Utilidad)/ pérdida cambiaria, neta		(2,424,236)	1,546,507
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del período		433,132	479,372
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	9	(61,733)	(60,618)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	4(j)	27,683	-
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar		(36,408)	108,701
Disminución en cuentas por pagar		44,691	188,467
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>1,388,613</b>	<b>1,706,071</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	10	-	(396,408)
Disposición de propiedades de inversión		90,205	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(249,146)	(277,273)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos netas de aportaciones de patrimonio	9	32,254	(825)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(126,687)</b>	<b>(674,506)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingresos financieros	4(g)	5,328	26,586
Pago de deuda		(422,712)	(13,551,963)
Intereses pagados		(417,314)	(480,282)
Recursos netos obtenidos de la deuda, neta de costos.		-	12,220,770
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(661,262)	(730,227)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>		<b>(1,495,960)</b>	<b>(2,515,116)</b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(234,034)	(1,483,551)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del período		663,173	2,394,426
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo		70,564	(131,950)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período*</b>		<b>499,703</b>	<b>778,925</b>

\*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del período incluye efectivo restringido de \$43.9 millones (Junio 30, 2016: \$59.3 millones)

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

#### *Antecedentes de la compañía*

El 14 de diciembre de 2012, FIBRA Macquarie comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra "FIBRAMQ12" con una oferta inicial de 511,856,000 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), en una oferta global que incluye el ejercicio de una opción de sobreasignación por un ingreso bruto de \$12.80 mil millones.

El 23 de septiembre de 2014, FIBRA Macquarie completó su oferta primaria global de 206,612,583 CBFIs, incluyendo el ejercicio de la opción de la sobreasignación, por ingresos brutos de aproximadamente \$4.85 mil millones.

FIBRA Macquarie y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidos con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México. FIBRA Macquarie mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos ("Fideicomisos de Inversión"), denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") y F/01025 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV") (en conjunto los "Fideicomisos Industriales"), F/01005 MMREIT Retail Trust I, F/01006 MMREIT Retail Trust II, F/01004 MMREIT Retail Trust III y F/01023 MMREIT Retail Trust V (en conjunto los "Fideicomisos Comerciales").

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

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

MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II adquirieron una cartera de seis propiedades al Grupo Inmobiliario Carr y sus socios por un total de \$2.8 mil millones (excluyendo gastos de transacción e impuestos) con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de una afiliada de BRE Debt Mexico. 5 propiedades fueron adquiridas el 6 de noviembre de 2013 y la sexta fue adquirida el 27 de marzo de 2014.

El 28 de marzo de 2014, MMREIT Retail Trust III adquirió un 50% de interés en una cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional a filiales de Kimco Realty Corporation ("Kimco") por \$1.5 mil millones, con financiamiento parcial de líneas de crédito de BRE Debt Mexico y de MetLife. Grupo Frisa ("Frisa") posee el 50% restante de la cartera.

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

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales que consta de dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexus por US\$24.3 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). FIBRA Macquarie pagará un monto adicional por los dos proyectos BTS por US\$5.6 millones, sujeto a ciertas condiciones de cumplimiento. Referirse a Nota 16 para más información.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

#### *Antecedentes de la compañía (Continuación)*

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

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

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

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

Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó un contrato de swaps de tasas de interés, fijando toda la exposición a tasas de interés variable relacionadas al componente del crédito a plazo de US\$258.0 millones hasta el 30 de junio de 2020. Referirse a la nota 12 para más información.

#### **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 está autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación durante los próximos doce meses, referirse a la nota 14 para más información.

El 26 de junio de 2017, FIBRA Macquarie anunció una hoja de términos y condiciones para un préstamo con garantía de US\$210.0 millones por 10 años no amortizable, sin recurso, con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.3%. Se espera que los recursos procedentes del financiamiento sean utilizados para pagar un crédito existente con garantía de US\$180.0 millones que vence en febrero 2018 y US\$30.0 millones serán aplicados para repagar parcialmente la línea de crédito revolvente, referirse a la nota 11 para más información.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

#### (a) Bases de contabilidad

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2016 preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos.

