

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuenta con aval ni garantía
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Av. Paseo de las Palmas No. 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México, México.



Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V

Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Clave de cotización:

FIBRAMQ

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2017-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	792,230,492
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	107,187,829

Número de fideicomiso:

F1622

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado actualmente entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (antes Deutsche Bank como fiduciario sustituido), 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.

Fideicomisarios en primer lugar:

Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Asesor del fideicomiso:

Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio estaba conformado por 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, con un área bruta arrendable (“ABA”) aproximada de 3.4 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.2% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comerciales/de oficinas represente más del 18.2% del ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 92.6% en términos de ABA, a 386 arrendatarios, en tanto que el 95.1% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales/de oficinas, se encontraban arrendadas a 752 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 3.8% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comerciales/de oficinas representa más de 18.0% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales/de oficinas.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores (cada una, una “Distribución”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores (b) para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la Cuenta General a la Cuenta de Distribución, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores y (c) el pago de dicha Distribución se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución.

Frecuencia y forma de las Distribuciones: La Política de Distribución actual es autorizar y pagar distribuciones en forma trimestral, esto puede cambiar en el futuro. El pago de las distribuciones está sujeto en todo momento a la aprobación del consejo de administración del Administrador, al desempeño estable de las propiedades del portafolio y a las condiciones de mercado. El pago de las distribuciones se realizará en forma proporcional entre los Tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro para la distribución correspondiente.

Fuente de las distribuciones:

Las distribuciones y pagos derivados de los CBFIs serán exclusivamente contra el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también será utilizado para pagar las comisiones, costos, gastos, obligaciones y cualquier otro pago del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

En términos de la regulación de las FIBRAS, las FIBRAS deben distribuir anualmente una cantidad equivalente de por lo menos el 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs emitidos por dicha FIBRA.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Los CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario:

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 187 y 188 de la LISR, que ha sido confirmado por las autoridades fiscales mexicanas a través de un oficio del SAT.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	56
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	86
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	86
Destino de los fondos, en su caso:	86
Documentos de carácter público:.....	86
[421000-NBIS3] El fideicomiso	88
Historia y desarrollo del fideicomiso:	88
Descripción del negocio:	95
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	95
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	96
Principales clientes:.....	96
Legislación aplicable y régimen fiscal:	97
Recursos humanos:	97
Desempeño ambiental:.....	97
Información de mercado:.....	97
Estructura de administración:	99
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	106
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	107
Distribuciones:.....	107
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	116
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	119

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	121
Contratos y acuerdos relevantes:	122
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	146
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	148
Audidores externos del fideicomiso:	151
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	151
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	151
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	164
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	164
Actividad Principal:	166
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	167
Estructura corporativa:.....	167
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	167
Administradores y tenedores de los certificados:	168
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	183
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	183
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	186
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	189
Resultados de la operación del fideicomiso:	198
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	202
Control Interno del fideicomiso:	202
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	204
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	209
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	209
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	209

Resultados de la operación de la administración interna:	209
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	209
[431000-NBIS3] Personas responsables	210
[432000-NBIS3] Anexos	211

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Términos	Definiciones
“ABA”	Significa área bruta arrendable.
“Administrador de Propiedad Interno”	Significa “MPA” por sus siglas en inglés (Macquarie Property Administration), el administrador de propiedad interno respecto a nuestras propiedades industriales.
“Activos Inmobiliarios”	Significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.
“Administrador”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
“Afiliada”	Significa, con respecto a cualquier Persona en particular, la Persona que controle directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo Control común de dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán "Afiliadas" del Administrador.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100) aportada al Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”	Significará una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Ordinaria de Tenedores”	Significará una Asamblea ordinaria de Tenedores.
“Auditor Externo”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bono de Fundador Neto”	Significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos,

Términos	Definiciones
	según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Bono de Fundador”	Significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del Portafolio Inicial más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.
“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”	Significa: a) Si la Fecha de Cálculo es la Fecha de Liquidación Inicial, un monto equivalente al precio de emisión agregado de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la Fecha de Liquidación Inicial (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial). b) Si la Fecha de Cálculo no es la Fecha de Liquidación Inicial, el monto se calculará de la siguiente manera: <i>A x B, donde:</i> A = significa el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 (sesenta) Días de Negociación hasta e incluyendo la Fecha de Cálculo; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en la Fecha de Cálculo respectiva.
“Carr”	Significa Grupo Inmobiliario Carr, S.A. de C.V. y sus filiales.
“CBFIs Adicionales”	Significa los CBFIs emitidos a través de Emisiones Adicionales.
“CBFIs” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”	Significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“CBRE”	Significa CBRE, S.A. de C.V.
“CIBanco”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.
“CETES”	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Circular Única”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración Base”	Respecto de cada Periodo Semestral, significa un monto calculado para dicho Periodo Semestral equivalente a 1.00% (uno por ciento) anual de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso en la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base por dicho Periodo Semestral; en el entendido, que la Comisión de Administración Base en ningún caso será inferior a cero.
“Comisión de Administración Base Neta”	Significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión por Desempeño”	Significa, en relación con cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, un monto calculado

Términos	Definiciones
	para dicho Periodo de Comisión por Desempeño de conformidad con lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño para el Periodo de Comisión por Desempeño correspondiente: $(A + B - C) \times 10\% - D$, donde: A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso; B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% (cinco por ciento) anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de su fecha de pago respectiva; C = el precio de emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma de 5% (cinco por ciento) anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de la fecha de su respectiva emisión o de su respectiva recompra (según resulte aplicable); y D = el monto agregado de las Comisiones por Desempeño pagadas al Administrador con respecto a Periodos de Comisión por Desempeño anteriores; en el entendido, que la Comisión por Desempeño en ningún caso será inferior a cero.
“Comisión por Desempeño Neta”	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisiones de Administración”	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión de Desempeño.
“Comité de Auditoría y Prácticas”	Significará el comité de auditoría y prácticas del Fideicomiso.
“Comité de Endeudamiento”	Significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso designado por el Comité Técnico, cuya mayoría estará compuesto por Miembros Independientes.
“Comité Técnico”	Significa el comité técnico del Fideicomiso.
“Conducta Inhabilitadora”	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
“Conducta de Remoción”	Significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
“Contrato de Administración”	Significa el contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. y el Fiduciario en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
“Contrato de Fideicomiso” o	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de

Términos	Definiciones
“Fideicomiso”	2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado actualmente entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (antes Deutsche Bank como fiduciario sustituido), 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.
“Control” y “Controlado”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“Covenant de Sustitución Fiduciaria”	Significa el convenio de sustitución fiduciaria de fecha 31 de octubre de 2017, celebrado entre Deutsche Bank, como fiduciario sustituido, y CIBanco, como fiduciario sustituto, con el reconocimiento y consentimiento de MMREM, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso.
“CPA”	Significa, por sus siglas en inglés, Corporate Properties of the Americas y sus afiliadas.
“Créditos de IVA”	Significa los contratos de crédito garantizados de IVA del Fideicomiso con Macquarie Bank Limited.
“Cuenta de Distribución”	Significa la cuenta de distribución segregada establecida y mantenida por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administración.
“Daños”	Significa toda Reclamación acumulada o en que haya incurrido cualquier Persona Cubierta o en la cual se involucre cualquier Persona Cubierta, como una parte o de alguna otra forma, o con la cual se vea amenazada cualquier Persona Cubierta, en relación con o que surja de la inversión u otras actividades del Fideicomiso, actividades llevadas a cabo con respecto al Fideicomiso, o de alguna otra forma relacionadas o que surjan del Contrato de Fideicomiso o los convenios o contratos que resulten del mismo, incluyendo montos pagados conforme a sentencias, en compromiso o como multas o penalizaciones, y honorarios y gastos de abogados en que se haya incurrido con respecto a la preparación, defensa o resolución de todo Procedimiento tanto de carácter civil como penal.
“DCT”	Significa DCT Industrial Trust Inc. y sus afiliadas.
“Deutsche Bank”	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso.
“Día de Negociación”	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o un día en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Distribuciones”	Significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los Tenedores de nuestros CBFIs.
“Documentos de la Operación”	Significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
“EBITDA”	Significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
“Ejercicio Fiscal”	Significa cada ejercicio en el periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre

