

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2018

- El AFFO por Certificado Aumentó 11.3% Respecto al del Año Anterior -**
- Alcanzó Niveles Récords de Arrendamiento, Retenciones y Ocupación Consolidada Al Cierre del Año -**
- Presenta Guía para 2019 -**

CDMX, febrero 21, 2019 – 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 y el año concluido el 31 de diciembre de 2018.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2018

- Incremento en el AFFO por certificado de 11.3% respecto del año anterior a Ps 0.5972
- Firmó un récord de 3.7 millones de pies cuadrados arrendados en el portfolio industrial, mediante los cuales se alcanzó a una ocupación consolidada récord de 94.4%, 146 pb más alta que la del año anterior
- Las rentas promedio del año en propiedades industriales y comerciales incrementaron 3.9% y 3.7%, respectivamente, en relación con el año anterior
- Autorización de una distribución trimestral de efectivo de Ps 0.41 por certificado
- Recompró 6.3 millones de certificados para cancelación

PUNTOS RELEVANTES DEL AÑO COMPLETO 2018

- Incremento en el AFFO por certificado de 7.6% respecto del año anterior a Ps 2.4317
- Ocupación promedio en el año de 93.2%, 57 pb más alta que el año anterior
- Firmó un número récord de contratos de arrendamiento, por un total de 8.4 millones de pies cuadrados en propiedades industriales y 35.4 mil metros cuadrados en propiedades comerciales
- Como parte del programa de reciclaje de activos, vendió 37 activos no estratégicos en 2018, incluyendo dos que continúan reservados contractualmente, por US\$87.7 millones en efectivo y en total ha vendido 44 activos que han generado US\$117.5 millones en recursos, 2.2% sobre el valor en libros
- Continuó ejecutando la iniciativa de expansión, con US\$9.9 millones invertidos o comprometidos, generando un rendimiento proyectado de aproximadamente 15.4%
- Recompró 30.0 millones de certificados para cancelación, con una recompra acumulada de 5.1% de los certificados en circulación

- Completó el año 2018 con un nivel récord de retención del portafolio industrial de 87% en los últimos doce meses.
- Pagó distribuciones de Ps. 1.60 por certificado en 2018, un incremento de 6.7% en comparación con el año anterior
- Fortaleció aún más el Balance General al disminuir su índice de apalancamiento regulatorio (LTV) en 210 pb a 35.5% e incrementó la liquidez en US\$47.4 millones a US\$288 millones, posicionando a FIBRAMQ para el crecimiento de largo plazo

“2018 fue un año productivo para FIBRAMQ, ya que logramos un sólido crecimiento del AFFO, mejoramos la composición de nuestro portafolio a través de la gestión proactiva de propiedades y reciclaje de capital en expansiones generadoras de valor, recompra de certificados y reducción de deuda”, dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “También fue un año extremadamente dinámico en arrendamientos, en el que aumentamos la ocupación con buenas condiciones de mercado solidas que nos permitieron continuar acelerando las renovaciones durante el cuarto trimestre.”

“Conforme avanza 2019 nos mantenemos enfocados en las iniciativas generadoras de valor del portafolio. A pesar de la constante incertidumbre económica, estamos motivados por algunos indicadores positivos relacionados al comercio y la confianza del consumidor. Mantenemos la confianza en nuestro portafolio y estrategia, la atractiva dinámica de la oferta y la demanda en nuestros mercados clave, y el profesionalismo de nuestra plataforma de administración interna. Con un Balance General conservador y sólido, continuamos manteniendo un enfoque disciplinado en el crecimiento. Haciendo uso de nuestras sólidas relaciones, mantenemos una cartera de proyectos en continuo crecimiento y anticipamos continuar buscando proyectos de expansión junto con oportunidades de desarrollo seleccionadas, con un perfil de riesgo controlado.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T18	4T17	Variación	Año Completo 2018	Año Completo 2017	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 823.4m	Ps 794.9m	3.6%	Ps 3,307.2m	Ps 3,221.7m	2.7%
EBITDA	Ps 770.4m	Ps 735.7m	4.7%	Ps 3,087.5m	Ps 2,993.2m	3.2%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 531.6m	Ps 504.2m	5.4%	Ps 2,179.9m	Ps 2,110.4m	3.3%
FFO por Certificado	Ps 0.6887	Ps 0.6268	9.9%	Ps 2.7790	Ps 2.6089	6.5%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 461.0m	Ps 431.5m	6.8%	Ps 1,907.5m	Ps 1,828.2m	4.3%
AFFO por Certificado	Ps 0.5972	Ps 0.5363	11.3%	Ps 2.4317	Ps 2.2600	7.6%
Margen de Ingreso Operativo Neto	86.5%	85.2%	131 bps	87.5%	87.0%	54 bps
Margen AFFO	48.4%	46.2%	219 bps	50.5%	49.4%	112 bps
ABA ('000s m ²) al Cierre del Periodo	3,216	3,423	-6.1%	3,216	3,423	-6.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.4%	92.9%	146 bps	94.4%	92.9%	146 bps
Ocupación Promedio	94.1%	92.8%	125 bps	93.2%	92.6%	57 bps
NOI Denominado en Dólares al Cierre del Periodo (%)	79%	77%	200 bps	79%	77%	200 bps

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	4T18	4T17	Variación	Año Completo 2018	Año Completo 2017	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 821.0m	Ps. 762.9m	7.6%	Ps. 3,238.0m	Ps. 3,083.7m	5.0%
Margen de Ingreso Operativo Neto	86.4%	85.4%	98	87.7%	87.2%	47
Número de Propiedades	253	253	0	252	252	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,614	34,486	0.4%	34,468	34,340	0.4%
ABA ('000s m ²) al Cierre del Periodo	3,216	3,204	0.4%	3,202	3,190	0.4%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.4%	94.1%	31 bps	94.6%	94.3%	31 bps
Renta Mensual Promedio (US\$/metro cuadrado) al Cierre del Periodo	5.24	5.11	2.5%	5.23	5.11	2.5%
Retención de Clientes Industriales UDM al Cierre del Periodo	87.4%	85.3%	209 bps	87.4%	85.3%	209 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.8	3.6	3.4%	3.8	3.6	3.5%

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T18	4T17	Variación	Año Completo 2018	Año Completo 2017	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 681.8m	Ps 655.0m	4.1%	Ps 2,731.4m	Ps 2,670.6m	2.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo	89.9%	88.3%	164 bps	91.0%	90.2%	82 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,696	31,940	-7.0%	29,696	31,940	-7.0%
ABA ('000s m ²) al Cierre del Periodo	2,759	2,967	-7.0%	2,759	2,967	-7.0%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.5%	92.6%	187 bps	94.5%	92.6%	187 bps
Ocupación Promedio	94.1%	92.5%	164 bps	93.0%	92.2%	80 bps
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	\$4.79	\$4.61	3.9%	\$4.79	\$4.61	3.9%
Retención de Clientes UDM	87%	86%	44 bps	87%	86%	44 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.6	3.3	9.6%	3.6	3.3	9.6%

Para más detalles sobre los resultados a mismas tiendas del portafolio industrial de FIBRAMQ favor de consultar el material de información complementaria del cuarto trimestre de 2018 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Por los tres meses concluidos el 31 de diciembre de 2018, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un Ingreso Neto Operativo de Ps 681.8 millones, un incremento de 4.1% con respecto a los Ps. 655.0 millones del periodo comparable del año anterior. El margen de Ingreso Neto Operativo incrementó 164 puntos base a 89.9% con respecto al 88.3% del año anterior, impulsado por mayor ocupación y tasas de arrendamiento. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Ingreso Neto Operativo del portafolio industrial fue Ps. 2,731.4 millones, incrementando 2.3% respecto al año anterior.

La tasa de ocupación del portafolio industrial al 31 de diciembre de 2018 fue 94.5%, 187 pb más alta en comparación con la del mismo trimestre del año anterior. El incremento en la ocupación estuvo impulsado por la actividad de arrendamiento y la venta de 35 activos industriales en el tercer trimestre que tenían una ocupación más baja respecto a la del promedio del portafolio.

La tasa de arrendamiento al cierre del periodo incrementó en comparación con la del mismo trimestre del año anterior, a un promedio ponderado de US\$4.79 mensual por metro cuadrado arrendado, un incremento de 3.9%. El aumento en la tasa estuvo impulsado principalmente por incrementos en los contratos, diferenciales positivos en las renovaciones, y el impacto positivo de la venta de 35 activos industriales no-estratégicos que tenían tasas de arrendamiento menores en comparación con el promedio del portafolio.

FIBRAMQ firmó 35 nuevos contratos de arrendamientos y renovaciones en el cuarto trimestre de 2018 representando 3.7 millones de pies cuadrados. Estos contratos incluyeron cuatro nuevos arrendamientos por un total de 248 mil pies cuadrados y 31 renovaciones representando 3.5 millones de pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos más notables en el trimestre incluyen un operador “shelter” en Ciudad Juárez, un distribuidor de “hardware”, un centro de reciclaje de chatarra y plástico en Mexicali, y un fabricante de herramientas y equipos industriales en Puebla.

La actividad de renovación fue sólida en diversas geografías y con distintos tipos de clientes. Las renovaciones incluyeron la retención de un fabricante global de electrodomésticos en Monterrey en una propiedad de 1.0 millón de pies cuadrados utilizada como centro logístico estratégico.