El 27 de julio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

#### (b) Uso de juicios y estimaciones

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

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRA Macquarie y las fuentes claves de la estimaciones de incertidumbres fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

IMPORTE 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 condensados intermedios no auditados que se presentan a continuación, son consistentes con aquellas seguidas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Se han adoptado las nuevas normas (NIIF) o modificaciones a las normas vigentes aplicables a partir del 1 de enero de 2017 y el Administrador adoptará normas relacionadas en cuanto estén publicadas. 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 la clasificación, medición y la baja en cuentas de activos y pasivo financieros. La norma no tiene que ser adoptada hasta el 1 de enero de 2018 pero la adopción anticipada de dicha norma está permitida. La fecha de aplicación está sujeta a revisión. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Esta norma será adoptada a partir del 1 de enero de 2018.

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

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

#### **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 condensados intermedios no auditados del Grupo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 4. UTILIDAD DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	807,967	749,290	1,669,356	1,524,377
Ingresos por estacionamiento	13,321	13,059	26,897	26,190
Gastos refacturados a los inquilinos	39,381	37,744	77,583	86,644
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>860,669</b>	<b>800,093</b>	<b>1,773,836</b>	<b>1,637,211</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(15,226)	(17,418)	(32,795)	(36,736)
Seguros sobre la propiedad	(7,172)	(7,345)	(15,562)	(14,688)
Impuesto predial	(16,680)	(14,115)	(32,788)	(28,357)
Reparaciones y mantenimiento	(26,086)	(21,098)	(58,452)	(69,251)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(11,469)	(4,185)	(20,543)	(8,622)
Servicios de seguridad	(4,886)	(5,288)	(9,679)	(10,577)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(4,312)	(7,492)	(9,127)	(15,715)
Amortización de mejoras para el inquilino	(6,168)	(7,830)	(13,984)	(10,867)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(12,771)	(8,502)	(23,704)	(15,917)
Gastos de servicios generales	(5,378)	(3,888)	(10,319)	(7,718)
Gastos de mercadotecnia	(4,572)	(4,161)	(8,809)	(8,636)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,136)	(2,528)	(5,483)	(5,141)
Provisión para cuentas incobrables	(6,072)	(11,104)	(11,520)	(19,049)
Otros gastos para la propiedad	(434)	(1,196)	(899)	(2,232)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(124,362)</b>	<b>(116,150)</b>	<b>(253,664)</b>	<b>(253,506)</b>
<b>c) Gastos de gestión</b>				
Honorarios de administración	(42,213)	(44,499)	(90,342)	(90,586)
<b>Total de gastos de gestión</b>	<b>(42,213)</b>	<b>(44,499)</b>	<b>(90,342)</b>	<b>(90,586)</b>
<b>d) Gastos relacionados con adquisiciones</b>				
Gastos relacionados con adquisiciones	(3,062)	(15,553)	(4,323)	(15,507)
<b>Total de gastos relacionados con adquisiciones</b>	<b>(3,062)</b>	<b>(15,553)</b>	<b>(4,323)</b>	<b>(15,507)</b>
<b>e) Honorarios legales, profesionales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(799)	(1,069)	(1,787)	(1,791)
Honorarios de contabilidad	(2,413)	(1,535)	(4,825)	(3,071)
Honorarios de valuación	(1,632)	(1,781)	(3,579)	(3,539)
Honorarios de auditoría	(1,050)	(949)	(2,100)	(1,899)
Otros honorarios profesionales	(2,644)	(2,038)	(5,377)	(6,562)
Otros gastos	(2,880)	(3,732)	(5,514)	(7,368)
<b>Total honorarios legales, profesionales y gastos generales</b>	<b>(11,418)</b>	<b>(11,104)</b>	<b>(23,182)</b>	<b>(24,230)</b>
<b>f) Costos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(195,369)	(213,885)	(409,439)	(424,365)
Otros gastos financieros	(11,854)	(47,261)	(23,693)	(55,006)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(207,223)</b>	<b>(261,146)</b>	<b>(433,132)</b>	<b>(479,371)</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 4. UTILIDAD DEL PERÍODO (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>g) Ingresos por intereses</b>				
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	2,451	9,418	5,328	21,876
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	4,710	-	4,710
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>2,451</b>	<b>14,128</b>	<b>5,328</b>	<b>26,586</b>
<b>h) Utilidad/ (pérdida) cambiaria</b>				
Utilidad/ (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	765,470	(1,281,575)	2,327,175	(1,446,382)
Utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	1,424	24,369	26,497	31,824
<b>Total de utilidad/ (pérdida) cambiaria</b>	<b>766,894</b>	<b>(1,257,206)</b>	<b>2,353,672</b>	<b>(1,414,558)</b>
<b>i) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>				
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,514,807)	2,507,125	(4,601,627)	2,806,397
Utilidad/ (pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	126,123	14,712	(175,332)	14,712
<b>Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>	<b>(1,388,684)</b>	<b>2,521,837</b>	<b>(4,776,959)</b>	<b>2,821,109</b>
<b>j) Fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés</b>				
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	(25,300)	-	(27,683)	-
<b>Total de pérdida por fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés</b>	<b>(25,300)</b>	<b>-</b>	<b>(27,683)</b>	<b>-</b>
<b>k) Impuestos a la utilidad</b>				
Impuesto a la utilidad corriente	(418)	(423)	(639)	(423)
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(418)</b>	<b>(423)</b>	<b>(639)</b>	<b>(423)</b>