Términos	Definiciones
	de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la legislación aplicable.
“Emisión”	Significa una emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
“Emisión Adicional”	Significará cualquier Emisión adicional a la Emisión Inicial, ya sea pública o privada, dentro o fuera de México, de acuerdo con los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 y otros artículos aplicables de la LMV.
“Emisión Inicial”	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significará créditos, préstamos, financiamiento y deuda bursátil. El término Endeudamiento no incluirá montos disponibles para ser dispuestas o desembolsadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas.
“Entidad Macquarie”	Significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus Afiliadas.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“EU\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.
“FCM”	Significa Fondo Comercial Mexicano.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño”	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Administración Base”	Con respecto de un Periodo Semestral, el primer día de dicho Periodo Semestral.
“Fecha de Cálculo”	Significa una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base o una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración por Desempeño, según corresponda.
“Fecha de Liquidación Inicial”	Significa el 19 de diciembre de 2012, la fecha en la que el Fiduciario recibió los Recursos de la Emisión Inicial.
“Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial y cada segundo aniversario siguiente, y si la fecha en la que surta efectos la terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“Fecha de Terminación de Periodo Semestral”	Significa cada 31 de marzo, 30 de septiembre y la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Fideicomiso o del Fideicomiso o la fecha de renuncia o remoción del Administrador o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.

Términos	Definiciones
“FIBRA”	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.
“FIBRA Macquarie” o el “Fideicomiso”	Significa FIBRA Macquarie México.
“Fideicomisarios”	Significa aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs, representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
“Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM”	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión de MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Retail Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
“Fideicomiso de Inversión”	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir Activos Inmobiliarios, en donde el Fideicomiso mantenga una Inversión; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como un fideicomiso de ingresos pasivos para los objetos de la LISR.
“Fideicomitente”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso.
“Frisa”	Significa Grupo Frisa.
“Gastos de Emisión”	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
“Gastos de Inversión”	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos

Términos	Definiciones
	de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
“Gastos del Administrador”	Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa los costos, gastos y obligaciones incurridas por o que deriven de la operación y actividad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) la Comisión Base de Administración, la Comisión por Desempeño y el Bono de Fundador; (b) los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y enajenación de los mismos (incluyendo cualquier comisión por reserva, cancelación, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsados, compromisos u otras comisiones), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona; (c) primas de seguros para proteger al Fideicomiso y a cualesquier Personas Cubiertas de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización a terceros (lo cual incluye a intermediarios colocadores); (d) servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, inscripción, y de cotización, gastos de auditoría y contables (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, devoluciones de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos; (e) gastos bancarios y de consultoría; (f) gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales; (g) cualesquier Gastos de Inversión, incluyendo sin limitación, gastos relacionados con el establecimiento de cualesquier Fideicomisos de Inversión a través de o en los cuales se puedan realizar Inversiones; (h) gastos y honorarios del Fiduciario, del consejo de administración del Administrador, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría y Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualesquier pagos de honorarios y otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, y el listado en la BMV, y depositados en Indeval (incluyendo comisiones por mantenimiento); (i) impuestos y otros cargos gubernamentales (tal como IVA no recuperable), cuotas y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) Daños; (k) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores, a la CNBV, a la BMV (y a cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual; (l) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación; (m) la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3; y (n) costos de la disolución y

Términos	Definiciones
	liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de honorarios derivado de dicha liquidación.
“GECREM”	Significa GE Real Estate México, S. de R.L. de C.V. operando comercialmente como GE Capital Real Estate México.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (<i>International Financial Reporting Standards</i>) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (<i>International Accounting Standards Board</i>).
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inflación”	Significa la inflación de precios en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).
“Ingreso de Propiedades Neto”	Significa el ingreso de propiedades neto de conformidad con las NIIFs.
“INPC”	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Inversión”	Significará toda inversión realizada por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios, u otros títulos de crédito o valores emitidos por ese Fideicomiso de Inversión; en el entendido que el Fideicomiso en todo momento deberá estar en cumplimiento con el Artículo 7, fracción VII, sub inciso (a), numeral 1.1.1 de la Circular Única.
“Inversiones Permitidas”	Significará valores emitidos por el gobierno Federal de México e inscritos en el RNV; en el entendido que dichos valores tendrán una vigencia no superior a 1 (un) año.
“ISAI”	Significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.
“IVA”	Significa el impuesto al valor agregado.
“Kimco”	Significa Kimco Realty Corporation y sus afiliadas.
“KPMG”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Ley Ambiental” o “Leyes Ambientales”	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
“Ley de Valores”	Significará la Ley de Valores de los EE.UU. de 1993, según sea reformada en su oportunidad.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Términos	Definiciones
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores.
“Macquarie” o “Macquarie Group”	Significa Macquarie Group Limited y sus Afiliadas.
“MetLife”	Significa Metropolitan Life Insurance Company.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como una Persona Independiente y que sea designada como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
“Macquarie Infrastructure and Real Assets”	Significa la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie y cualquier división que le suceda (bajo cualquier nombre).
“MMREIT Industrial Trust I”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00923 de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.
“MMREIT Industrial Trust II”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00921 de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, al que se le denomina como "F/00922 MMREIT Retail Trust III".
“MMREIT Industrial Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/01025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina "MMREIT Industrial Trust IV".
“MMREIT Property Administration” o “MPA”	Significa MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1005, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust I".
“MMREIT Retail Trust II”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1006, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust II".
“MMREIT Retail Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1004, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust III".
“MMREIT Retail Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust IV".
“MMREIT Retail Trust V”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1023, de fecha 22 de agosto de 2013, al que se le denomina "MMREIT Retail Trust V".
“MMREIT Retail Trust VI”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina "F/1025 MMREIT Retail Trust VI".
“MMREM”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Términos	Definiciones
“Nexus”	Significa las afiliadas de Grupo Industrial Nexus, S.A. de C.V.
“Nivel de Endeudamiento”	Significará la política que establece que el Fideicomiso deberá abstenerse, en todo momento, de incurrir o asumir Endeudamiento alguno con recurso con respecto al Patrimonio de nuestro Fideicomiso, si como resultado de ello, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (según sea calculada de conformidad con el Anexo AA del Reglamento de la CNBV y divulgado de acuerdo con el Artículo 35 del Reglamento de la CNBV), fuere superior que el nivel mínimo permitido de 50% (cincuenta por ciento) del valor en libros de los activos del Fideicomiso, calculado al final del último trimestre reportado.
“NOI”	Significa ingreso operativo neto.
“Oferta Global”	Significará la oferta global por parte del Fideicomiso de 511,856,000 CBFIs, que consta de la Oferta Internacional y de la Oferta Mexicana.
“Oferta Internacional”	Significa la oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores, en operaciones exentas de registro de conformidad con la misma, así como fuera de México y los Estados Unidos para ciertas personas no estadounidenses en función del Reglamento S de la Ley de Valores, dirigida a través de los compradores iniciales.
“Oferta Mexicana”	Significará la oferta pública inicial en México de 164,524,897 CBFIs llevada a cabo por nuestras colocadoras mexicanas.
“Operación con Personas Relacionadas”	Significa cualquier operación con Partes Relacionadas con respecto al Fideicomiso el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o quien realice las funciones de los mismos, o cualquier Fideicomiso de Inversión, en determinada fecha o que de otro modo represente un conflicto de interés conforme a la Circular Única.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Significa,(a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del presente Contrato; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el presente Contrato.
“Pérdida Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulados sean menores a las deducciones autorizadas.
“Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa cada periodo de 2 (dos) años concluidos en una Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño o cualquier periodo de tiempo más corto si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso la Fecha de Liquidación Inicial será considerada como el primer día de un Periodo de Comisión por Desempeño, o (c) el periodo comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo de Comisión por Desempeño.