Por el periodo de doce meses concluido el 31 de diciembre de 2018, FIBRAMQ logró una tasa récord de retención del 87% debido a las buenas condiciones subyacentes del mercado y al enfoque proactivo para lograr las renovaciones anticipadas.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T18	4T17	Variación	Año Completo 2018	Año Completo 2017	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 141.6m	Ps 139.9m	1.2%	Ps 575.8m	Ps 551.2m	4.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	73.0%	73.1%	-8 bps	74.1%	74.2%	-13 bps
ABA ('000s m2) al cierre del periodo	457	456	0.3%	457	456	0.3%
Ocupación al cierre del periodo	94.0%	95.1%	-119 bps	94.0%	95.1%	-119 bps
Ocupación promedio	93.7%	95.1%	-134 bps	94.2%	95.2%	-92 bps
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	Ps 156.65	Ps 151.00	3.7%	Ps 156.65	Ps 151.00	3.7%
Retención UDM	73%	76%	-364 bps	73%	76%	-364 bps
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	4.3	4.8	-10.0%	4.3	4.8	-10.0%

Por el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2018, el portafolio comercial de FIBRAMQ presentó un Ingreso Neto Operativo de Ps 141.6 millones, un incremento de 1.2% respecto al mismo periodo de año previo. Por los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2018, el Ingreso Neto Operativo portafolio comercial fue Ps 575.8 millones, un incremento de 4.5% respecto al año previo. El crecimiento anual

estuvo impulsado por un incremento de 3.7% en la renta mensual promedio, parcialmente neutralizada por una reducción en la ocupación.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ firmó 40 arrendamientos, representando 4.8 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 23 nuevos arrendamientos y 17 renovaciones resultando en un incremento en la ocupación de 32 pb a 94.0%.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

FIBRAMQ continúa manteniendo un enfoque disciplinado en el crecimiento del portafolio al ejecutar su estrategia para invertir el capital disponible en inversiones generadoras de valor, incluidas expansiones y desarrollos selectivos.

Expansiones

Un elemento clave de esta estrategia es la expansión de las propiedades existentes sobre una base de contratos de arrendamiento pre acordados. Además de generar rendimientos atractivos, estas expansiones permiten a FIBRAMQ mejorar la retención de clientes, la satisfacción de los mismos y el plazo del arrendamiento. En el año 2018, FIBRAMQ invirtió o se comprometió a invertir US\$9.9 millones en expansiones generando un rendimiento proyectado del Ingreso Neto Operativo de 15.4%

En el cuarto trimestre, FIBRAMQ continuó con la expansión de 47 mil pies cuadrados para un fabricante de productos de iluminación en Reynosa. FIBRAMQ también obtuvo permisos para construir una nueva expansión de aproximadamente 2,200 metros cuadrados en Multiplaza del Valle en Guadalajara, incluyendo 1,400 metros cuadrados para un operador líder de cines. Se espera que sea terminada en la segunda mitad de 2019.

Desarrollo

En enero de 2019, FIBRAMQ inició la construcción de un proyecto de desarrollo industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua. Debido a las fuertes tendencias económicas y demográficas, Ciudad Juárez es una ubicación estratégica para el objetivo a largo plazo de FIBRAMQ de desarrollar edificios clase A en sus mercados principales. En el mediano plazo, FIBRAMQ busca incrementar su inversión en proyectos de desarrollo en no más de 5% del ABA, que sería el máximo volumen de desarrollos en cualquier momento.

El proyecto incluye la construcción de dos edificios, totalizando aproximadamente 445,000 pies cuadrados. El desarrollo será completado en dos etapas con una inversión total esperada, incluyendo terreno, de aproximadamente US\$20.4 millones. El primer edificio industrial clase A se espera sea concluido en 2019 con una inversión estimada de US\$9 millones.

Remodelación de Centros Comerciales

Durante 2019, como parte de su enfoque proactivo en administración de propiedades, FIBRAMQ remodelará algunos centros comerciales con el fin de mejorar su imagen y atractivo para mantener a los inquilinos actuales y atraer nuevos inquilinos de alta calidad.

FIBRAMQ planea comenzar estos proyectos durante el primer trimestre de 2019, completándolos en la segunda mitad de 2019. Estos proyectos incluyen centros comerciales en el área metropolitana de la Ciudad de México con un ABA total de 179 mil metros cuadrados. El capital total que se espera invertir

en estas remodelaciones es de aproximadamente US\$9.3 millones. Los centros permanecerán completamente abiertos sin interrupciones importantes durante la remodelación.

BALANCE GENERAL

A 31 de diciembre de 2018, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 16,500 millones de deuda en circulación, Ps 5,100 millones disponibles en su línea de crédito revolviente y Ps 588.0 millones de efectivo disponible no restringido. El 95% endeudamiento de FIBRAMQ es a tasa fija con un promedio ponderado del plazo restante de la deuda de 5.2 años.

La razón de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ fue 35.5% y la razón de cobertura de servicio de la deuda fue 5.3x.

Después del cierre de año, el 31 de enero, FIBRAMQ repagó un crédito garantizado denominado en pesos de aproximadamente Ps 284 millones, mejorando aún más la estructura de capital y la flexibilidad del Balance General.

ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

La siguiente tabla presenta una visión general de cómo FIBRA Macquarie ha financiado e invertido su efectivo para llevar a cabo sus iniciativas para maximizar el valor para sus tenedores de certificados. FIBRA Macquarie continúa comprometida en su estrategia disciplinada de inversión de capital a través de expansiones en las propiedades y desarrollos, recompra de certificados para su cancelación, así como repago de deuda.

RESUMEN DE USOS DE CAPITAL (2017 Y 2018)	Equivalente en Ps	Equivalente en US\$
Fuentes Principales de Capital		
AFFO Retenido	Ps 1,281.0 m	US\$ 67.1m
Venta de Activos	Ps 1,698.9m	US\$ 89.3m
Efectivo Excedente	Ps 112.9m	US\$ 5.3m
Fuentes principales de capital – total	Ps 3,092.8m	US\$ 161.7m
Usos Principales de Capital		
Expansiones y Desarrollo	Ps 487.6m	US\$ 25.7m
Certificados Comprados para Cancelación	Ps 871.9m	US\$ 45.1m
Pago de Deuda	Ps 1,599.1m	US\$ 84.0m
Otros	Ps 134.2m	US\$ 6.9m
Usos Principales de Capital – total	Ps 3,092.8m	US\$ 161.7m

Nota: Otros incluye US\$2.1 millones de Mejoras para Inquilinos Superiores al Estándar generadoras de ingresos. Utilizando un tipo de cambio promedio de Ps 19.13 para 2017 y 2018.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN

FIBRAMQ continuó llevando a cabo su programa de recompra de certificados, generando retornos altamente generadores de valor ya que los certificados continúan cotizando con un descuento frente al valor neto de los activos (NAV).

En noviembre, el Comité Técnico y el Consejo del Administrador aprobaron un incremento en el programa de recompra de acciones de Ps 1.2 mil millones. Los certificados serán recomprados oportunamente, tomando en cuenta otras posibilidades generadoras de valor, incluyendo expansiones y desarrollos.

RECOMPRAS DE CERTIFICADOS	Número de certificados	Monto de recompra
Cuarto trimestre de 2018	6.3m	Ps 130.6
Desde el inicio del programa ¹	41.4m	Ps 871.9m
Máximo del programa para los doce meses hasta el 25 de junio de 2019	NA	Ps 845.5m

1. Incluye los certificados recomprados del 30 de junio de 2017 al 21 de febrero de 2019.

DISTRIBUCIÓN

El 21 de febrero de 2019, FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo por el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2018 de Ps 0.41 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 13 de marzo de 2019 a los tenedores registrados el 12 de marzo de 2019. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar sin distribución el 11 de marzo de 2019.

A partir del año 2019, dos de las cuatro distribuciones de FIBRAMQ programadas trimestralmente, serán pagadas durante el primer trimestre del año fiscal subsecuente. Considerando que las pérdidas fiscales históricas retenidas de FIBRAMQ podrían agotarse en 2019, FIBRAMQ está modificando proactivamente su calendario de distribución para asegurar el cumplimiento de las regulaciones aplicables para las FIBRAS en las que estas últimas deben distribuir anualmente a los inversionistas al menos el 95% de su resultado fiscal a más tardar el 15 de marzo del siguiente año. Debido a que la posición fiscal de FIBRAMQ está fuertemente ligada al tipo de cambio del fin de año, el nuevo calendario de distribución prevé dos distribuciones durante el siguiente año cuando la posición fiscal será conocida, permitiéndonos designar dichas distribuciones como un retorno de capital que no está sujeto a retención de impuestos, o como distribución del resultado fiscal, que puede estar sujeta a retención de impuestos como resultado del cumplimiento de requerimientos de distribución. Esta flexibilidad reduce el riesgo de hacer retenciones de impuestos innecesarias o pagos de distribuciones no programados. Esta nueva programación en el pago de las distribuciones tiene el beneficio adicional de reducir el intervalo máximo entre dos distribuciones trimestrales.

El nuevo calendario de distribuciones es el siguiente:

Trimestre de distribución	Esquema de distribución anterior	Nuevo esquema de distribución (solamente informativo)
1T19	Mayo 2019	Junio 2019
2T19	Agosto 2019	Septiembre 2019
3T19	Noviembre 2019	Enero 2020
4T19	Marzo 2020	Antes del 15 de Marzo de 2020

Todas las distribuciones pagadas con respecto al 2018, incluyendo la distribución del presente trimestre, serán designadas como retorno de capital y no se deducirá ningún impuesto retenido.

Puede consultar más detalles sobre la posición gravable de FIBRA Macquarie en el año completo 2018 y su perspectiva para 2019 en el material de información complementaria del cuarto trimestre de 2018 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

GUÍA PARA 2019

FIBRA Macquarie presenta su guía para 2019. FIBRAMQ estima un AFFO total de entre Ps 2.45 y Ps 2.50 por certificado en el año. Esta guía está sustentada en las siguientes suposiciones:

- La capacidad generadora de efectivo de su portafolio existente y un tipo de cambio promedio de Ps 19.25 por dólar estadounidense
- Ausencia de nuevas adquisiciones o desinversiones, diferentes a completar la venta de las dos propiedades restantes del portafolio anunciado el verano pasado
- Asume que no habrá recompras de certificados
- El desempeño estable de las propiedades en el portafolio, y condiciones estables del mercado.

En el año completo 2019, FIBRAMQ espera hacer distribuciones en efectivo de aproximadamente Ps 1.70 por certificado, pagaderas en distribuciones trimestrales iguales de Ps 0.425. Esto representa un incremento esperado de 6.3% en comparación con el año anterior, manteniendo al mismo tiempo una prudente y estable razón del pago del AFFO. El pago de las distribuciones de efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador.