Al 30 de junio de 2017, el Grupo tenía 60 empleados (30 de junio de 2016: 59) dentro de su plataforma de administración interna de propiedades integrada verticalmente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

3 meses terminados Junio 30, 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	305,934	142,916	164,882	112,286	11,480	173,621	911,119
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa:</i>	(201,292)	(201,562)	(134,569)	(170,034)	10,391	204,060	(493,006)
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	46,660	35,151	68,603	3,070	-	(2)	153,482
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión en US\$	(619,340)	(326,401)	(305,063)	(264,003)	-	-	(1,514,807)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(53,100)	(70,902)	(75,962)	(53,730)	8,311	106,576	(138,807)
Gastos financieros <sup>3</sup>	(12,013)	(8,999)	(17,060)	(1,109)	(4,265)	(14,479)	(57,925)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$11.5 millones y de \$39.0 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$10.4 millones y de \$35.3 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.3 millones y de \$14.5 millones respectivamente.

3 meses terminados Junio 30, 2016	Industrial				Comercial/ Oficinas <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	273,274	134,943	143,917	119,520	10,624	165,852	848,130
utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa:</i>	864,935	240,934	332,500	201,798	10,725	23,615	1,674,507
(pérdida)/utilidad cambiaria	(377,359)	(300,870)	(267,781)	(213,878)	11	(159,276)	(1,319,153)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión en US\$	1,058,656	546,535	502,561	409,372	-	-	2,517,124
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(61,374)	23,623	(56,523)	16,883	7,165	117,338	47,112
Gastos financieros <sup>3</sup>	(70,104)	(54,414)	(46,858)	(40,577)	(3,665)	(60,349)	(275,967)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$10.6 millones y de \$37.4 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$10.7 millones y de \$37.7 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones y de \$12.9 millones respectivamente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

6 meses terminados Junio 30, 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	633,493	295,606	331,900	245,955	22,576	343,522	1,873,052
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa:</i>	(1,242,275)	(702,923)	(547,714)	(636,869)	13,940	333,713	(2,782,128)
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	153,139	114,084	214,051	15,142	10	(77)	496,349
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión en US\$	(1,871,289)	(985,917)	(935,748)	(808,673)	-	-	(4,601,627)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(53,100)	(70,902)	(75,962)	(53,730)	8,311	106,576	(138,807)
Gastos financieros <sup>3</sup>	(25,040)	(18,757)	(35,560)	(2,311)	(8,462)	(28,726)	(118,856)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$22.6 millones y de \$76.6 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$13.9 millones y de \$47.3 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$8.5 millones y de \$28.7 millones respectivamente.