Términos	Definiciones
“Periodo Semestral”	Significa cada periodo de 6 (seis) meses que concluya en una Fecha de Terminación de Periodo Semestral o cualquier periodo menor si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso se considerará que la Fecha de Liquidación Inicial será el primer día de un Periodo Semestral, o (c) el periodo que comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo Semestral.
“Persona”	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Persona Cubierta”	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales y anteriores; el Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
“Persona Independiente”	Significa cualquier Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y cualquier Fideicomiso de Inversión.
“Persona Relacionada”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, “\$” o “M.N.”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Política de Disposiciones”	Significa la política de préstamo del Fideicomiso, según sea propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento.
“Política de Distribución”	Significará la Política de Distribución del Fideicomiso, según lo proponga el Administrador y sea aprobado por el Comité Técnico en su oportunidad, y que en todo momento deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 187 de la LISR.
“Portafolio Carr”	Significa el portafolio integrado por las cinco propiedades comerciales y de oficinas adquiridas por MMREIT Retail Trust I y MMREIT Retail Trust II de Carr y sus socios el 6 de noviembre de 2013 y una propiedad comercial adicional adquirida el 27 de marzo de 2014.
“Portafolio CPA”	Significa el portafolio de 88 propiedades de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Industrial Trust III de CPA.
“Portafolio de Diez Propiedades”	Significan las diez propiedades industriales adquiridas por MMREIT Industrial Trust IV de un inversionista institucional experimentado.
“Portafolio DCT”	Significa el portafolio de 15 propiedades industriales adquirido por MMREIT Industrial Trust I de DCT.

Términos	Definiciones
“Portafolio FCM”	Significa el portafolio de 2 propiedades comerciales adquirido por MMREIT Industrial Trust V de las compañías controladas por FCM.
“Portafolio GECREM”	Significa el portafolio de 156 propiedades industriales de bienes raíces adquirido por MMREIT Industrial Trust I de las filiales de GECREM.
“Portafolio Inicial”	Significa la referencia colectiva al Portafolio CPA y al Portafolio GECREM.
“Portafolio Kimco”	Significa el portafolio de nueve propiedades comerciales adquirido, en co-inversión con Frisa, por MMREIT Retail Trust III de Kimco.
“Portafolio Nexxus”	Significan las cuatro propiedades industriales, dos proyectos “ <i>build-to-suit</i> ” y dos terrenos adquiridos por MMREIT Industrial Trust IV de Nexxus.
“Portafolio Ridge”	Significan las dos propiedades industriales adquiridas por MMREIT Industrial Trust IV a afiliadas de Ridge Property Trust II.
“Procedimiento”	Significará cualquier investigación, proceso, demanda, arbitraje u otro procedimiento.
“Reclamaciones”	Significará toda reclamación, demanda, responsabilidad, costo, gasto, daño, pérdida, juicio, procedimiento y proceso, ya sea judicial, administrativo, indagatorio o de alguna otra forma, independientemente de su naturaleza, conocido o desconocido, liquidado o no liquidado.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
“Reglamento de la CNBV”	Significará las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999.
“Renta Base Anualizada”	Significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce.
“Reporte Anual”	Significa el documento que el Fiduciario preparará y entregará o hará disponible por cada Ejercicio Fiscal, a más tardar el 20 de abril del año siguiente, de conformidad con la Circular Única.
“Representante Común”	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
“Restricciones de Apalancamiento”	De conformidad con el reglamento de la CNBV, el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda requieren ser calculadas de conformidad con las siguientes fórmulas: b) Nivel de Endeudamiento: $\text{Apalancamiento} = \text{Financiamiento} + \text{Deuda de mercado de valores} / \text{Activos totales}$ Donde: $\text{Financiamiento} = \text{El monto total correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento}$

Términos	Definiciones
	a través del cual el emisor deba pagar, con cargo al patrimonio de nuestro fideicomiso, el principal pendiente y las participaciones financieras de los productos recibidos. Deuda de mercado de valores= El valor de los valores de deuda en circulación emitidos por el emisor, con cargo al patrimonio de nuestro fideicomiso, distintos a los CBFIs. Activos totales= La suma de todas las partidas individuales de activos en los estados financieros del emisor reconocido de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB. c)Índice Mínimo de Cobertura del Servicio de Deuda: $ICD_t = \frac{AL_t + \sum_{t=1}^8 UO_t + LR_t}{\sum_{t=1}^8 I_t + \sum_{t=1}^8 P_t + \sum_{t=1}^8 K_t + \sum_{t=1}^8 D_t}$ Donde: ICDt = razón de cobertura de servicio de deuda al cierre del trimestre t. AL₀ = activos líquidos al cierre del trimestre 0 (el trimestre objeto del reporte), incluyendo efectivo e inversiones en valores, excluyendo efectivo restringido. IVAt = El Impuesto al Valor Agregado (IVA) a ser recuperado en el trimestre t esperado. UOt = el ingreso operativo calculado después del pago de distribuciones para el trimestre t. LR₀ = líneas de crédito existentes, irrevocables y no dispuestas en el trimestre t. It = pagos de intereses calculados derivados de financiamientos existentes para el trimestre t. Pt = pagos de principal programados de financiamientos existentes para el trimestre t. Kt = gasto de capital recurrente calculado para el trimestre t. Dt = gastos de desarrollo no discrecional calculados para el trimestre t. Los cálculos realizados para el cálculo del ICD requieren ser consistentes con las políticas de financiamiento, distribución y operación del emisor en el trimestre de reporte y con los estándares del mercado, y necesitarán incluir asunciones de operaciones verificables. El cálculo de los montos correspondientes a los activos y financiamientos referidos en las partidas de apalancamiento se llevará a cabo teniendo en consideración el valor en libros de la situación financiera consolidada al final del trimestre reconocido en sus reportes contables de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB aplicables al emisor. El límite regulatorio vigente establecido por la CNBV es una razón de apalancamiento del 50%. El mínimo regulatorio vigente establecido por la CNBV es una razón de cobertura de deuda de 1.0x.
“Restricciones de Inversión”	Significa las siguientes Restricciones de Inversión: el Fideicomiso no podrá realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios que tengan uso de suelo residencial; en el entendido, que de conformidad con el numeral (i) de la Cláusula 4.4, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión y cualquier inversión que no cumpla con las mismas. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), Activos Inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá

Términos	Definiciones
	solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.
“Resultado Fiscal”	Significa, para cualquier Ejercicio Fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho Ejercicio Fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de Ejercicios Fiscales anteriores, pendientes de ser amortizadas.
“Ridge”	Significa las afiliadas de Ridge Property Trust II.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria, la autoridad fiscal mexicana.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos (<i>United States Securities and Exchange Commission</i>).
“Tasa de Inflación Anual Acumulada”	Significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación en dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por el Administrador.
“TCAC”	Significa la tasa compuesta anual de crecimiento.
“Tenedores”	Significa aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les haya sido emitido uno o más CBFIs en su oportunidad, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
“Título”	Significará el título que documenta los CBFIs.
“TLCAN”	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
“UMAs”	Significa la Unidad de Medida y Actualización.
“Utilidad Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
“Valuador Independiente”	Significará un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otra firma de valuación independiente que esté aprobada por el Comité Técnico; <u>en el entendido que</u> , para efectos del Contrato de Fideicomiso, las siguientes firmas serán consideradas aprobadas para su designación como el Valuador Independiente: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.
“ZMCM”	Significa la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Uso de Ciertos Términos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Reporte Anual y que hagan referencia a: (i) “nuestro fondo,” “nuestro fideicomiso,” “nosotros,” o términos similares, se entenderá que se refieren al Fideicomiso; (ii) “nuestros Fideicomisos de Inversión” se entenderá que se refiere a los Fideicomisos de Inversión; (iii) “nuestro administrador” se entenderá que se refiere a nuestro Administrador; (iv) “nuestro comité técnico” se entenderá que se refiere a nuestro Comité Técnico; (v) “nuestros CBFIs” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs; (vi) “nuestros CBFIs en circulación” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs totales en circulación; (vii) “nuestros Tenedores” se entenderá que se refieren a nuestros Tenedores; y (viii) “nuestro portafolio inicial” se entenderá que se refiere al Portafolio Inicial.