MEJORAS A LOS REPORTES FINANCIEROS – ANUNCIA ACTUALIZACIÓN A LA METODOLOGÍA DE AFFO

FIBRAMQ reconoce la importante contribución que los reportes financieros y la transparencia proveen en el perfeccionamiento del gobierno corporativo. Como parte de esta iniciativa, y siguiendo una revisión de las mejores prácticas de la industria global de Fideicomisos de Bienes Inmuebles (REITs), FIBRAMQ está actualizando la metodología de reporte de AFFO con efectos a partir del 1 de enero de 2019.

La metodología actualizada continúa reflejando el principio rector de FIBRAMQ incluyendo completamente dentro del AFFO todos los gastos reales incurridos en relación con el mantenimiento y la preservación del portafolio existente. Los gastos de mantenimiento realizados en el pasado y las partidas relacionadas se reportarán ahora en el AFFO, en lugar de la metodología actual del año completo 2018, que utiliza un enfoque basado principalmente en pronósticos. Adicionalmente, las inversiones de capital de mantenimiento realizadas y las partidas relacionadas se reportarán en un promedio escalonado de tres años, permitiendo una estabilidad continua de los resultados.

Dado que la metodología AFFO del año completo 2018 ya era sustancialmente representativa de los requerimientos de gasto de capital en mantenimiento a largo plazo, el impacto de la actualización en la metodología de AFFO es relativamente pequeño. FIBRAMQ estima que, si esta metodología se hubiera implementado a principios de 2018, el resultado pro forma de AFFO para 2018 se habría visto afectado negativamente en Ps 0.03 por certificado.

Hemos incluido una estimación general de la actualización de reporte del AFFO para el año completo 2019 (junto con los resultados pro forma de AFFO para el año completo 2018) en el material de información complementaria del cuarto trimestre de 2018 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 22 de febrero de 2019, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2018 Earnings Call con el número de conferencia 5574545.

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 5574545. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2018 en el sitio web de FIBRAMQ, www.fibramacquarie.com.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Las gráficas, tablas y definiciones detalladas pueden ser consultadas en el material de información complementaria del cuarto trimestre de 2018 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2018. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

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

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

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

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

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751
Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265
Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263
Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México
Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249
Email: alejandro.sampedro@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
Activo - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	555,591	417,529
Cuentas por cobrar, neto	102,078	74,539
Otros activos	72,597	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	147,622	-
Total de activos - Circulante	877,888	566,006
Activo - No circulante		
Efectivo restringido	-	50,289
Otras cuentas por cobrar	424,411	-
Otros activos	187,849	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	1,152,560	1,137,652
Crédito mercantil	841,614	882,758
Propiedades de inversión	40,132,961	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	124,011	111,573
Total de activos - No circulante	42,863,406	44,101,657
Total de activos	43,741,294	44,667,663
Pasivo - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	398,314	630,784
Depósitos de inquilinos	33,182	39,295
Total de pasivos - Circulante	431,496	670,079
Pasivo - No circulante		
Depósitos de inquilinos	304,610	313,719
Deuda	15,537,190	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	19,178	6,277
Total de pasivos - No circulante	15,860,978	16,638,546
Total de pasivos	16,292,474	17,308,625
Activos netos	27,448,820	27,359,038
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,497,483	18,118,973
Utilidades acumuladas	9,951,337	9,240,065
Total del patrimonio	27,448,820	27,359,038

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	900,791	880,794	3,566,487	3,500,152
Gastos relacionados a las propiedades	(135,760)	(149,129)	(500,044)	(510,511)
Ingreso neto por propiedades	765,031	731,665	3,066,443	2,989,641
Honorarios de administración	(41,007)	(46,732)	(168,155)	(179,753)
Gastos relacionados con transacciones	(602)	(346)	(1,626)	(4,962)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,895)	(12,379)	(50,756)	(48,526)
Total gastos de operación	(53,504)	(59,457)	(220,537)	(233,241)
Costos financieros	(224,090)	(224,796)	(893,803)	(884,789)
Ingresos por intereses	7,669	4,963	21,123	13,820
Otros ingresos, neto	-	9,785	-	9,785
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	45,938	45,552	64,579	115,752
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(665,739)	(1,258,489)	24,658	840,147
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	1,512,744	2,538,635	(83,711)	(1,566,232)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(155,186)	559,305	6,967	549,165
Utilidad/(pérdida) por disposición de propiedades de inversión	-	45,110	(3,453)	45,789
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(48,847)	(41,144)	(48,847)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(17,847)	37,300	12,438	13,811
Utilidad antes de impuestos del período/año	1,215,016	2,380,726	1,953,560	1,844,801
Impuesto a la utilidad corriente	(71)	980	(381)	107
Impuesto sobre la renta diferido	(12,901)	(4,610)	(12,901)	(4,610)
Utilidad neta del período/año	1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período/año	-	-	-	-
Resultado integral del período/año	1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298
Utilidad por CBFI**				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	1.56	2.96	2.47	2.27

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2017	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Utilidad integral del año	-	1,840,298	1,840,298
Utilidad integral del año	-	1,840,298	1,840,298
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,266,930)	(1,266,930)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(251,021)	-	(251,021)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(251,021)	(1,266,930)	(1,517,951)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2017	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del año	-	1,940,278	1,940,278
Utilidad integral del año	-	1,940,278	1,940,278
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,229,006)	(1,229,006)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(621,490)	-	(621,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(621,490)	(1,229,006)	(1,850,496)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2018	17,497,483	9,951,337	27,448,820

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad antes impuestos del año	1,953,560	1,844,801
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	83,711	1,566,232
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(6,967)	(549,165)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	41,144	48,847
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	2,928	(10,055)
Pérdida/(utilidad) por disposición de propiedades de inversión	3,453	(45,789)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	34,317	28,927
Amortización de comisiones de arrendamiento	63,990	48,561
Ingresos financieros	(21,123)	(13,820)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	30,179	17,802
Utilidad cambiaria, neta	(44,935)	(868,110)
Costos financieros reconocidos en la utilidad del año	893,803	884,789
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(64,579)	(115,752)
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(12,438)	(13,811)
Movimientos de capital de trabajo:		
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar	(95,698)	6,914
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar	(57,214)	3,202
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	2,804,131	2,833,573
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(29,595)	-
Recursos obtenidos por la disposición de propiedades de inversión	1,189,353	525,087
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(499,633)	(385,091)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	49,671	62,975
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión	709,796	202,971
Actividades de financiamiento:		
Ingresos financieros	21,123	13,820
Pago de deuda	(770,052)	(4,601,532)
Intereses pagados	(847,006)	(826,820)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	-	3,672,621
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(621,490)	(251,021)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,229,006)	(1,266,930)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(3,446,431)	(3,259,862)
Incremento/(disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	67,496	(223,318)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	467,818	663,173
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	20,277	27,963
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	555,591	467,818

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

**Incluye efectivo restringido de \$cero (2017: \$50.3 millones) al 31 de diciembre de 2018.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PARA EL TRIMESTRE Y EL AÑO QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES	18
5. UTILIDAD DEL PERÍODO/AÑO	21
6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	22
7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	25
8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	25
9. UTILIDAD POR CBFÍ	26
10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	26
11. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	26
12. OTROS ACTIVOS	27
13. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	27
14. CRÉDITO MERCANTIL	29
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	29
16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	30
17. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31
18. DEPÓSITOS DE INQUILINOS	31
19. DEUDA	32
20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	33
21. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	34
22. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	34
23. UTILIDADES RETENIDAS	35
24. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	35
25. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	39
26. ARRENDAMIENTOS	42
27. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	42
28. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	42
29. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	43

Aviso

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
Activo - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	555,591	417,529
Cuentas por cobrar, neto	11	102,078	74,539
Otros activos	12	72,597	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	15	147,622	-
Total de activos - Circulante		877,888	566,006
Activo - No circulante			
Efectivo restringido	10	-	50,289
Otras cuentas por cobrar	11	424,411	-
Otros activos	12	187,849	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	13	1,152,560	1,137,652
Crédito mercantil	14	841,614	882,758
Propiedades de inversión	16	40,132,961	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	20	124,011	111,573
Total de activos - No circulante		42,863,406	44,101,657
Total de activos		43,741,294	44,667,663
Pasivo - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	17	398,314	630,784
Depósitos de inquilinos	18	33,182	39,295
Total de pasivos - Circulante		431,496	670,079
Pasivo - No circulante			
Depósitos de inquilinos	18	304,610	313,719
Deuda	19	15,537,190	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	21	19,178	6,277
Total de pasivos - No circulante		15,860,978	16,638,546
Total de pasivos		16,292,474	17,308,625
Activos netos		27,448,820	27,359,038
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	22	17,497,483	18,118,973
Utilidades acumuladas	23	9,951,337	9,240,065
Total del patrimonio		27,448,820	27,359,038

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	3 meses terminados		Año terminado	
		Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	5(a)	900,791	880,794	3,566,487	3,500,152
Gastos relacionados a las propiedades	5(b)	(135,760)	(149,129)	(500,044)	(510,511)
Ingreso neto por propiedades		765,031	731,665	3,066,443	2,989,641
Honorarios de administración	28(c)	(41,007)	(46,732)	(168,155)	(179,753)
Gastos relacionados con transacciones		(602)	(346)	(1,626)	(4,962)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	5(c)	(11,895)	(12,379)	(50,756)	(48,526)
Total gastos de operación		(53,504)	(59,457)	(220,537)	(233,241)
Costos financieros	5(d)	(224,090)	(224,796)	(893,803)	(884,789)
Ingresos por intereses	5(e)	7,669	4,963	21,123	13,820
Otros ingresos, neto		-	9,785	-	9,785
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	13	45,938	45,552	64,579	115,752
(Pérdida)/utilidad cambiaria	5(f)	(665,739)	(1,258,489)	24,658	840,147
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	15,16	1,512,744	2,538,635	(83,711)	(1,566,232)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	15,16	(155,186)	559,305	6,967	549,165
Utilidad/(pérdida) por disposición de propiedades de inversión	15	-	45,110	(3,453)	45,789
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	14	-	(48,847)	(41,144)	(48,847)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	20	(17,847)	37,300	12,438	13,811
Utilidad antes de impuestos del período/año		1,215,016	2,380,726	1,953,560	1,844,801
Impuesto a la utilidad corriente	21	(71)	980	(381)	107
Impuesto sobre la renta diferido	21	(12,901)	(4,610)	(12,901)	(4,610)
Utilidad neta del período/año		1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período/año		-	-	-	-
Resultado integral del período/año		1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298
Utilidad por CBF^{**}					
Utilidad básica por CBF (pesos)	9	1.56	2.96	2.47	2.27