6 meses terminados Junio 30, 2016	Industrial				Comercial/ Oficinas <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	555,734	273,385	280,527	274,243	21,076	327,545	1,732,510
Utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la utilidad operativa:</i>	1,115,253	338,692	435,813	328,867	13,388	68,347	2,300,360
(Pérdida)/ utilidad cambiaria	(423,990)	(339,301)	(301,762)	(241,059)	18	(179,966)	(1,486,060)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión en US\$	1,159,129	617,280	567,606	462,382	-	-	2,806,397
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(61,374)	23,623	(56,523)	16,883	7,165	117,338	47,112
Gastos financieros <sup>3</sup>	(128,863)	(100,786)	(87,606)	(74,071)	(7,328)	(112,100)	(510,754)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$21.0 millones y de \$74.2 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$13.4 millones y de \$47.1 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$7.3 millones y de \$25.8 millones respectivamente.

Al 30 de Junio de 2017	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	14,103,183	7,073,688	7,089,102	5,781,169	456,039	7,130,557	41,633,738
Pasivos totales del segmento	(1,618,845)	(1,080,095)	(1,732,564)	(365,692)	(202,471)	(965,897)	(5,965,564)
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>							
Activos totales del segmento	15,862,346	8,250,867	8,122,078	6,675,919	447,670	6,996,136	46,355,016
Pasivos totales del segmento	(1,658,071)	(1,143,891)	(1,904,247)	(333,924)	(200,809)	(907,472)	(6,148,414)

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000	Jun 30, 2017 \$'000	Jun 30, 2016 \$'000
Total de ingresos del segmento	911,119	848,130	1,873,052	1,732,510
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(50,450)	48,037	(99,216)	(95,299)
Ingresos por intereses	2,451	14,128	5,328	26,586
<b>Total de ingresos del período</b>	<b>863,120</b>	<b>910,295</b>	<b>1,779,164</b>	<b>1,663,797</b>
(Pérdida)/ utilidad operativa por segmento reportable	(493,006)	1,674,507	(2,782,128)	2,300,360
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	593	1,243	1,238	1,235
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(168,043)	(1,751)	(351,464)	(1,751)
Ingresos por intereses	2,451	14,128	5,328	26,586
Partidas atribuibles al método de participación	305	75	483	98
Utilidad cambiaria <sup>2</sup>	613,411	61,911	1,857,357	71,561
Pérdida por fluctuación cambiaria no realizada derivado de instrumentos financieros derivados	(25,300)	-	(27,683)	-
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(42,213)	(44,499)	(90,342)	(90,586)
Gastos relacionados con adquisiciones	(3,062)	(15,553)	(4,323)	(15,507)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,418)	(11,104)	(23,182)	(24,230)
Impuesto a la utilidad	(418)	(423)	(639)	(423)
<b>(Pérdida)/ utilidad neta operativa del período</b>	<b>(126,700)</b>	<b>1,678,534</b>	<b>(1,415,355)</b>	<b>2,267,343</b>

<sup>1</sup> Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel FIBRA y consecuentemente el gasto financiero es considerado como una partida en conciliación.