Información distinta de IFRS

Este Reporte Anual incluye el ingreso operativo neto (“NOI”), el EBITDA Ajustado, los fondos provenientes de operaciones (“FFO”) y los fondos ajustados provenientes de operaciones (“AFFO”), las cuales no son medidas financieras bajo IFRS.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; y (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación. A partir del año 2017, los gastos de pintura fueron removidos del NOI e incluidos en las inversiones de capital por mantenimiento. Calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) ingresos por intereses; y (ii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos). Para calcular AFFO restamos de FFO lo siguiente: (i) el ajuste por reconocimiento de rentas en línea recta; (ii) las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); y (iii) las mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, con el ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen inversiones de capital recurrentes para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluye inversiones de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otros conceptos aislados. Calculamos el margen de NOI, el margen de EBITDA Ajustado, margen de FFO y margen de AFFO mediante la división de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, entre la suma de los ingresos provenientes de las propiedades y flujos atribuibles a participaciones contabilizadas como capital.

Información de Divisas

En este Reporte Anual los términos “Pesos”, “Ps.”, “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “EU\$”, “Dls.”, y “Dólar” o “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. Salvo que se indique lo contrario, los montos en Dólares al 31 de diciembre de 2017 han sido convertidos de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de \$19.7354 por Dólar, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2017, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este Reporte Anual podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre Medidas y otros datos

En el presente Reporte Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m²). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft²). La Renta Base Anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce. La renta anualizada para arrendamientos denominados en Pesos ha sido convertida a Dólares a un tipo de cambio de \$19.7354 por EU\$, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2017, según sea publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. El área total arrendada se calcula como un agregado del área bruta arrendable (“ABA”) multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividido entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable. En el presente Reporte Anual presentamos activos bajo administración por Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva a la fecha de valuación más reciente disponible.

En este Reporte Anual hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de CBFIs equivalente al 5% del total de

nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo de \$639.82 millones (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta.

En este Reporte Anual, las referencias hechas a “nuestras propiedades comerciales”, “nuestra portafolio comercial” y “nuestros arrendatarios comerciales” (incluyendo lo concerniente al cálculo del ABA, área arrendable y Renta Base Anualizada), salvo que el contexto lo requiera de alguna otra forma, incluyen una propiedad de oficinas y una propiedad de uso mixto, las cuales adquirimos de Carr y sus socios.

Resumen ejecutivo:

i. Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“Macquarie Infrastructure and Real Assets”), un área de negocios dentro de la división llamada Macquarie Asset Management de Macquarie Group. Macquarie Infrastructure and Real Assets es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 271 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 455.6 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comerciales/de oficinas. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales/de oficinas representan más del 18.2% de nuestra ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 386 arrendatarios, y el 95.1% de nuestras propiedades comerciales/de oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 752 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 91.6% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales/de oficinas, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.3 y 4.8 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 73.3% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales/de oficinas están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de los factores macroeconómicos adversos de corto plazo relacionados con la relación económica entre México y Estados Unidos y las elecciones presidenciales mexicanas del 2018. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose del sólido momento económico en los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en la demanda interna. Esperamos que los sectores comerciales/de oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda estable de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. A pesar de continuos factores adversos que rodean la relación económica de México y Estados Unidos, las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una robusta red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. En 2015, 2016 y 2017 el PIB del país creció en términos reales 2.5%, 2.4%, y 2.3% respectivamente, y de conformidad con el Cuarto Reporte Trimestral del 2017 del Banco de México, se pronostica un crecimiento del PIB real entre 2.0% y 3.0% para 2018 y entre 2.2% y 3.2% para 2019. Mantenemos una perspectiva cautelosamente optimista mientras el país se enfrenta a la incertidumbre macroeconómica en el frente comercial con las renegociaciones en curso del TLCAN y en el frente político con las elecciones presidenciales de 2018. Creemos que las exportaciones mexicanas van a seguir siendo apoyadas por una economía creciente de Estados Unidos. Adicionalmente, México tiene un mercado laboral dinámico que debería continuar apoyando el consumo nacional. El índice de desempleo ha decrecido de un 4.0% en diciembre de 2015 a un 3.1% en diciembre de 2017. México también se beneficia de una población joven, con más del 55% de la población por debajo de la edad de 29 años a la fecha del último censo de población de 2010. Basado en las calificaciones emitidas por Moody's y Standard and Poor's respecto al riesgo implicado de la deuda soberana internacional, México tiene un riesgo relativamente bajo (A3/BBB+) comparando con otras economías emergentes como lo son Rusia (Ba1/BBB-) y Turquía (Ba1/BB) y con economías de Latinoamérica como Brasil (Ba2/BB-) y Colombia (Baa2/BBB-).

Industrial

Consideramos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil. Como resultado del aumento en los costos de mano de obra en varios países, la producción mundial se está desplazando de tener estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra a tener estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios continuarán promoviendo inversión adicional en el país.

El consistente desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en particular en el sector automotriz, el cual se mantiene como un factor clave en el desarrollo del sector de propiedades inmobiliarias industriales en México. Según la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz ("AMIA"), un récord de 3.8 millones de vehículos ligeros fueron producidos en México en

2017- creciendo un 8.9% comparado con el 2016. En la medida en que nuevas plantas comiencen su producción y los fabricantes establecidos de equipo original aumenten su capacidad AMIA considera que habrá un crecimiento del 10% por la adición de 4.15 millones de unidades. Adicionalmente estamos presenciando un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, industria aeroespacial y manufactura de equipos médicos.

Comerciales/de oficinas

Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un constante crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. El sector ha enfrentado presiones inflacionarias crecientes durante 2017, ya que el INPC alcanzó el 6.8% en diciembre. El Banco de México espera que la inflación disminuya gradualmente en 2018 hacia su objetivo a largo plazo del 3.0%. A pesar de las presiones inflacionarias, el mercado laboral mexicano sigue siendo fuerte, y el crecimiento del crédito y las remesas continúan apoyando los ingresos disponibles. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales o "ANTAD" de México, las cadenas comerciales más importantes de México incrementaron sus ventas comparables aproximadamente un 4.5% en el año finalizado en diciembre de 2017 (6.3% en 2016). ANTAD estima que las ventas mismas tiendas incrementen en un 5.8% en 2018, y espera regresar al crecimiento consumo real. El crecimiento de centros comerciales ha tenido lugar tanto en ciudades importantes como la Ciudad de México y en ciudades secundarias, las cuales se han convertido en fuentes cada vez más atractivas de demanda de los consumidores.

Esperamos una mayor actividad económica, así como una afluencia continua de inversión extranjera directa, que fomentará la demanda de propiedades corporativas en México. Gracias a la ubicación estratégica de México, diversas compañías internacionales han establecido sus oficinas principales de América Latina en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, haciendo que el mercado corporativo en México sea uno de los más activos en América Latina. En términos de oferta, los desarrolladores han anticipado un incremento en la demanda en ciudades clave, dado que los edificios de oficina en construcción representan un amplio porcentaje de los existentes actualmente. Como resultado, esperamos tasas de desocupación más altas con rentas relativamente estables en el corto plazo.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Al 30 de septiembre de 2017, Macquarie Group operaba en 61 oficinas, en 27 países y con 13,966 empleados aproximadamente. El rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (*Australian Stock Exchange*) bajo el símbolo MQG.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es un área de negocios de la división denominada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones, así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 482 profesionales con experiencia administrando 48 fondos listados, privados y cuentas de administración segregadas alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets enfocada en el sector inmobiliario en México. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Infrastructure and Real Assets con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

ii. Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por Macquarie Infrastructure and Real Assets en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con Operaciones con Partes Relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de Macquarie Infrastructure and Real Assets a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar, en la medida aplicable, inversiones existentes nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group. A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos especializados de Macquarie Infrastructure and Real Assets, así como a la red global de Macquarie Group. El consejo de administración de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Infrastructure and Real Assets y es presidido por Matthew Banks, actual Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidad de Macquarie Infrastructure and Real Assets y de Macquarie Group provenientes del sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del consejo de administración de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene una trayectoria sólida con experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador. Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo propiedades sólo de terceros no relacionados a Macquarie Infrastructure and Real Assets (que actualmente no posee propiedades inmobiliarias en México). Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestro fondo. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses fuertemente alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir (conjuntamente con sus afiliadas) mientras sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador (junto con sus afiliadas), realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones al momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global en relación con la inversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto de acuerdo con nuestro Contrato de Administración. A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador junto con sus afiliadas poseen 4.6% de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una comisión base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus comisiones por desempeño netas.

Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial/de oficinas del mercado inmobiliario mexicano. Creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como ventajas en la negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas al 31 de diciembre de 2017 (nueve de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grandes de México y que, debido a su escala, es muy difícil que los competidores lo repliquen.

Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad.

Portafolio Industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes o sus afiliadas. Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente 70.2% de los arrendatarios industriales, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros industriales, que consideramos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otras clases de arrendatarios, tales como los sectores de distribución y logística y, en consecuencia, tienen mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios. Nuestros diez arrendatarios más importantes (en términos de Renta Base Anualizada) representan sólo el 22.0% de nuestra área industrial arrendada y 25.9% de nuestra Renta Base Anualizada industrial, sin que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.2% de nuestro ABA industrial o más del 3.8% de nuestra Renta Base Anualizada industrial, al 31 de diciembre de 2017. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en más de siete sectores industriales, tales como las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico, alimentos y bebidas y aeroespacial, entre otras.

Portafolio Comerciales/de oficinas. Nuestro portafolio comerciales/de oficinas proporciona a los inversionistas la exposición a una base de arrendamiento diversificada de 752 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas, tiendas minoristas especializadas y el sector gobierno. Nuestros arrendatarios comerciales y de oficinas incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Nuestros diez más grandes arrendatarios comerciales y de oficinas (con base en la Renta Base Anualizada y en toda la cartera comercial y de oficinas) representaron 56.5% del área de arrendamiento comercial y de oficinas y 46.7% de la Renta Base Anualizada comercial y de oficinas, sin que alguna propiedad representara más de 18.2% de ABA comercial y de oficinas y ningún arrendatario (de toda la cartera comercial y de oficinas) representara más de 18.0% de la Renta Base Anualizada comercial y de oficinas, al 31 de diciembre de 2017.

Flujo de Efectivo Estable. Nuestro portafolio está altamente estabilizado, lo cual consideramos nos proporciona una visibilidad de ingresos futuros. Nuestros portafolios industrial y comerciales/de oficinas tienen una tasa de ocupación de 92.6% y 95.1%, respectivamente en términos de ABA, al 31 de diciembre de 2017. Además, la diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de las propiedades, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio industrial tenía un total de Renta Base Anualizada industrial de EU\$152.0 millones y nuestro portafolio comerciales/de oficinas un total de EU\$39.8 millones de Renta Base Anualizada. Aproximadamente 73.3% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, con el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales y de oficina denominados en Pesos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamientos industriales y comerciales y de oficinas contienen incrementos contractuales anuales en renta, en la mayoría ligados a la inflación, con el índice aplicable basado en la moneda del arrendamiento. Además, al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente 91.6% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada. Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales/de oficinas, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.3 y 4.8 años, respectivamente. Asimismo, consideramos que nuestras proyecciones de flujos de efectivo estables y fuertes nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayuda a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

Trayectoria Comprobada de Levantamiento de Capital. Hemos demostrado nuestra capacidad para levantar capital de manera significativa a través tanto de mercados de capitales como de deuda. El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial en la BMV, levantando la cantidad de Ps.14.2 mil millones (EU\$1.1 mil millones aproximadamente, a esa fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del posterior ejercicio de las opciones de sobreasignación), la segunda oferta más grande de una FIBRA mexicana, la cual fue complementada con una oferta pública y una colocación privada subsecuente por un total de Ps.5.9 mil millones (EU\$443.4 millones aproximadamente, a esa fecha) en su conjunto. Además, hemos levantado y refinanciado más de EU\$2.1 mil millones de deuda, a través de un abanico diversificado de instituciones de crédito mexicanas y extranjeras, incluyendo bancos, inversionistas estratégicos y compañías de seguros.

Administrador de Propiedad Interno Establecido. Establecimos un Administrador de Propiedad Interno de propiedades, MMREIT Property Administration, A.C. (nuestro "Administrador de Propiedad Interno"), totalmente controlado por nuestro fondo y cuenta con un equipo de 60 personas a lo largo de 10 oficinas en México. Dado que sus oficinas principales se ubican en Monterrey, y está cerca de un número significativo de nuestros activos, nuestro Administrador de Propiedad Interno nos ayuda a seguir en estrecha colaboración con nuestros arrendatarios y activos a través de un enfoque directo a los servicios de administración de propiedades, arrendamiento, de ingeniería, salud y seguridad en el trabajo y contables para nuestro portafolio industrial. Adicionalmente, nuestro Administrador de Propiedad Interno ofrece un medio de comunicación directa con nuestros arrendatarios, vendedores, autoridades y consultores, y permite un ambiente operativo más oportuno y responsivo. Nuestro Administrador de Propiedad Interno se beneficia de la supervisión llevada a cabo por nuestro administrador altamente disciplinado e institucional, quien ha establecido políticas y procedimientos relacionados, entre otros aspectos, con la salud y seguridad laboral, la responsabilidad ambiental y social, la administración de riesgos y gobierno corporativo. La plataforma ofrece una oportunidad que consideramos nos permite derivar economías de escala y escalabilidad a través de la adquisición y administración centralizada de la gestión de nuestro portafolio industrial, el cual está diseñado para acomodar el crecimiento de nuestro fondo y estrategia de adquisición. Adicionalmente, la administración directa nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial y nos permite mejorar e implementar mejores prácticas con respecto a la administración diaria de nuestras propiedades.

Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento. Tenemos acceso a un constante flujo de oportunidades de adquisición a través del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Siempre y cuando nuestro Administrador sea una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nuestro fondo tendrá prioridad sobre otros fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets con respecto a oportunidades de inversión originadas por Macquarie Infrastructure and Real Assets que aplican a nuestros lineamientos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Creemos también que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012, hemos consumado nueve adquisiciones de portafolio por una contraprestación total de EU\$2.2 mil millones, lo cual nos parece que demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones en aumento. Estas adquisiciones han tenido su fuente de entidades que cotizan en bolsa, fideicomisos de inversión y bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras.

iii. Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es continuar generando rendimientos atractivos y estables mediante la adquisición y posesión de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en México. Tenemos intención de seguir las siguientes estrategias para lograr este objetivo:

Estrategia de Inversión

Hemos invertido en un portafolio diversificado de gran escala de propiedades principalmente de alta calidad, estabilizadas y generadoras de ingresos dentro del sector inmobiliario industrial, comerciales/de oficinas en México, con el fin de generar rendimientos atractivos y estables. También tenemos la intención de buscar crecimiento y diversificación mediante adquisiciones selectivas, ya sea como inversionista individual o como co-inversionista en los sectores inmobiliarios industrial, de oficinas y comercial en el país y que consiste principalmente en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Asimismo, buscaremos crecimiento, en menor medida, a través de la expansión y desarrollo de propiedades industriales y comerciales y de oficinas. Tenemos intención de enfocarnos primordialmente en mercados en México que creemos que tienen las siguientes características: (i) tienen altas barreras de entrada, (ii) están densamente poblados, (iii) proporcionan rendimientos ajustados por riesgo atractivos para nuestros inversionistas, (iv) tienen disponibilidad limitada de propiedades de alta calidad, y (v) que son complementarios de nuestro portafolio particularmente en relación con el sector industrial. Cuando co-invertimos, seleccionamos a nuestros socios de co-inversión con base en su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades industriales, comerciales/de oficinas, según corresponda. Consideramos que nuestros socios de co-inversión proporcionan un alineamiento de intereses, incluyendo aquellos casos en los que son ellos los administradores de las propiedades y nos dan acceso a futuras oportunidades de proyectos.