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2017		18,369,994	8,666,697	27,036,691
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	8	-	(1,266,930)	(1,266,930)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	22	(251,021)	-	(251,021)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(251,021)	(1,266,930)	(1,517,951)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2017		18,118,973	9,240,065	27,359,038
Patrimonio total al 1 de enero de 2018		18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del año		-	1,940,278	1,940,278
Utilidad integral del año		-	1,940,278	1,940,278
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	8	-	(1,229,006)	(1,229,006)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	22	(621,490)	-	(621,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(621,490)	(1,229,006)	(1,850,496)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2018		17,497,483	9,951,337	27,448,820

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y DE 2017

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

	Nota	Año terminado	
		Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017* \$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad antes impuestos del año		1,953,560	1,844,801
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	15,16	83,711	1,566,232
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	15,16	(6,967)	(549,165)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	14	41,144	48,847
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		2,928	(10,055)
Pérdida/(utilidad) por disposición de propiedades de inversión	15	3,453	(45,789)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	5(b)	34,317	28,927
Amortización de comisiones de arrendamiento	5(b)	63,990	48,561
Ingresos financieros	5(e)	(21,123)	(13,820)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	5(b)	30,179	17,802
Utilidad cambiaria, neta	5(f)	(44,935)	(868,110)
Costos financieros reconocidos en la utilidad del año	5(d)	893,803	884,789
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	13(c)	(64,579)	(115,752)
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	20	(12,438)	(13,811)
Movimientos de capital de trabajo:			
(Aumento)/disminución en cuentas por cobrar		(95,698)	6,914
(Disminución)/aumento en cuentas por pagar		(57,214)	3,202
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		2,804,131	2,833,573
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	16	(29,595)	-
Recursos obtenidos por la disposición de propiedades de inversión	15	1,189,353	525,087
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(499,633)	(385,091)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	13(b)	49,671	62,975
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión		709,796	202,971
Actividades de financiamiento:			
Ingresos financieros	5(e)	21,123	13,820
Pago de deuda		(770,052)	(4,601,532)
Intereses pagados		(847,006)	(826,820)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		-	3,672,621
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	22	(621,490)	(251,021)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	8	(1,229,006)	(1,266,930)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(3,446,431)	(3,259,862)
Incremento/(disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		67,496	(223,318)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		467,818	663,173
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	5(f)	20,277	27,963
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		555,591	467,818

*El Grupo ha iniciado la aplicación de las NIIF 9 y NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

**Incluye efectivo restringido de \$cero (2017: \$50.3 millones) al 31 de diciembre de 2018.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Del. Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes de Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador") y posteriormente modificado y corregido el 27 de Agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como nuevo fiduciario, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, el nuevo fiduciario acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato de Fideicomiso.

Estos estados financieros consolidados contienen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominadas el "Grupo" o "FIBRA Macquarie").

FIBRA Macquarie y sus entidades controladas (el "Grupo") fueron establecidas con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México.

Antecedentes del Grupo

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 mantiene sus inversiones en activos en bienes raíces a través de fideicomisos irrevocables mexicanos, denominados F/00923 MMREIT Industrial Trust I ("MMREIT Industrial Trust I"), F/00921 MMREIT Industrial Trust II ("MMREIT Industrial Trust II"), F/00922 MMREIT Industrial Trust III ("MMREIT Industrial Trust III") y F/01025 MMREIT Industrial Trust IV ("MMREIT Industrial Trust IV"), F/01005 MMREIT Retail Trust I ("MMREIT Retail Trust I"), F/01006 MMREIT Retail Trust II ("MMREIT Retail Trust II"), MMREIT Retail Trust III ("MMREIT Retail Trust III"), y F/01023 MMREIT Retail Trust V ("MMREIT Retail Trust V").

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Antecedentes de la compañía (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACION)

Actividades Relevantes

El 16 de enero de 2018, MMREIT Industrial Trust IV completo la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un total de US\$3.2 millones. El 50% de esta contraprestación total se pagó en esa fecha y el 50% restante se pagará en abril de 2019.

El 5 de julio de 2018, FIBRA Macquarie vendió 35 activos industriales no estratégicos por un valor de US\$80.2 millones. Dos activos industriales adicionales con un valor conjunto de US\$7.2 millones permanecen bajo contrato de venta y se espera el cierre en una fecha posterior. Los recursos de la venta de US\$80.2 millones de dólares serán recibidos en tres pagos. FIBRA Macquarie recibió US\$61.0 millones al cierre de la venta, y US\$11.2 y US\$8.0 millones serán recibidos el 5 de enero de 2020 y el 5 de julio de 2020, respectivamente. Los recursos iniciales se utilizaron para pagar el saldo pendiente de US\$40.0 millones de la línea de crédito revolvente y los US\$21.0 millones restantes se mantienen como efectivo no restringido.

El 1 de noviembre de 2018, FIBRA Macquarie anunció un incremento al programa de recompra de certificados. El Comité Técnico y el Consejo de Administración del Administrador han aprobado un aumento al programa de recompra de certificados de \$1.2 mil millones por los doce meses siguientes terminando el 25 de junio de 2019 para estar completamente alineado al tamaño y duración del programa aprobado por los tenedores en la Asamblea Anual de Tenedores de 2018.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

El 21 de febrero de 2019, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados son por el Grupo y han sido preparados conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

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

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

El Grupo ha iniciado la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15 el 1 de enero de 2018. Conforme a los métodos de transición elegidos, la información comparativa no se ha reformulado.

b) Convenio del Costo histórico

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

c) Juicios y Estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2018 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados, como, por ejemplo:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y Estimaciones contables críticas (continuación)

(i) Juicios

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valorar profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales independientes.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 20 para más detalle; y

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Frisa. Ver nota 13 para más detalle.

(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable: incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver notas 3(k) y 16 para más detalle;

- Cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar. Ver notas 3(i) y 11 para más detalle.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el Estado de Posición Financiera Consolidado. Ver nota 21 para más detalle.

- Crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

d) Medición a Valor Razonable

El Grupo mide los instrumentos financieros tales como los activos financieros derivados y no derivados y las propiedades de inversión, a cada fecha de reporte. La medición a valor razonable se basa en el supuesto que la transacción de venta del activo o la transferencia del pasivo se realiza: en el mercado principal del activo o pasivo o en la ausencia de un mercado principal, en el mercado con más ventajas para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valor razonables dentro de estos estados financieros consolidados son categorizados de acuerdo a los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de la entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – Valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – Valor razonable se basa en otra información distinta a la del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente por el plazo completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – Valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales entradas reflejan los supuestos propios de la entidad acerca de cómo los participantes del mercado asignarían precio al activo o pasivo.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados que se presentan a continuación han sido consistentemente aplicadas en años presentados, salvo que se indique lo contrario. Ver nota 4 para más detalles.

a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

Se han publicado nuevas normas de contabilidad para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada, sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente las nuevas normas o modificaciones en la preparación de los estados financieros consolidados.

De las normas que aún no están vigentes, se espera que la *NIIF 16 Arrendamientos* no tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo para el período de aplicación inicial.

NIIF 16 Arrendamientos

El Grupo adoptará la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019. El Grupo se encuentra en proceso de evaluación de la aplicación inicial y se espera no tenga impacto material en sus estados financieros consolidados.

La NIIF 16 reconoce un único modelo de contabilidad para el arrendatario. El arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación a realizar los pagos por arrendamiento. Hay exenciones de reconocimiento para arrendamientos a corto plazo o de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la norma actual – los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financiero y operativo.

La NIIF 16 reemplaza la guía existente de arrendamientos, incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos – Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes (continuación)

NIIF 16 Arrendamientos (continuación)

(i) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario

El Grupo reconocerá los nuevos activos y pasivos por arrendamientos operativos de instalaciones de oficinas administrativas. La naturaleza de los gastos relacionados con estos arrendamientos ahora cambiará por que el Grupo reconocerá un cargo por depreciación para los activos por derecho de uso y los gastos por intereses sobre los pasivos por arrendamiento.

Hasta el 31 de diciembre de 2018, el Grupo reconoció el gasto de arrendamiento operativo en línea recta durante el plazo del arrendamiento, y reconoció los activos y pasivos solo en la medida en que hubiera una diferencia temporal entre los pagos reales de arrendamiento y el gasto reconocido.

El Grupo no espera que la adopción de la NIIF 16 impacte su capacidad para cumplir con los límites máximos de apalancamiento relevantes acordados.

(ii) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendador

No se espera impacto significativo para otros arrendamientos en los que el Grupo es arrendador.

Otras Interpretaciones

No se espera que las siguientes interpretaciones modificadas tengan algún impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo:

- CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Utilidades.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (Modificaciones a la NIIF 9).
- Intereses a largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28).
- Cambios al plan, reducciones y liquidaciones (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras anuales a las NIIF 2015-2017 Ciclo - Varias interpretaciones.
- Cambios a las referencias al marco conceptual a las NIIF.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie incorporan los activos y pasivos de sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 y sus resultados por los períodos de tres meses y los años terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar los estados financieros consolidados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su relación con la entidad y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por los tres meses y los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus tres subsidiarias: Servicios de Administración de la Propiedad de MMREIT, A.C. ("MPAS"), Administración de la Propiedad de MMREIT, A.C. ("MPA") y MMREIT Property Administration Holding, A.C. ("MPAH").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación (continuación)

(ii) Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

(iii) Acuerdos Conjuntos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 6 para más información. Los resultados por segmentos incluyen resultados combinados proporcionales del negocio conjunto los cuales se muestran como partidas conciliadas en la conciliación del segmento.

d) Transacciones en moneda extranjera

Moneda funcional y presentación

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

Transacciones y saldos

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

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

Entidades controladas

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

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

e) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

e) Reconocimiento de ingresos (continuación)

Ingreso por arrendamiento (continuación)

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

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluyendo períodos de gracia de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como acondicionamientos de instalaciones. Los incentivos se capitalizan en los Estados de Posición Financiera Consolidados y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento. Ver nota 5 para más detalle.