<sup>2</sup> Utilidad cambiaria como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre

<sup>3</sup> Honorarios pagados a MMREM por la administración de FIBRA Macquarie, para más detalles ver nota 17

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

	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Activos por segmento reportable	41,633,738	46,355,016
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	242,790	260,428
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	551	304
Otros activos	107,222	72,109
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>2</sup>	(2,004,151)	(1,967,369)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>2</sup>	1,114,354	1,084,875
Instrumentos financieros derivados	70,079	97,762
<b>Total de activos</b>	<b>41,164,583</b>	<b>45,903,125</b>
Pasivos totales por segmento reportable	(5,965,564)	(6,148,414)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>3</sup>	(12,023,841)	(14,253,261)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>4</sup>	887,793	655,823
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>2</sup>	889,797	882,494
Impuesto a la utilidad por pagar	(639)	(1,409)
Impuesto diferido pasivo	(1,667)	(1,667)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(16,214,121)</b>	<b>(18,866,434)</b>

<sup>1</sup> El saldo corresponde a las cuentas de inversión y cuentas bancarias en MXN y USD a nivel de FIBRA

<sup>2</sup> Los saldos al cierre del periodo junio 2017 y diciembre 2016 en conciliación corresponden a los activos netos del participación en el negocio conjunto y el saldo de la inversiones a método de participación a nivel FIBRA

<sup>3</sup> Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel FIBRA y consecuentemente el gasto financiero es considerado como una partida en conciliación.

<sup>4</sup> Saldos relacionados a cuentas por pagar a nivel FIBRA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

### 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2017, FIBRA Macquarie hizo una distribución por un monto total de \$661.26 millones (Junio 30, 2016: \$730.2). El primer monto distribuido por \$356.9 millones (0.440 por CBFi) pagado el 10 de marzo de 2017, y el segundo monto distribuido por \$304.3 millones (0.375 por CBFi) pagado el 10 de mayo de 2017.

### 8. UTILIDAD POR CBFi

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016	Jun 30, 2017	Jun 30, 2016
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad por CBFi</b>				
Utilidad básica por CBFi (\$)	(0.16)	2.07	(1.74)	2.79
Utilidad diluida por CBFi (\$)	(0.16)	2.07	(1.74)	2.79
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi</b>				
(Pérdida)/ utilidad neta en el período (\$'000)	(126,700)	1,678,534	(1,415,355)	2,267,343
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	811,359	811,364	811,359	811,364
<b>Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFi</b>				
(Pérdida)/ utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFi (\$'000)	(126,700)	1,678,534	(1,415,355)	2,267,343
Número promedio ponderado de CBFis y posibles CBFis usados como denominador al calcular el resultado por CBFi diluido ('000)	811,359	811,364	811,359	811,364

### 9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

MMREIT Retail Trust III entró en dos acuerdos conjuntos con Frisa los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – Acuerdo Conjuntos debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos, La deuda usada para la compra de dicho Negocios Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocios conjunto. FIBRA Macquarie y / o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición en relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

#### a) Valores en libros

Nombre de la	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Jun 30, 2017	Dic 31, 2016
		FIBRA Macquarie Jun 30, 2017	FIBRA Macquarie Dic 31, 2016	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	255,406	252,030
Fid CIB/586	México / Titularidad y arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	858,948	832,845

#### b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2017	Dec 31, 2016
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,084,875	959,363
Distribuciones recibidas durante el período/año	(32,254)	(1,773)
Participación en utilidades	25,209	52,036
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	36,524	75,249
Montos en libros al cierre del período/ año	1,114,354	1,084,875

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 9. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

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

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los Negocios Conjuntos ya que estos son materiales para el Grupo conforme a las NIIF. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los Negocios Conjuntos, más no el 50% de participación de FIBRA Macquarie en dichos importes, los cuales han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Jun 30, 2017 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2016 \$'000
Total de activos - circulante*	25,639	29,813	62,691	65,105
Total de activos - no circulante	1,082,625	1,064,171	2,837,347	2,775,648
Total de pasivos - circulante	(35,774)	(27,319)	(30,411)	(19,982)
Total de pasivos - no circulante**	(561,678)	(562,605)	(1,151,731)	(1,155,081)
<b>Activos netos</b>	<b>510,812</b>	<b>504,060</b>	<b>1,717,896</b>	<b>1,665,690</b>
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año	504,060	449,215	1,665,690	1,465,964
Utilidad del año	6,752	54,845	52,206	199,726
<b>Activos netos</b>	<b>510,812</b>	<b>504,060</b>	<b>1,717,896</b>	<b>1,665,690</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	255,406	252,030	858,948	832,845
Valor en libros de FIBRA Macquarie	255,406	252,030	858,948	832,845

\* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$45.2 millones (al 31 de diciembre de 2016: \$50.4 millones).