Estrategia de Administración de Activos

Nuestra estrategia de administración de activos busca optimizar el valor y desempeño generales de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando la ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; (v) invirtiendo de manera prudente en nuestros inmuebles; y (vi) reciclar selectivamente el capital a través de la disposición de ciertos activos que ya no consideramos estratégicos por su ubicación, calidad o antigüedad. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual se encuentra plenamente controlado por nuestro fondo. Asimismo, hemos contratado a terceros administradores de propiedades de alta calidad, de gran escala y experimentados a fin de que administren en nuestro nombre nuestras propiedades comerciales y de oficinas con la estrecha supervisión de nuestro Administrador

Estrategia de Crecimiento

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras múltiples adquisiciones desde nuestra constitución. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, podríamos explorar oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Como parte de nuestros objetivos, creemos que podemos realizar lo siguiente: (i) continuar con el posicionamiento de nuestro fondo para participar en la institucionalización continua del sector inmobiliario en México; (ii) continuar con la diversificación de nuestro portafolio que nos permitirá obtener ventaja de las tendencias crecimiento clave en la economía mexicana; y (iii) continuar ganando escala para aumentar nuestro acceso al mercado y obtener ventaja del apalancamiento operativo a través de nuestra plataforma de administración interna de propiedades.

Estrategia de Financiamiento

Al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso, ni nosotros, ni nuestros Fideicomisos de Inversión podremos incurrir en endeudamiento adicional futuro si ello resultare en nuestro incumplimiento con el límite legal de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS. Al 31 de diciembre de 2017, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contaban con un principal pendiente total de aproximadamente EU\$876.8 millones por préstamos pendientes de pago. Buscamos mantener un perfil financiero saludable y lograr un costo óptimo de capital a fin de mejorar nuestro rendimiento y mantener nuestra capacidad para pagar Distribuciones.

Esperamos fondear crecimiento y adquisiciones futuras a través de una combinación de préstamos adicionales que cumplan con las Restricciones de Apalancamiento, emisiones futuras de CBFIs, y flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones. Cuando sea apropiado, también evaluaremos emitir CBFIs Adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro fondo. Analizamos alternativas de financiamiento para nuestras adquisiciones caso por caso.

Como parte de nuestros objetivos, creemos que podemos realizar lo siguiente: (i) continuar con el posicionamiento de nuestro fondo para participar en la institucionalización continua del sector inmobiliario en México; (ii) continuar con la diversificación de nuestro portafolio que nos permitirá obtener ventaja de las tendencias crecimiento clave en la economía mexicana; y (iii) continuar ganando escala para aumentar nuestro acceso al mercado y obtener ventaja del apalancamiento operativo a través de nuestra plataforma de administración interna de propiedades.

iv. Estrategia de Inversión

Hemos establecido un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial y comerciales/de oficinas. Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables; así como oportunidades selectas de desarrollo ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Nuestra estrategia de inversión se caracteriza por los siguientes elementos clave:

Inversiones Enfocadas. Pretendemos seguir invirtiendo principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos "propiedades esenciales" como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y en determinados mercados secundarios y terciarios.

Mercados Clave. Para la adquisición de propiedades industriales pretendemos continuar enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial. Para la adquisición de propiedades comerciales, pretendemos continuar enfocándonos en los principales mercados urbanos de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, pretendemos seguir enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Sectores Objetivo-Diversificados. Creemos que hay una oportunidad para adquirir propiedades de calidad en los sectores industrial, comercial y de oficinas. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

Industrial. Nuestro objetivo es utilizar nuestro portafolio como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.

Comercial. Nuestro objetivo es mantener un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Nuestro objetivo es adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales y tiendas y almacenes especializados y de lujo).

Oficinas. Pretendemos enfocarnos en la adquisición de propiedades de oficinas ubicadas principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nuevas fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. Buscamos orientarnos a activos que tengan el potencial de atraer a un conjunto posibles arrendatarios de mayor calidad en varias industrias y una base económica diversa.

Enfoque Proactivo. Como parte de una estrategia de inversión proactiva generamos transacciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de la ejecución de la transacción. Además, el equipo de inversión de nuestro Administrador tiene gran experiencia en el desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

v. Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso de inversión del Administrador es el siguiente:

Fase	Descripción
Originación de Inversión	El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo: • relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes; • diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y • oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.

Fase	Descripción
Selección de Inversión	Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisa las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración. Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable: • la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio); • la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital; • la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales; • consideraciones y tratamiento fiscales; • pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y • evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.
Auditoría	Nuestro Administrador lleva a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador también usa la experiencia en inversiones de Macquarie Infrastructure and Real Assets adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contrata expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.
Análisis Financiero Detallado	Nuestro Administrador incorpora los resultados de la auditoría en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realiza suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración de activos similares. Se lleva a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejan la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.
Negociación de los Documentos de la Operación y Financiamiento	Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negocia todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumar cada inversión.
Proceso de Aprobación de Inversiones y Proceso de Ejecución	Nuestro Administrador prepara una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el consejo de administración de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determina si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el consejo de administración de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.
Actividades de Financiamiento y Administración de Activos	Nuestro Administrador activamente administra nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitorea

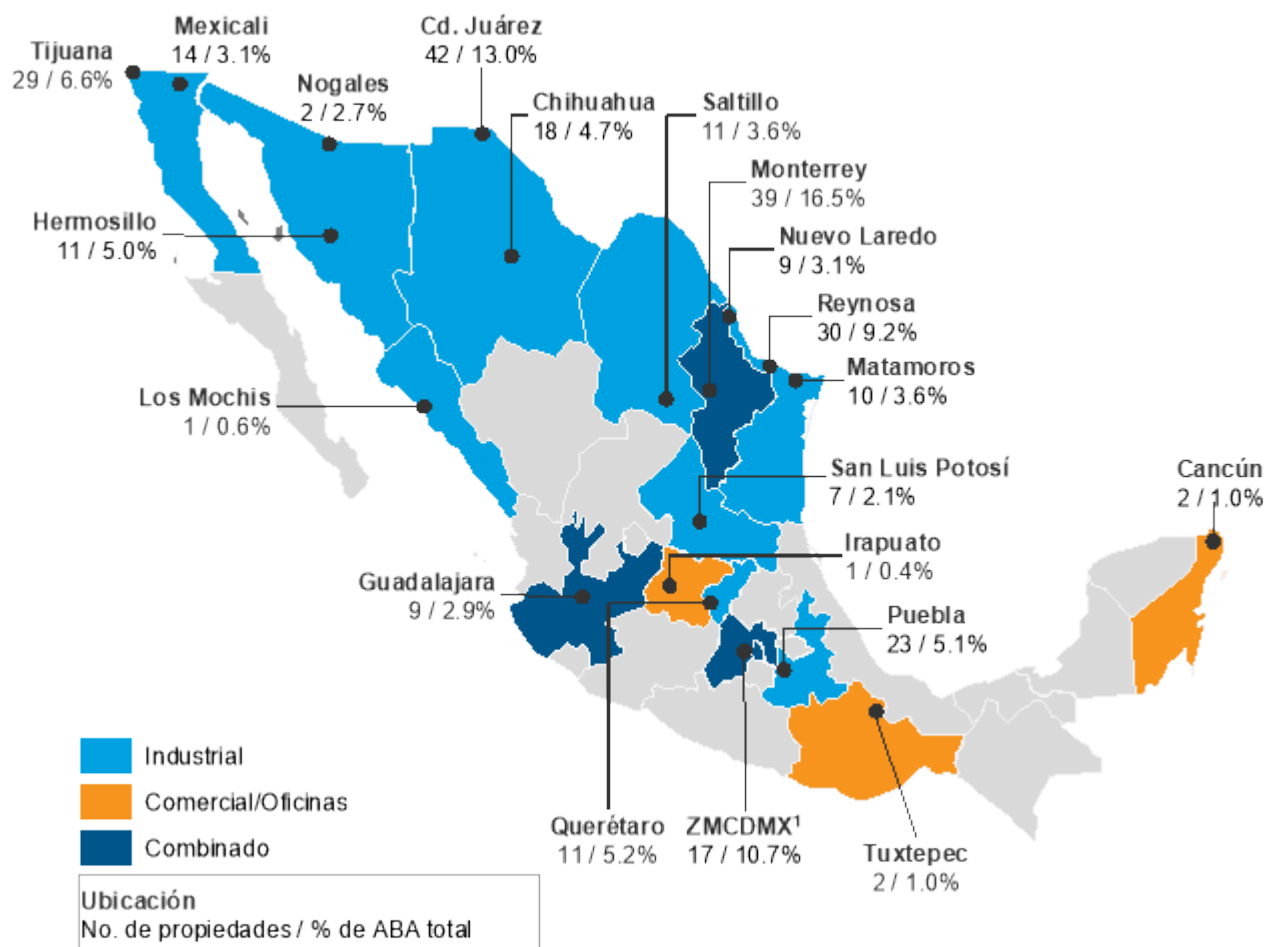
Fase	Descripción
	los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros Tenedores.