Otros ingresos

En 2017, otros ingresos incluyen el monto recibido como descuento del proveedor respecto a la expansión de una propiedad industrial; netos de los gastos relacionados pagados al inquilino.

f) Pagos relacionados con propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos con respecto a las propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRA Macquarie son reconocidas como gastos cuando se devengan. Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren.

Los arrendamientos de oficinas administrativas están bajo arrendamientos operativos. Los acuerdos generalmente se ejecutan por un periodo entre 2 y 7 años, con una opción para renovar los contratos de arrendamientos después de esa fecha. Los arrendamientos se reconocen como gasto en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

g) Impuestos a la utilidad y otros impuestos

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRA Macquarie que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante los doce meses finalizados en el mes de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% del excedente. Consecuentemente, FIBRA Macquarie no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y de 2017. Sin embargo, las subsidiarias del Grupo son sujetas a pagar el impuesto sobre la renta por lo cual los impactos fiscales han sido reconocidos en los Estados Financieros Consolidados.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

h) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de capital que se pagan en relación con ciertos préstamos, Ver nota 10 para más detalles.

i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

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

Deterioro de las cuentas por cobrar

Para las cuentas por cobrar sin un componente financiero significativo y de corta duración; la compañía aplica el enfoque simplificado, lo que significa que la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) se mide durante la vida útil de los activos financieros.

El Grupo definió dos modelos diferentes para el cálculo de la PCE para sus portafolios (Retail e Industrial); evaluados colectiva e individualmente. El modelo individual es aplicado de acuerdo al comportamiento de pago de arrendatario por arrendatario. Además, el modelo colectivo considera características similares y de nivel de riesgo, como la duración y otros términos comerciales. Ver nota 4 para más detalle.

j) Crédito mercantil

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos adquiridos en la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año, y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede estar deteriorado.

k) Propiedades de inversión

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

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

Las disposiciones de propiedades de inversión son primeramente clasificadas y medidas como "Propiedades de inversión disponibles para la venta" de acuerdo con la NIIF 5; una vez que la propiedad es vendida, la pérdida o ganancia de la transacción es reconocida en el Estado Consolidado de Resultados Integral. Ver notas 15 y 16 para más detalle.

l) Distribuciones

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

m) Deterioro de activos no financieros

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

n) Acreedores y otras cuentas por pagar

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

Estos montos representan pasivos por bienes o servicios proporcionados al Grupo antes del final del año del cierre financiero, que no están pagados. Estos montos no están garantizados y generalmente se pagan dentro de los 60 días de reconocimiento. Se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado.

o) Deuda

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsecuentemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en los Estados Consolidados de Resultado Integral durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluso gastos por intereses se permiten capitalizar como parte del costo de ese activo durante el período que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado. Hasta ahora, el Grupo no ha capitalizado ningún gasto por intereses. Los demás costos de crédito se reconocen en los Estados Consolidados de Resultado Integral en el período en el cual ocurren.

p) Instrumentos financieros

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

El Grupo ha celebrado un contrato de swaps de tasas de interés, estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los Estados Consolidados de Resultados Integral. Ver nota 20 para más detalle.

Antes de 1 de enero de 2018, el Grupo clasificó los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros de acuerdo con las NIIF.

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

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar y efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Las cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar y los pasivos con intereses se reconocen inicialmente en la fecha de transacción.

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos en la que se

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

p) Instrumentos financieros (Continuación)

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

transfieren. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por el Grupo es reconocido como un activo o pasivo separado

El Grupo dará de baja el pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales sean pagadas o canceladas, o hayan expirado. Cualquier ganancia o pérdida por baja también se reconocerá en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

(ii) Activos y pasivos financieros no derivados: reconocimiento inicial – valuación

Estos activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) y los pasivos financieros inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible con posterioridad al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La NIIF 9 contienen un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características del flujo de efectivo. NIIF 9 contiene tres principales categorías de clasificación para activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI) y valor razonable con cambios en resultados (VRR). La NIIF 9 elimina las categorías existentes de la NIC 39, de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

Activos y pasivos financieros no derivados: reconocimiento inicial – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado; Valor Razonable vía Otros Resultados Integrales (“VRORI”); y el Valor Razonable con cambios en Resultados (“VRR”).

Los activos financieros no derivados no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Grupo cambie su modelo de negocios para administrar activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarán el primer día del primer periodo de reporte siguiente al cambio de modelo de negocios.

Un activo financiero será medido a costo amortizado si cumple con estas dos condiciones y es no designado como Valor Razonable con cambios en Resultados (VRR):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales;
- y;
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente a pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Activos y pasivos financieros no derivados – Mediciones posteriores – Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Activos financieros no derivados a costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas por cambios de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja, será reconocida en el Estado Consolidado de Resultados Integral.

Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas por cambios en moneda extranjera se reconocen en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

q) Provisiones

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

r) Resultado por CBFi

La utilidad básica por CBFi se calcula dividiendo las ganancias de los grupos atribuibles a los tenedores de CBFi por el número promedio ponderado de CBFis pendientes durante el año.

s) Compensación de instrumentos financieros

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

t) Patrimonio contribuido

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

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades acumuladas.

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

La recompra de CBFis incluyendo los costos relacionados son disminuidos del capital. Ninguna pérdida o ganancia es reconocida en la utilidad del año y dichos certificados son mantenidos como “certificados en tesorería” para ser cancelados posteriormente.

u) Redondeo de montos

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

4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

El Grupo ha adoptado la NIIF 9 y NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018.

Debido a los métodos de transición elegidos por el Grupo al aplicar estas normas la información comparativa a lo largo de estos estados financieros consolidados no se ha reformulado para reflejar los requisitos de las nuevas normas, excepto para presentar por separado la pérdida por deterioro del valor de las cuentas por cobrar.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

El Grupo adoptó la *NIIF 9 Instrumentos financieros* el 1 de enero de 2018.

A continuación, se resume la naturaleza y los efectos de los cambios clave en las políticas contables del Grupo resultantes de su adopción de la NIIF 9.

NIIF 9 Instrumentos Financieros establece los requisitos para reconocimiento y medición de activos y pasivo financieros y algunos contratos para comprar y vender elementos no financieros. Esta norma reemplaza a la *NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición*. La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que se administran los activos y sus características de flujo de efectivo. La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, Valor Razonable vía otros Resultados Integrales (VRORI) y Valor Razonable con cambios en Resultados (VRR). La norma elimina las categorías existentes de NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y está disponible para la venta.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

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

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

Respecto a la clasificación y medición, el Grupo no reformulara la información financiera para el año comparativo dado que los modelos comerciales de activos financieros no originarán ninguna diferencia contable entre la adopción y el año comparativo. Por lo tanto, las cifras comparativas bajo la NIIF 9 y la NIC 39 serán consistentes. Además, el Grupo, actualmente, no designa ningún derivado como instrumento de cobertura, por lo tanto, no habrá impacto con respecto a las nuevas normas de contabilidad de cobertura. En relación con el deterioro, la adopción no será retrospectiva, por lo tanto, la información financiera no tendrá que ser reformulada por períodos anteriores.

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

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

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9 que requiere que la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) se reconozca en el momento del reconocimiento inicial de dicha cuenta por cobrar. Para medir la PCE el Grupo estableció una combinación de dos modelos. El modelo colectivo y el modelo individual, basado en las características y perfil de cobranza.

- El Modelo colectivo calcula la PCE de las cuentas por cobrar mediante una matriz de provisiones compuesta por tasas de provisión fijas basadas en el perfil de antigüedad ajustada por factores prospectivos específicos del inquilino y el entorno económico

- El Modelo individual calcula la PCE por cliente individualmente, evaluando cada cuenta por cobrar de manera específica en la cobranza, utilizando la experiencia histórica, las garantías, información crediticia relevante y la información prospectiva, y negociaciones con el cliente para determinar la duración y la futura recaudación esperada.

Para monitorear factores externos que podrían impactar el riesgo de crédito, el Grupo realiza un seguimiento regular de los saldos por cobrar, analizando la cobranza y la antigüedad, incorporando información financiera de cada cliente que proporciona una visión de sus condiciones futuras económicas.

La provisión por deterioro se registra a través de la pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales dentro de los gastos relacionados a las propiedades. Cualquier recuperación posterior de los montos previamente provisionados se acreditan contra gastos relacionados a las propiedades en el estado consolidado de resultados integrales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

El reconocimiento inicial al 1 de enero de la pérdida por deterioro del valor de las cuentas por cobrar ascendió a \$2.3 millones, el cual se incluye en el Estado Consolidado de Resultado Integral del año. Los ajustes son principalmente el resultado de la adopción de la nueva norma, en ningún caso se trata de un cambio en el comportamiento de las cuentas por cobrar o una reclasificación entre categorías.

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

Partidas del estado de posición financiera	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Importe original bajo NIC 39	Nuevo importe bajo NIIF 9
Activos Financieros					
Instrumentos financieros derivados - swap	20	Valor razonable en cambios en resultados (VRR)	Valor razonable en cambios en resultados (VRR)	111,573	111,573
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	Disponible hasta su vencimiento	Costo Amortizado	417,529	417,529
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	11	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo Amortizado	147,878	147,878
Provisión de cuentas incobrables ¹	11	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo Amortizado	(73,339)	(75,694)
Efectivo restringido	10	Disponible hasta su vencimiento	Costo Amortizado	50,289	50,289
Pasivos Financieros					
Deuda	19	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	16,318,550	16,318,550
Depósitos de inquilinos	18	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	353,014	353,014

¹ La adopción inicial de la NIIF9 fue por \$2.3 millones fue reconocida como deterioro en las cuentas por cobrar.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en las políticas contables del grupo relacionado con pasivos financieros e instrumentos financieros derivados. Para obtener una explicación de cómo el Grupo clasifica y mide los instrumentos financieros y registros de las pérdidas y ganancias relacionadas con la NIIF 9, véase nota 3(p).