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

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2017 \$'000	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2016 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2017 \$'000	Fid CIB/586 6 meses terminados Jun 30, 2016 \$'000
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	57,108	58,198	141,324	132,400
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	18,020	18,051	55,032	46,750
Ingresos por intereses	430	230	833	209
<b>Total de ingresos</b>	<b>75,558</b>	<b>76,479</b>	<b>197,189</b>	<b>179,359</b>
<b>Gastos</b>				
Gastos por intereses de deuda	(24,251)	(24,183)	(50,126)	(42,085)
Otros gastos	(16,490)	(17,760)	(58,413)	(50,575)
<b>Total de gastos</b>	<b>(40,741)</b>	<b>(41,943)</b>	<b>(108,539)</b>	<b>(92,660)</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	<b>34,817</b>	<b>34,536</b>	<b>88,650</b>	<b>86,699</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie (\$)</b>	<b>17,408</b>	<b>17,268</b>	<b>44,325</b>	<b>43,350</b>

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

Al 30 de Junio de 2017 y 31 de diciembre del 2016, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRA Macquarie sea responsable.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		42,466,715	35,639,298
Adiciones durante el período/ año:			
Adquisición de activos <sup>1</sup>		-	447,945
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		243,623	320,533
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		155,688	224,755
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	(121,125)	174,298
(Pérdida)/ utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(4,565,729)	5,731,704
Propiedades de inversión disponibles para la venta <sup>2</sup>		141,050	(284,130)
Disposición de propiedades de inversión <sup>3</sup>		-	(37,611)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		(179,832)	195,623
Comisión por arrendamiento, neta de amortización		3,393	54,300
<b>Valor en libros al final del período/ año</b>		<b>38,143,783</b>	<b>42,466,715</b>

<sup>1</sup>Referirse a nota 1 para mas detalles

<sup>2</sup>Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" estan basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos dentro de los próximos 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF5. Al 30 de junio de 2017, el saldo de propiedades de inversión disponibles para la venta ascendía a \$21.4 millones (al 31 de diciembre de 2016: 284.1 millones).

<sup>3</sup> Por el período terminado el 30 de junio de 2017, el grupo vendió sus dos propiedades de Ascensión y La Paz respectivamente por \$90.2 millones. Estos activos fueron clasificados como "propiedades de inversión disponibles para la venta" al 31 de marzo de 2017.

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

	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Valor en libros al inicio del período/ año	174,298	-
Gastos de capital	34,563	399,053
Transferencia de propiedades de inversión completa	(155,688)	(224,755)
<b>Monto en libros al final del período/ año</b>	<b>53,173</b>	<b>174,298</b>

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

#### (b) Valuación activo por activo

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

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

El proceso de valuación y los cambios de valor razonable fueron revisados por el auditor independiente y el consejo de administración del Administrador para cada fecha de reporte. Los directores confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Las variables usadas en las valuaciones al 30 de junio de 2017 se encuentran a continuación:

- El rango de rendimiento anualizado promedio respecto a todos las propiedades fue entre 7.5% a 9.75% para los propiedades de inversión industriales fue entre 8.00% a 9.00% para las propiedades de inversión comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.5% y 10.0% para el portafolio industrial y entre 8.25% y 9.5% para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.5% y 11.25% para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.75% para el portafolio comercial.
- La tasa de vacantes aplicadas para los centros comerciales fue de 5.0%

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

#### (c) Valuación en base al portafolio

La valuación del Valuador Independiente del portafolio al 31 de diciembre de 2016 sobre la base "portafolio en su conjunto", y que son determinadas anualmente, fueron como sigue:

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

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 11. DEUDA

	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
<b>El Grupo tuvo acceso a:</b>		
<b>Líneas de crédito no utilizadas:</b>		
Línea de crédito revolvente en US\$	1,458,630	1,291,500
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>3,063,436</b>	<b>2,896,306</b>
<b>Líneas de crédito utilizadas:</b>		
Financiamiento con documentos en USD	5,816,622	6,715,800
Financiamiento revolvente a plazo en USD	6,317,746	7,687,008
Financiamiento a plazo en USD	3,230,485	3,771,180
Costos de transacción no amortizados	(116,050)	(159,562)
<b>Total de líneas de crédito neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,248,803</b>	<b>18,014,426</b>

Un resumen de las líneas de crédito relevantes son como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Saldo al Jun 30, 2017 \$'000	Saldo al Dic 31, 2016 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% <sup>2</sup>	Jun-20 <sup>1</sup>	4,539,137	5,227,129
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	95.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 <sup>1</sup>	1,676,406	2,320,514
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,339,670	1,546,644
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,468,627	5,158,974
Metlife- a plazo	US\$	182.5	180.5	4.50%	Ene-18	3,224,963	3,761,165
<b>Saldos al cierre de período/año</b>						<b>15,248,803</b>	<b>18,014,426</b>

<sup>1</sup>Opción disponible de extensión a un año a la FIBRA Macquarie, sujeto a ciertas condiciones.<sup>2</sup>Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 12.**Deuda-Circulante**

El contrato del préstamo con Metlife debe ser pagado en enero de 2018, por lo cual ha sido clasificado como un pasivo a corto plazo. Al 30 de junio de 2017, El Grupo ha firmado una hoja de condiciones para un préstamo sin garantía por 10 años no amortizable por \$US 210.0 millones (aproximadamente \$3,758 millones) a una tasa de interés fija de aproximadamente 5.3 por ciento con MetLife; se espera que esta transacción sea completada a finales del tercer trimestre de 2017.

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 26 de agosto de 2016 y posterior al 30 de Septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varios bancos, en la cual FIBRA Macquarie paga una tasa fija de interés de 4.375% y 4.259%. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258 millones de deuda sin garantía (a plazo). Estas no son coberturas efectivas desde una perspectiva de las NIC por lo cual el ajuste del valor del mercado ha sido considerado en el Estado de Resultado Integral.

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

Counterparties	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Ncional	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Bancos varios	31-ago-16	30-jun-20	US\$ 155.5 millones	38,704	54,908
Bancos varios	27-sep-16	30-jun-20	US\$ 102.5 millones	31,375	42,854
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>70,079</b>	<b>97,762</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFi. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFi durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie deberá pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho exceso.

Las 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 condensados intermedios no auditados. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el período/año terminado el 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Jun 30, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Cargo por impuesto sobre la renta corriente	639	1,409
<i>Impuesto diferido</i>		
Relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	1,667	1,667
<b>Impuestos a la utilidad por el período/ año</b>	<b>2,306</b>	<b>3,076</b>

## 14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. of CBFIs	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2016	811,364	18,369,994
CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016	811,364	18,369,994
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
Recompra de CBFIs	(450)	(9,612)
<b>CBFIs emitidos al 30 de junio de 2017</b>	<b>810,914</b>	<b>18,360,382</b>

Con fecha 25 de junio de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra de los certificados de FIBRA Macquarie, los cuales serán subsecuentemente cancelados. El 30 de junio de 2017, se llevó a cabo la primer recompra de 450,000 CBFIs por un importe de \$9.6 millones (incluyendo costos de la transacción).

Bajo los términos del contrato de compraventa de MMREIT Retail Trust II con Grupo Inmobiliario Carr y sus socios, los tenedores de CBFIs emitidos como contraprestación de la compra están contractualmente obligados a votar para aprobar todas las resoluciones de las reuniones de los tenedores de CBFIs para cualquier ofrecimiento de CBFIs adicionales tras una oferta pública inicial propuesta por FIBRA Macquarie, incluyendo la aprobación del precio o del rango de precio en relación con dicha oferta. De acuerdo con el contrato de compra, Grupo Inmobiliario Carr y sus partes obligadas mantuvo la obligación de tener CBFi hasta noviembre 2014. Por el período/año terminado el 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene conocimiento de los CBFIs mantenidos por el Grupo Inmobiliario Carr y de sus socios.