vi. Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 70.2% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 28.4% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades comerciales/de oficinas cuentan con alrededor de 752 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 29.7% comprende arrendatarios ancla; el 30.2% vendedores minoristas; y un 14.3% arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Wal-Mart, Cinépolis y Home Depot.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2017.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	
Monterrey	38	46	93%	5,695	529	17.8%	\$ 29.1	19.1%	\$ 4.94	
Ciudad Juárez	42	45	86%	4,777	444	15.0%	18.6	12.2%	4.07	
Reynosa	30	40	94%	3,397	316	10.6%	16.1	10.6%	4.54	
Tijuana	29	46	100%	2,433	226	7.6%	12.0	7.9%	4.42	
Queretaro	11	16	93%	1,900	177	5.9%	7.9	5.2%	4.01	
Puebla	23	47	91%	1,896	176	5.9%	9.6	6.3%	5.02	
Hermosillo	11	16	100%	1,842	171	5.8%	11.5	7.6%	5.63	
Chihuahua	18	22	90%	1,718	160	5.4%	6.9	4.5%	3.99	
Matamoros	10	22	89%	1,329	123	4.2%	5.8	3.8%	4.43	
Saltillo	11	10	80%	1,313	122	4.1%	5.8	3.8%	4.93	
Mexicali	14	25	90%	1,151	107	3.6%	4.5	3.0%	3.94	
Nuevo Laredo	9	15	95%	1,125	105	3.5%	5.8	3.8%	4.87	
Guadalajara	8	10	100%	924	86	2.9%	4.3	2.8%	4.19	
Nogales	2	3	100%	1,004	93	3.1%	5.9	3.9%	5.25	
San Luis Potosí	7	7	100%	778	72	2.4%	4.2	2.8%	4.89	
ZMCDMX ¹	7	13	100%	424	39	1.3%	2.5	1.7%	5.31	
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.7%	1.4	0.9%	5.27	
Total	271	386	92.6%	31,940	2,967	100%	152.0	100%	\$ 4.61	

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comerciales/de oficinas, al 31 de diciembre de 2017.

Distribución de Propiedades Comerciales y de Oficinas por Ciudad al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	
ZMCDMX ⁽¹⁾	10	455	97%	3,525.3	327.5	71.9%	\$ 30.6	76.9%	\$ 8.1	
Monterrey	1	93	88%	372.0	34.6	7.6%	3.4	8.5%	9.2	
Cancun	2	74	88%	357.3	33.2	7.3%	1.7	4.2%	4.8	
Tuxtpec	2	80	95%	354.3	32.9	7.2%	2.4	6.1%	6.4	
Irapuato	1	21	99%	165.0	15.3	3.4%	1.1	2.7%	5.9	
Guadalajara	1	29	90%	129.7	12.0	2.6%	0.7	1.6%	5.0	
Total	17	752	95.1%	4,903.5	465.6	100.0%	\$ 39.8	100%	\$ 7.7	

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017.

10 Propiedades Industriales más Grandes al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento ⁽¹⁾		
Monterrey	Bienes de Consumo	1,011	94	3.2%	\$ 4.7	3.1%	\$ 4.1	1.4		
Queretaro	Alimentos y Bebidas	853	79	2.7%	2.3	1.5%	2.4	1.8		
Hermosillo	Electrónica	630	59	2.0%	3.9	2.6%	5.6	9.8		
Nogales	Electrónica	607	56	1.9%	3.7	2.4%	5.5	9.0		
Reynosa	Bienes de Consumo	564	52	1.8%	2.9	1.9%	4.7	4.1		
Hermosillo	Automotriz	424	39	1.3%	2.8	1.8%	5.8	3.0		
Nogales	Electrónica	397	37	1.2%	2.2	1.4%	4.9	0.9		
Juarez	Automotriz	369	34	1.2%	1.7	1.1%	4.1	5.8		
Monterrey	Electrónica	329	31	1.0%	2.9	1.9%	7.8	6.3		
Monterrey	Automotriz	318	30	1.0%	1.8	1.2%	5.2	4.8		
Total		5,501	511	17.2%	\$ 28.8	19.0%	\$ 4.7	4.4		

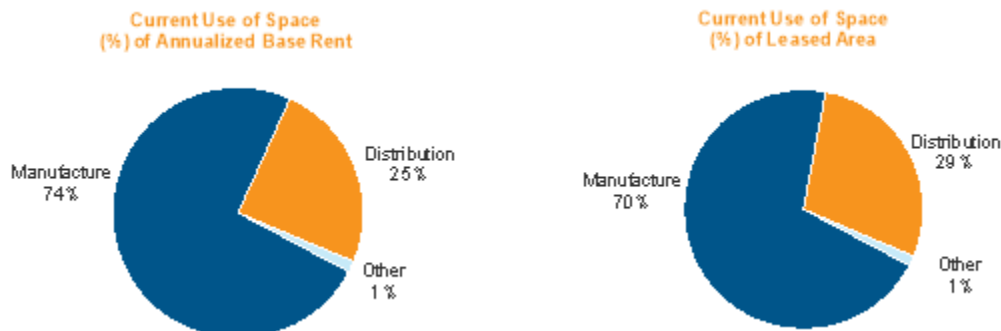
La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comerciales/de oficinas con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017.

10 Propiedades Comerciales y de Oficinas más Grandes al 31 de diciembre de 2017									
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de t ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Total Anualizada (US\$)	% Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento ⁽¹⁾
ZMCDMX	Lancero	100.0%	294	27	6.0%	\$ 4.72	11.9%	\$ 14.37	5.6
ZMCDMX	Multiplaza Arboledas	94.7%	399	37	8.1%	4.61	11.6%	10.94	6.1
ZMCDMX	Valle Dorado	99.4%	423	39	8.6%	4.42	11.1%	9.42	5.4
ZMCDMX	Tecamac	99.6%	891	83	18.2%	4.29	10.8%	4.33	7.4
ZMCDMX	Coacalco	88.5%	633	59	12.9%	3.91	9.8%	6.26	5.3
Monterrey	Multiplaza Lindavista	88.4%	372	35	7.6%	3.37	8.5%	9.20	10.9
ZMCDMX	Magnocentro 26	93.8%	257	24	5.2%	3.00	7.5%	11.17	6.0
ZMCDMX	Del Valle	100.0%	169	16	3.5%	2.27	5.7%	12.01	5.0
Tuxtpec	Multiplaza Tuxtpec II	94.3%	263	24	5.4%	1.68	4.2%	6.06	5.9
ZMCDMX	Multiplaza Ojo de Agu	100.0%	239	22	4.9%	1.49	3.7%	5.59	3.7
Total		95.6%	3,942	366	80.4%	\$ 33.8	84.8%	8.04	6.4

Nuestros Arrendatarios

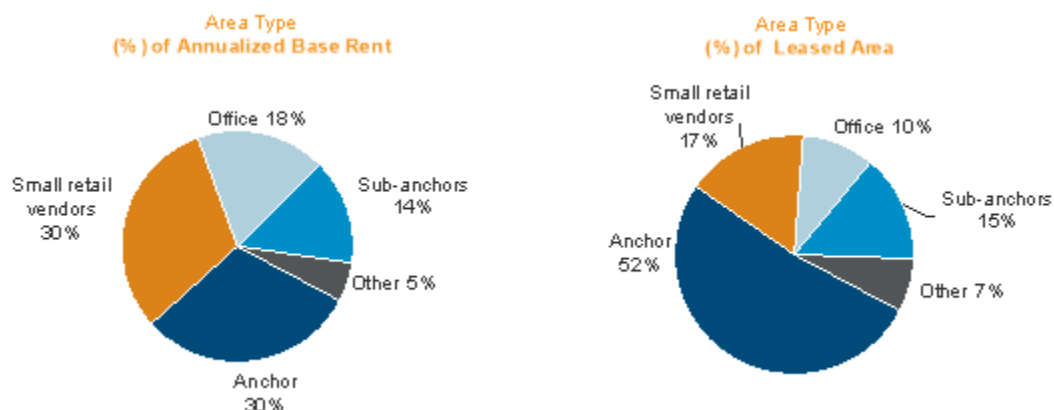
Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.6% en términos de ABA a 386 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.2% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 3.8% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 70.2% en términos de área industrial arrendada, o el 74.0% en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados con frecuencia a permanecer en los edificios donde han establecido sus operaciones.