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2014, se emitió el IASB emitió la *NIIF 15 – Ingresos procedentes de contratos con clientes* que reemplazó la *NIC 18 – Ingresos* y *NIC 11 – Contratos de Construcción* y otras interpretaciones de Ingresos relacionadas que entraron en vigencia el 1 de enero de 2018. La NIIF 15 establece los principios que el Grupo aplica para reportar información útil sobre la naturaleza, monto y tiempo de los ingresos que surgen de un contrato con un cliente.

Como el rubro de ingresos más importante del Grupo es de ingresos por arrendamiento este está fuera del alcance de la nueva norma, la adopción de la nueva norma no tuvo ningún impacto material en el Estado de Resultados Integral Consolidado. La recuperación de los costos relacionados con los servicios de mantenimiento del área común y los ingresos por estacionamiento se consideran dentro del alcance de la NIIF 15 y el Grupo ha concluido que el patrón de reconocimiento de ingresos permanece sin cambios. Como el Grupo ya presenta los componentes principales de ingresos en partidas individuales (referirse a la nota 5), no hay cambios en las revelaciones relacionados a la adopción de la nueva norma.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. UTILIDAD DEL PERÍODO/AÑO

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	840,259	824,598	3,319,985	3,286,715
Ingresos por estacionamiento	13,763	13,270	55,218	53,366
Gastos refacturados a los inquilinos	46,769	42,926	191,284	160,071
Total ingresos relacionados a las propiedades	900,791	880,794	3,566,487	3,500,152
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(18,196)	(26,493)	(71,905)	(74,483)
Seguros sobre la propiedad	(6,017)	(7,040)	(24,755)	(29,539)
Impuesto predial	(15,437)	(16,195)	(63,527)	(65,247)
Reparaciones y mantenimiento	(34,398)	(49,562)	(107,152)	(131,996)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,979)	(6,615)	(31,453)	(37,181)
Servicios de seguridad	(5,359)	(5,671)	(22,206)	(20,574)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,631)	(2,959)	(6,254)	(14,278)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(7,450)	(7,532)	(34,317)	(28,927)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(12,665)	(12,431)	(63,990)	(48,561)
Gastos de servicios generales	(5,735)	(4,400)	(19,074)	(19,067)
Gastos de mercadotecnia	(4,112)	(614)	(13,465)	(10,225)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,195)	(2,938)	(8,577)	(11,119)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar*	(11,053)	(6,450)	(30,179)	(17,802)
Otros gastos para la propiedad	(533)	(229)	(3,190)	(1,512)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(135,760)	(149,129)	(500,044)	(510,511)
c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(744)	(816)	(2,928)	(3,622)
Honorarios de contabilidad	(2,930)	(804)	(9,534)	(8,041)
Honorarios de valuación	(873)	(1,876)	(4,241)	(7,204)
Honorarios de auditoría	(981)	(924)	(4,549)	(4,302)
Otros honorarios profesionales	(2,359)	(4,902)	(12,977)	(13,515)
Otros gastos	(4,008)	(3,057)	(16,527)	(11,842)
Total honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,895)	(12,379)	(50,756)	(48,526)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(215,925)	(215,095)	(845,369)	(821,595)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(8,165)	(9,701)	(48,434)	(63,194)
Total de costos financieros	(224,090)	(224,796)	(893,803)	(884,789)
e) Ingresos por intereses				
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	7,669	3,374	21,123	12,231
Ajuste inflacionario respecto a devolución de IVA	-	1,589	-	1,589
Total de ingresos por intereses	7,669	4,963	21,123	13,820
f) (Pérdida)/utilidad cambiaria				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(682,385)	(1,270,883)	21,894	798,351
Utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	16,646	12,394	2,764	41,796
Total de (pérdida)/utilidad cambiaria	(665,739)	(1,258,489)	24,658	840,147

*Incluye \$2.3 millones en relación a la adopción inicial de la NIIF 9 por el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tenía 69 empleados (31 de diciembre de 2017: 60 empleados) dentro de su plataforma de administración interna. El total de sueldos y salarios (incluyendo aportaciones para seguro, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados fueron de \$77.7 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (2017: \$74.4 millones)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona 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.

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento derivado de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el año no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El Director General supervisa el desempeño del Grupo según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados 31 de diciembre de 2018	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	313,144	150,683	173,293	121,375	14,296	179,522	952,313
Utilidad neta del segmento ²	768,372	361,180	327,743	276,807	11,275	191,347	1,936,724
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(42,142)	(32,830)	(67,513)	(31,342)	-	(6)	(173,833)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	624,265	315,481	321,401	251,596	-	-	1,512,743
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(72,595)	(41,374)	(53,969)	(34,003)	8,277	73,552	(120,112)
Costos financieros ³	(14,255)	(11,355)	(21,437)	(9,640)	(5,215)	(13,679)	(75,581)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$14.30 millones y de \$37.23 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$11.28 millones y de \$34.32 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.21 millones y de \$13.68 millones, respectivamente.

3 meses terminados 31 de diciembre de 2017	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	309,443	147,395	162,613	122,769	12,855	178,438	933,513
Utilidad neta del segmento ²	1,253,210	671,092	602,397	623,474	10,780	300,221	3,461,174
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(100,127)	(75,056)	(141,535)	6,985	-	(539)	(310,272)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	981,808	546,438	532,966	477,422	-	-	2,538,634
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	128,092	108,240	86,766	76,990	7,727	184,274	592,089
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(30,691)	(6,283)	(11,873)	-	-	(48,847)
Costos financieros ³	(6,623)	(4,933)	(11,778)	(30,773)	(4,622)	(14,297)	(73,026)

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

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

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.62 millones y de \$14.30 millones, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Año terminado 31 de diciembre de 2018	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,257,285	585,825	681,006	476,860	51,383	725,664	3,778,023
Utilidad neta del segmento ²	988,628	475,614	522,099	336,584	15,466	450,748	2,789,139
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(1,027)	(71)	758	(98)	1	(29)	(466)
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	(35,437)	(20,860)	(18,077)	(9,337)	-	-	(83,711)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	14,193	9,063	15,409	8,184	3,213	(29,868)	20,194
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(29,387)	10,628	(3,891)	(18,494)	-	-	(41,144)
Costos financieros ³	(55,766)	(42,428)	(82,372)	(38,643)	(18,233)	(56,829)	(294,271)

¹ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$51.38 millones y de \$160.15 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$15.48 millones y de \$48.21 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$18.23 millones y de \$56.82 millones, respectivamente.

Año terminado 31 de diciembre de 2017	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,242,133	582,304	650,761	485,368	47,056	695,553	3,703,175
Utilidad neta del segmento ²	483,887	184,488	274,016	192,781	26,564	794,640	1,956,376
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	31,966	22,412	40,867	20,408	10	(616)	115,047
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	(689,662)	(335,215)	(289,399)	(251,956)	-	-	(1,566,232)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	130,403	57,808	32,453	40,559	14,644	336,478	612,345
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(30,691)	(6,283)	(11,873)	-	-	(48,847)
Costos financieros ³	(49,742)	(37,233)	(73,015)	(34,753)	(17,389)	(57,636)	(269,768)

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

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

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$17.39 millones y \$57.63 millones, respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 31 de Diciembre de 2018	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	14,912,860	7,961,635	7,850,086	5,442,593	496,835	7,282,584	43,946,593
Pasivos totales del segmento	(1,335,805)	(958,139)	(1,686,739)	(817,896)	(216,876)	(732,249)	(5,747,704)
Al 31 de diciembre de 2017							
Activos totales del segmento*	15,468,859	7,875,917	7,917,509	6,104,851	470,416	7,376,308	45,213,860
Pasivos totales del segmento	(1,811,940)	(1,174,433)	(1,933,389)	(1,034,978)	(206,738)	(980,660)	(7,142,138)

*Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 activos industriales no estratégicos como sigue: 16 propiedades en Noreste, 14 en el Norte y 5 en el Noroeste. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento del Noroeste, dos en el Norte y una en el segmento Industrial Centro.

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

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Total de ingresos del segmento	952,312	933,513	3,778,023	3,703,175
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(51,522)	(52,719)	(211,536)	(203,023)
Ingresos por intereses	7,669	4,963	21,123	13,820
Otros ingresos	-	9,785	-	9,785
Total de ingresos del período/año	908,459	895,542	3,587,610	3,523,757
Utilidad operativa por segmento	1,936,724	3,461,174	2,789,139	1,956,376
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	933	449	3,408	2,225
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(167,403)	(170,690)	(674,594)	(690,047)
Ingresos financieros	7,669	4,963	21,123	13,820
Partidas atribuibles al método de participación	347	309	907	1,149
Otros ingresos	-	9,785	-	9,785
(Pérdida)/utilidad cambiaria ²	(491,903)	(948,217)	25,129	725,134
Utilidad/(pérdida) por venta de propiedades de inversión	-	45,110	(3,453)	45,789
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(17,847)	37,300	12,438	13,811
Honorarios de administración ³	(41,007)	(46,732)	(168,155)	(179,753)
Gastos relacionados con transacciones	(602)	(346)	(1,626)	(4,962)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,895)	(12,379)	(50,756)	(48,526)
Impuesto a la utilidad	(12,972)	(3,630)	(13,282)	(4,503)
Utilidad neta operativa del período/año	1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298

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

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

³ Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el contrato de administración") para más detalles ver nota 28.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Activos por segmento reportable	43,946,593	45,213,860
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	489,675	158,973
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15,224	356
Otros activos	58,642	74,877
Activos atribuibles a inversión en método de participación ²	(2,045,411)	(2,029,628)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ²	1,152,560	1,137,652
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable	124,011	111,573
Total de activos	43,741,294	44,667,663
Pasivos totales por segmento reportable	(5,747,704)	(7,142,138)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ³	(11,422,373)	(12,193,973)
Acreedores y otras cuentas por pagar ⁴	3,931	1,141,787
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ²	892,849	891,976
Impuesto diferido pasivo	(19,178)	(6,277)
Total de pasivos	(16,292,475)	(17,308,625)

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

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

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

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

7. 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.