## 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Deudores y otras cuentas por cobrar, acreedores y otras cuentas por pagar
- Propiedades de inversión
- Instrumentos financieros derivados

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

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

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

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

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes 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
- 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
	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de junio de 2017</b>			
Deuda*	15,420,094	15,420,094	15,248,803
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>			
Deuda*	18,083,533	18,083,533	18,014,426

\* Neto de costos de transacción no amortizados

	Nivel 2	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de junio de 2017</b>			
Instrumentos financieros derivados	70,079	-	70,079
Propiedades de inversión	-	38,143,783	38,143,783
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>			
Instrumentos financieros derivados	97,762	-	97,762
Propiedades de inversión	-	42,466,715	42,466,715

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

	Jun 30, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Saldo al inicio del año del período/ año	42,466,715	35,639,298
Gastos de capital	422,629	452,145
Adiciones	-	447,945
(Pérdida)/ utilidad por fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(4,565,729)	5,731,704
(Pérdida)/ utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(179,832)	195,623
<b>Saldo al final del período/ año</b>	<b>38,143,783</b>	<b>42,466,715</b>

## 16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. Conforme al contrato de compra, FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$100.2 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización del desarrollo y a que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. El primer proyecto BTS fue completado en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y FIBRA Macquarie pagó el saldo pendiente de este primer compromiso por US\$1.8 millones (aproximadamente \$35.59 millones). El segundo proyecto BTS se espera ser completado a inicios del tercer trimestre de 2017, por consiguiente un pasivo financiero por US\$3.7 millones (aproximadamente \$66.2 millones) ha sido reconocido en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

### 17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

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

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

#### (b) Administrador fiduciario

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

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Respecto a los tres y seis meses terminado el 30 de junio de 2017, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (30 de Junio 2016: \$1.1 millones) \$2.3 millones (30 de junio de 2016 \$2.1 millones) respectivamente.

Al 30 de junio de 2017, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$0.2 millones (30 de junio de 2016: \$cero).

#### (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, C.P. 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$42.2 millones (junio 30, 2016: \$44.5 millones) y 90.3 millones (junio 30, 2016: \$90.6 millones) respecto los tres y seis meses terminados el 30 de junio 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).

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respetivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las re-compras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 30 de junio de 2017, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie debido a que es considerado improbable que cualquier honorario de desempeño sea pagadero al 31 de diciembre de 2018 y, consecuentemente no ha sido reconocido una provisión por este honorario.

#### (d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017, el monto de la transacción ascendió a un total de \$cero (30 de junio de 2016: \$0.1 millones) y \$0.5 millones (30 de junio de 2016: \$1.5 millones) fueron pagados a Macquarie Services (México), S.A. de C.V., una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, un monto de \$cero (30 de junio de 2016: \$0.2 millones) y \$0.6 millones (30 de junio de 2016: \$0.2 millones) fueron pagados a otras entidades asociadas de MMREM por el periodo de tres y seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Al 30 de junio de 2017, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones de \$30.03 millones durante el período terminado el 30 de junio de 2017 (30 de junio de 2016 \$33.20 millones).

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

Durante los tres y seis meses terminados el 30 de junio 2017, FIBRA Macquarie pagó IVA por parte de sus negocios en conjunto por un total de \$5.0 millones (30 de junio de 2016: \$2.4 millones) y \$8.7 millones (30 de junio de 2016: \$5.6 millones) respectivamente. Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

### 18. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

Con relación al programa de recompra de CBFIs mencionado en la nota 14, al 27 de julio de 2017, fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, el Grupo ha recomprado 2,277,596 CBFIs por un importe de \$48.8 millones.

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