8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, FIBRA Macquarie hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,229.0 millones (31 de diciembre 2017: \$1,266.9 millones). El primer monto distribuido por \$297.1 millones (0.375 por CBFi), pagado el 9 de marzo de 2018, el segundo monto distribuido por \$309.0 millones (0.390 por CBFi) pagado el 10 de mayo de 2018, el tercer monto distribuido por \$305.9 millones (0.390 por CBFi) pagado el 10 de agosto de 2018 y el cuarto monto distribuido por \$317.0 millones (0.410 por CBFi) pagado el 9 de noviembre de 2018.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

9. UTILIDAD POR CBFÍ

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Utilidad por CBFÍ				
Utilidad básica por CBFÍ (\$)	1.56	2.96	2.47	2.27
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	1,202,044	2,377,096	1,940,278	1,840,298
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	771,875	804,431	784,438	808,940

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Cuentas bancarias	555,591	417,529
Efectivo restringido - no circulante	-	50,289
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	555,591	467,818

a) Cuentas bancarias operativas

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

b) Cuentas restringidas

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del efectivo restringido no circulante incluye el efectivo tomado como las reservas de intereses según sea necesario conforme el contrato de deuda con MMREIT Industrial Trust III con MetLife. En julio 2018, este efectivo restringido fue reemplazado por una carta de crédito en sustitución por el mismo monto y el saldo fue transferido a efectivo no restringido.

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

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar - circulante		
Rentas por cobrar, neto	86,995	74,539
Otras cuentas por cobrar	15,083	-
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	102,078	74,539
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar - no circulante		
Otras cuentas por cobrar	424,411	-
Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	424,411	-

Rentas por cobrar, neto

Esta cifra se presenta neta de la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar que asciende a \$86.8 millones al 31 de diciembre de 2018 (2017: \$73.3 millones). La provisión es determinada en base al modelo de la Pérdida Crediticia Esperada.

El Grupo inició la aplicación de NIIC 9 y reconoce la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar, el efecto de la aplicación inicial se describe en las notas 3 (i) y 4.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

11. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO (CONTINUACIÓN)

Otras cuentas por cobrar – no circulante

Este monto se relaciona con el saldo de la cuenta por cobrar con respecto a las 35 propiedades vendidas en julio de 2018 por un total de US\$80.2 millones. FIBRA Macquarie recibió US\$61.0 millones al cierre y recibirá US\$11.2 millones y US\$8.0 millones el 5 de enero de 2020 y el 5 de julio de 2020, respectivamente. Estos montos se miden al costo amortizado y se presentan netas de las pérdidas por deterioro de \$2.89 millones según el modelo de Pérdida Crediticia Esperada.

12. OTROS ACTIVOS

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Otros activos - circulante		
Pagos anticipados	31,208	28,221
Gastos de gestión anticipados	40,115	45,717
Impuesto a la utilidad por recuperar	1,274	-
Total de otros activos - circulante	72,597	73,938
Otros activos - no circulante		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	177,370	180,969
Otros activos	10,479	15,704
Total de otros activos - no circulante	187,849	196,673

13. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante 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 Negocio Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
		FIBRA Macquarie Dic 31, 2018	FIBRA Macquarie Dic 31, 2017		
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	250,905	267,956
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	901,655	869,696

b) Movimiento de valores en libros

	Año terminado	
	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,137,652	1,084,875
Distribuciones recibidas durante el año	(49,671)	(62,975)
Participación en utilidades después de impuestos	51,350	52,570
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	13,229	63,182
Montos en libros al cierre del año	1,152,560	1,137,652

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

13. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros consolidados de los fideicomisos en participación conjunta. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	20,417	26,040	67,337	60,905
Total de activos - no circulante	1,072,069	1,115,358	2,931,001	2,856,952
Total de pasivos - circulante ³	(583,163)	(43,171)	(26,634)	(25,674)
Total de pasivos - no circulante ³	(7,514)	(562,315)	(1,168,393)	(1,152,791)
Activos netos	501,809	535,912	1,803,311	1,739,392

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$64.7 millones (31 de diciembre, 2017: \$49.4 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$29.8 millones (31 de diciembre, 2017: \$28.5 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,717.0 millones (Pasivos financieros – no circulantes 31 de diciembre, 2017: \$1,718.5 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	535,912	504,060	1,739,392	1,665,690
Movimientos netos del período/año	(34,103)	31,852	63,919	73,702
Activos netos	501,809	535,912	1,803,311	1,739,392
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	250,905	267,956	901,655	869,696
Valor en libros de FIBRA Macquarie	250,905	267,956	901,655	869,696

¹ Durante el año terminados el 31 de diciembre de 2018, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$22.6 millones (31 de diciembre de 2017: \$19.7 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2017 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	113,097	114,597	309,975	291,449
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(50,566)	50,000	77,023	76,363
Ingresos por intereses	648	801	2,770	2,073
Total de ingresos	63,179	165,398	389,768	369,885
Gastos:				
Costos por intereses	(48,874)	(48,921)	(101,249)	(101,128)
Otros gastos	(40,911)	(36,446)	(132,754)	(117,282)
Total de gastos	(89,785)	(85,367)	(234,003)	(218,410)
(Pérdida)/utilidad integral del año	(26,606)	80,031	155,765	151,475
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(13,303)	40,015	77,882	75,737

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

13. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los Negocios Conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

14. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Monto en libros al inicio del año	882,758	931,605
Crédito mercantil cancelado con respecto a la disposición de propiedades	(41,144)	(48,847)
Monto en libros al final del año	841,614	882,758

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

El crédito mercantil está sujeto a prueba de deterioro por lo menos una vez al año y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros puede estar en deterioro. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, debido a que la prima del portafolio con respecto al portafolio en el cual el crédito mercantil fue inicialmente reconocido y evaluado por el Valuador Independiente es mayor que el valor en libros, no se ha reconocido deterioro del crédito mercantil.

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del año	-	284,130
<i>Adiciones/ disposiciones durante el año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	1,753,449	198,289
Disposición de propiedades de inversión ²	(1,571,168)	(478,934)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(12,243)	(7,985)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(22,416)	4,500
Valor en libros al final del año	147,622	-

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

² Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 propiedades en Chihuahua, Ciudad Juárez, Matamoros, Mexicali, Reynosa y Tijuana. El crédito mercantil por las propiedades vendidas asciende a \$41.1 millones y ha sido cancelado del Estado de Posición Financiera Consolidado y transferido al Estado Consolidado de Resultado Integral. La pérdida por disposición que asciende a \$3.5 millones se relaciona principalmente con los costos de transacción. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de cinco propiedades Tijuana, La Paz, Ascensión, Durango y Villahermosa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del año		41,722,712	42,466,715
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno		61,244	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		123,660	305,328
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		124,849	172,643
Propiedad de inversión en proceso de construcción	16(a)	(95,149)	(17,986)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(71,468)	(1,558,247)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	15	(1,753,449)	(198,289)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		29,383	544,665
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(8,821)	7,883
Valor en libros al final del año		40,132,961	41,722,712

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del año	156,312	174,298
Gastos de capital	29,700	154,657
Transferencia de propiedades de inversión completa	(124,849)	(172,643)
Valor en libros al final del año	61,163	156,312

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2018 y 2017 respectivamente.

El valuador independiente aplica los métodos de valoración al costo, valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función de los datos de entrada de las técnicas de valoración que se mencionan a continuación y se clasificó como Nivel 3.

La información y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la Administración.

El proceso de valuación y los cambios de valor razonable son revisados por el auditor independiente de FIBRA Macquarie y el Consejo de Administración del Administrador para cada fecha de reporte. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de diciembre de 2018 se encuentran a continuación:

- El rango del rendimiento anualizado promedio respecto a todas las propiedades fue entre 7.25% a 10.25% (2017: 7.25% a 10.00%) para las propiedades industriales y 8.00% a 9.00% (2017: 8.00% a 9.00%) para las propiedades comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% (31 de diciembre de 2017: 7.50% and 10.25%) para las propiedades industriales y entre 8.25% y 9.50% (31 de diciembre de 2017: 8.25% and 9.50%) para las propiedades comerciales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)**b) Valuación activo por activo (continuación)**

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2017: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.25% y 10.25% (31 de diciembre de 2017: 9.25% y 10.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas para las propiedades comerciales fue entre 3.00% y 5.00% (31 de diciembre de 2017: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.80%. (2017: 4.80%).

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

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

17. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Gastos de capital provisionados	151,889	408,675
Otras cuentas por pagar	92,182	34,697
Gastos provisionados relacionados a la propiedad ¹	53,789	121,496
IVA por pagar y otros	46,051	41,113
Pago diferido por el terreno adquirido	31,649	-
Interés por pagar	20,077	21,714
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal	2,437	2,102
Gastos relacionados con transacciones	240	987
Total de cuentas por pagar	398,314	630,784

¹ Incluye el pasivo por prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2018 de \$0.02 millones (31 de diciembre de 2017: \$0.01 millones) conforme a NIC 19 Beneficios a los empleados.

18. DEPÓSITOS DE INQUILINOS

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Depósitos de inquilinos - circulante	33,182	39,295
Depósitos de inquilinos - no circulante	304,610	313,719
Total de depósitos de inquilinos	337,792	353,014

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

19. DEUDA

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,474,032	2,693,882
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	5,078,838	4,298,688
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en USD	9,211,596	9,236,166
Financiamiento con documentos en USD	6,396,943	6,414,005
Financiamiento revolvente a plazo en USD	-	789,416
Costos de transacción no amortizados	(71,349)	(121,037)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	15,537,190	16,318,550

La información sobre la exposición del Grupo a los riesgos de tasas de interés, moneda extranjera y liquidez se incluyen en la nota 24.

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ²	Jun-20 ¹	5,032,814	5,018,554
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,915,838	4,928,018
MetLife - a plazo ³	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	4,114,818	4,124,576
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,473,720	1,477,399
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	-	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	-	770,003
Saldos al cierre del año						15,537,190	16,318,550

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

² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 20.

³ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

19. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda - Circulante

Al 31 de diciembre de 2018, FIBRA Macquarie no tiene vencimientos durante los próximos 12 meses para ser considerado como un pasivo circulante. El 9 de julio de 2018, el Grupo hizo un pago anticipado con relación a los US\$40.0 millones del financiamiento revolvente a plazo en dólares.

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Saldo al inicial del año	16,318,550	18,014,426
Cambios por actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	-	3,672,621
Pagos parciales a la deuda	(770,052)	(4,601,532)
Total de cambios por actividades de financiamiento	(770,052)	(928,911)
Total de efectos por tipos de cambio	(59,742)	(830,159)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	48,434	63,194
Saldo al cierre del año	15,537,190	16,318,550

20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 31 de agosto de 2016 y posteriormente el 27 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con sus contrapartes, en la cual FIBRA Macquarie paga trimestralmente una tasa fija de interés anual de 1.25% y 1.134% en sus respectivos acuerdos de swaps de tasas de interés y recibe una tasa variable de 3 meses US\$ LIBOR. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258 millones de deuda sin garantía (a plazo).

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Bancos varios	31-Ago-16	30-Jun-20	US\$ 155.5 millones	71,553	63,827
Bancos varios	27-Sep-16	30-Jun-20	US\$ 102.5 millones	52,458	47,746
Valor razonable estimado				124,011	111,573

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

21. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	-	-
Impuesto a la utilidad corriente del año	381	(107)
<i>Pagos mensuales a cuenta de ISR anual</i>	1,655	107
Impuesto a la utilidad por recuperar	1,274	-
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	6,277	1,667
Provisión relacionada a las diferencias temporales	12,901	4,610
Impuesto diferido pasivo	19,178	6,277

22. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(11,385)	(251,021)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2017	799,979	18,118,973
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	799,979	18,118,973
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(29,979)	(621,490)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2018	770,000	17,497,483

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, un total de 41,363,500 CBFIs, por un importe de \$872.5 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

23. UTILIDADES RETENIDAS

	\$'000
Saldo al 1 de enero de 2017	8,666,697
Resultado integral del año	1,840,298
Distribuciones pagadas	(1,266,930)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9,240,065
Saldo al 1 de enero de 2018	9,240,065
Resultado integral del año	1,940,278
Distribuciones pagadas	(1,229,006)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	9,951,337

24. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

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

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

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

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

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 9 en los instrumentos financieros del Grupo se describe en la nota 4. Debido al método de transición elegido la información comparativa no se ha reformulado para reflejar los nuevos requisitos.

a) Riesgo de crédito

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. ADMINISTRACION DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Cuentas y otras cuentas por cobrar

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

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2018, el inquilino individual más significativo representa 3.4% (2017: 4.0%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene ciertas garantías, incluyendo los depósitos en garantía.

El modelo de PCE actual para clientes al 1 de enero y 31 de diciembre de 2018 se describe en la nota 4(i). Al 31 de diciembre de 2018, el importe bruto en libros por cobrar era de \$173.7 millones y la provisión por deterioro fue de \$86.8 millones. (El deterioro de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 tenía un valor bruto en libros de \$147.8 millones. Al 31 de diciembre de 2017 hubo una pérdida por deterioro de \$73.3 millones).

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$555.6 millones al 31 de diciembre de 2018 (2017: \$417.5 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banco Nacional De México, S.A. ("Citibanamex"), y HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple ("Grupo Financiero HSBC), las cuales están calificadas A-2 por ciertas agencias de calificación al 31 de diciembre de 2018.

Otros activos - circulantes

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

A continuación, se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de los tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

	Efectivo y equivalentes de efectivo*	Otros activos	Cuentas por cobrar	Total
Al 31 de diciembre de 2018	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instituciones financieras	555,591	-	15,083	570,674
Otros	-	72,597	86,995	159,592
Total	555,591	72,597	102,078	730,266

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

a) Riesgo de crédito (continuación)

Otros activos (continuación)

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

*Incluye efectivo restringido

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

	2018	2017
	\$'000	\$'000
Vencidas sin deterioro	57,520	39,354
Vencimiento < 30 días	11,852	16,650
Vencimiento 31-90 días	11,780	5,560
Vencimiento > 90 días	5,843	12,975
Total de rentas por cobrar, neto	86,995	74,539

La Administración cree que las cifras sin reservar que presentan una antigüedad de más de 30 días serán totalmente recuperables debido al historial de pago y análisis de crédito de cada uno de los arrendatarios.

b) Riesgo de liquidez

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

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

	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
2018				
Acreedores y otras cuentas por pagar	(398,314)	-	-	(398,314)
Depósitos de inquilinos	-	(33,182)	(304,610)	(337,792)
Deuda*	-	-	(15,608,539)	(15,608,539)
Total	(398,314)	(33,182)	(15,913,149)	(16,344,645)

* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a \$71.3 millones

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

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

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

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

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

	2018 Exposiciones en USD* \$'000	2017 Exposiciones en USD* \$'000
Propiedades de inversión	33,797,901	35,323,406
Otras cuentas por cobrar	424,411	-
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	244,483	287,961
Otros activos	174,422	24,328
Propiedades de inversión disponibles para la venta	147,622	-
Cuentas por cobrar	55,544	11,834
Cuentas por pagar	(267,535)	(46,816)
Depósitos de inquilinos	(293,132)	(333,847)
Deuda	(15,537,190)	(16,318,550)
Exposición neta	18,746,526	18,948,316

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

Los tipos de cambio aplicados a las exposiciones netas de la tabla anterior darían lugar a un cambio en los activos netos del Grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones en el cierre del período del dólar estadounidense al tipo de cambio del peso mexicano, se aplicó un movimiento del 10%.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
	Movimiento de + 10% por fluctuación cambiaria \$'000	Movimiento de - 10% por fluctuación cambiaria \$'000
Al 2018		
Exposición a los dólares	1,874,653	1,874,653
Al 2017		
Exposición a los dólares	1,894,832	(1,894,832)

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

c) Riesgo de mercado (continuación)

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

Riesgo de las tasas de interés

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

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, el Grupo ha entrado en un contrato de swap de tasa de interés fija siempre que sea posible. El Grupo ha celebrado swaps de tasas de interés para cambiar la tasa de interés variable de un préstamo a plazo fijo de US\$ 258.0 millones a una tasa de interés fija (para más detalles, consulte la nota 20). En consecuencia, el 100% (31 de diciembre de 2017: 95%) del financiamiento de deuda del Grupo tiene una tasa de interés fija.

Análisis de sensibilidad

La siguiente tabla refleja el aumento/(disminución) neto potencial en los resultados del Grupo, producto de los cambios en las tasas de interés al cierre de los años respectivos; todas las demás variables permanecen constantes.

	2018 \$'000	2017 \$'000
Tasa de interés variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	547,456	142,799
Deuda (con tasa de interés variable)	-	(789,416)
Exposición de la tasa de interés variable neta	547,456	(646,617)

Una variación en las tasas de interés variable (3 meses US\$ LIBOR o CETES) aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en las utilidades netas del Grupo.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
	Movimiento de + 10%pb en tasas de interés \$'000	Movimiento de - 10%pb en tasas de interés \$'000
Al 2018		
Efecto de la exposición variable neta	5,475	5,475
Al 2017		
Efecto de la exposición variable neta	(6,466)	6,466

25. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión disponibles para la venta, (nota 15)
- Propiedades de inversión, (nota 16)
- Instrumentos financieros derivados, (Nota 20)

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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

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

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa las pruebas obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF. Incluyendo la jerarquía en la que se deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Consejo de Administración.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las tasas cotizadas de swap, los precios de futuros y las tasas de endeudamiento interbancario.

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del swap de tasas de interés.

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.

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 9 en los instrumentos financieros del Grupo se describe en la nota 4.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

Debido al método de transición elegido la información comparativa no se ha reformulado para reflejar los nuevos requisitos.

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

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 31 de diciembre de 2018			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	514,370	514,370	526,489
Deuda*	15,343,108	15,343,108	15,537,190
Al 31 de diciembre de 2017			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	74,539	74,539	74,539
Deuda*	16,425,514	16,425,514	16,318,550

* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de diciembre de 2018				
Instrumentos financieros derivados	-	124,011	-	124,011
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	147,622	147,622
Propiedades de inversión	-	-	40,132,961	40,132,961
Al 31 de diciembre de 2017				
Instrumentos financieros derivados	-	111,573	-	111,573
Propiedades de inversión	-	-	41,722,712	41,722,712

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

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

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

	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Saldo al inicio del año	41,722,712	42,466,715
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	144,539	467,868
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	(1,753,449)	(198,289)
Adquisición de propiedades de inversión	61,244	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	(71,468)	(1,558,247)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	29,383	544,665
Saldo al final del año	40,132,961	41,722,712

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

26. ARRENDAMIENTOS

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

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

Diciembre 31, 2018	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Cobros futuros mínimos de arrendamiento (US\$ '000)	126,789	335,168	71,687	533,644
Cobros futuros mínimos de arrendamiento (\$'000)	28,829	78,312	13,297	120,438

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo reconoció en el Estado Consolidado de Resultados Integral un beneficio de \$4.7 millones y \$4.8 millones, respectivamente, como gastos de arrendamiento en relación a las oficinas administrativas conforme a los dispuesto en la *NIC17 Arrendamientos* vigente hasta el 31 de diciembre de 2018.

27. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos al 31 de diciembre de 2018.

28. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex por los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2018, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$0.8 millones (31 de diciembre, 2018: \$1.1 millones) y \$3.2 millones (31 de diciembre, 2017: \$4.5 millones), respectivamente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

28. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$41.0 millones (31 de diciembre, 2017: \$46.7 millones) y \$168.1 millones (31 de diciembre, 2017: \$179.8 millones) respecto a los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2018. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFis en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFis, y el monto total de todas las recompras 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 recompras, 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 31 de diciembre de 2018, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2018, el Grupo provisionó gastos por \$0.4 millones (31 de diciembre de 2017: \$0.2 millones) y \$1.4 millones (31 de diciembre de 2017: \$0.8 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2018, los gastos por pagar a MMREM ascendían a \$1.4 millones (31 de diciembre de 2017: \$0.4 millones)

Al 31 de diciembre de 2018, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones de \$57.7 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (31 de diciembre de 2017: \$57.7 millones).

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

29. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

FIBRA Macquarie y Grupo Frisa pagaron su respectivo 50% de participación en negocio conjunto sobre su nivel de deuda por un monto de \$567.8 millones.

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