Nuestro portafolio comerciales/de oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017, el 95.1% de estas propiedades, en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 752 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 18.2% de nuestra ABA o el 11.9% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 28.9% del total de área comerciales/de oficinas arrendada y el 18.0% de la Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.

Nuestro portafolio comerciales/de oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2017, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 29.7% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.



Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 91.6% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos”. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.3 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2017, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2017						
Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	25	114.2	4.2%	\$ 6.1	4.0%	4.44
2018	80	454.4	16.5%	25.4	16.7%	4.66
2019	67	564.8	20.6%	27.1	17.9%	4.00
2020	73	393.0	14.3%	21.7	14.3%	4.59
2021 y posteriormente	141	1,221.3	44.4%	71.7	47.2%	4.89
Total	386	2,747.7	100%	\$ 152.0	100%	\$ 4.61

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Comerciales/de oficinas

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales/de oficinas incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2017, el 3.0% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades

exclusivamente nuestras de carácter comerciales/de oficinas se derivaron de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comerciales / oficinas están denominados en Pesos.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2017							
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)	
En regularización ⁽¹⁾	129	24.5	5.7%	\$ 3.6	9.0%	12.20	
2018	199	43.1	9.9%	6.3	15.8%	12.16	
2019	177	40.6	9.4%	4.0	9.9%	8.12	
2020	143	24.2	5.6%	3.3	8.3%	11.32	
2021 y posteriormente	104	300.9	69.4%	22.7	56.9%	6.28	
Total	752	433.4	100%	\$ 39.8	100%	\$ 7.65	

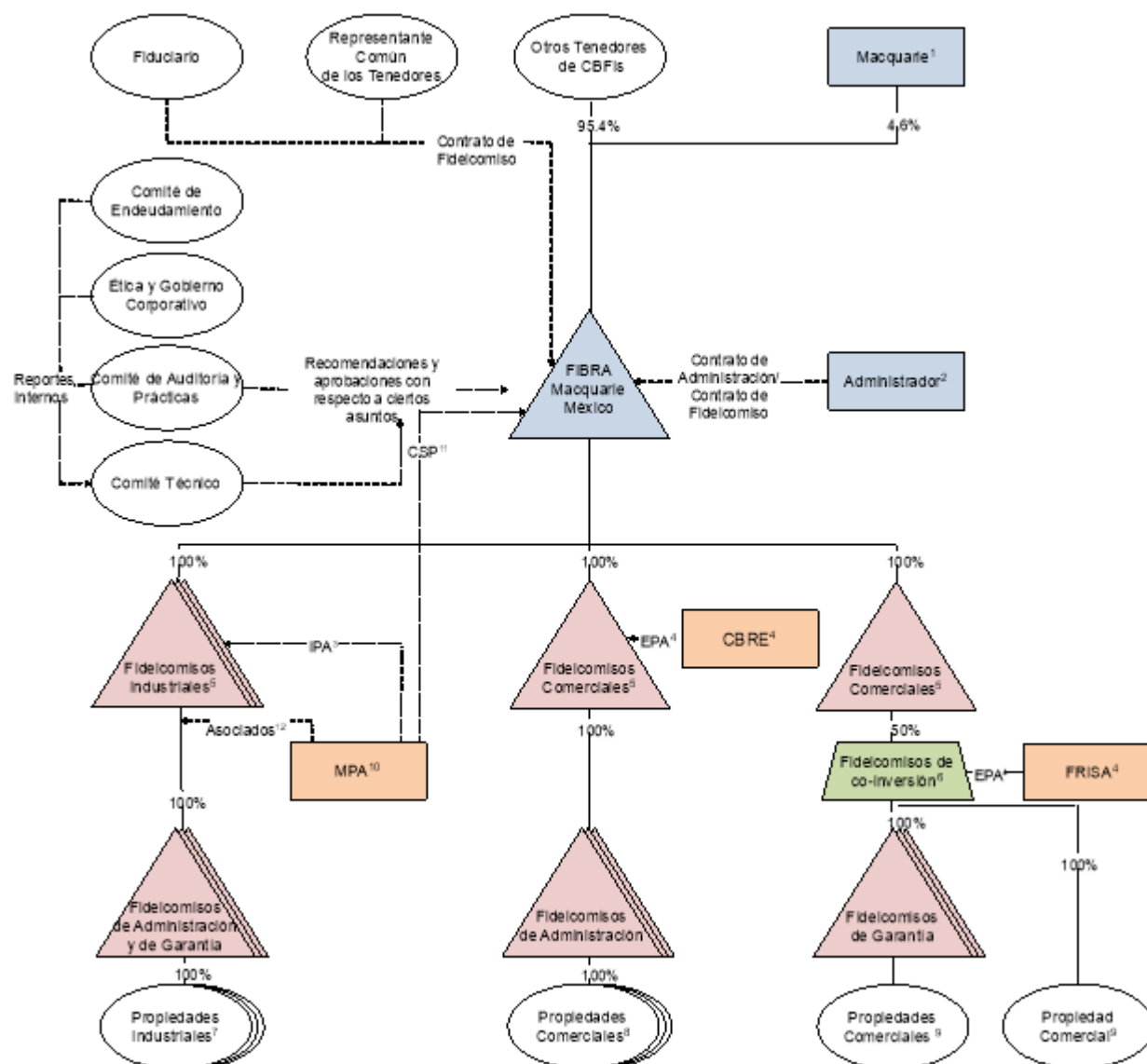
(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos

entos a lo largo de nuestro portafolio comerciales/de oficinas era de aproximadamente de 4.8 años, con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 9.1 años, con base en Renta Base Anualizada. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales / oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2017, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

vii. Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo el capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas, están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2017, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



(1)Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2017.

(2)Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de negocios dentro de la división de Macquarie Asset Management, división de Macquarie Group.

(3)IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.

(4)EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales/oficinas exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.

(5)Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.

(6) Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.

(7)Corresponde a 271 propiedades industriales. 49 de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, MetLife derivado de la línea de crédito por EU\$210.0 millones, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.

(8)Corresponde a ocho propiedades comerciales / oficinas de nuestra exclusiva propiedad.

(9)Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, MetLife, derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión, pero la propiedad se encuentra sujeta a una hipoteca en favor del acreedor, MetLife derivado una línea de crédito en relación con dicha adquisición a efecto de garantizar el pago y cumplimiento de las obligaciones de nuestros Fideicomisos de Inversión bajo dicho contrato.

(10)MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo la ley mexicana.

(11)CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.

(12)Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

viii. Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de cinco miembros, de los cuales cuatro miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría y Prácticas; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2017, nuestro Administrador poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Juan Monroy	Director General	Hombre	43	2.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	40	4.2 años
Roman Ajzen	Director Jurídico	Hombre	35	1.4 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y

administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en Onex Investment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sídney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Roman Ajzen. El señor Ajzen es el director jurídico de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México. El señor Ajzen se unió a Macquarie Group en 2015 y ha trabajado como asesor jurídico de los fondos inmobiliarios y de infraestructura de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México desde 2016. El señor Ajzen es abogado con más de 10 años de experiencia en el mercado de capitales y transacciones financieras en América Latina; la constitución y administración de fondos de infraestructura, bienes inmuebles y de capital privado, así como en fusiones y adquisiciones, tanto locales como transnacionales. Antes de unirse a Macquarie, el señor Ajzen fue asociado en Davis Polk & Wardwell LLP en Nueva York y Londres. El señor Ajzen obtuvo su licenciatura en Artes y su licenciatura en leyes por la Universidad de Stanford y la Escuela de Leyes de Stanford, respectivamente.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción

a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Martin Stanley	Consejero	Hombre	54	5 años
Matthew Banks	Presidente del Consejo	Hombre	56	5 años
Graeme Conway	Consejero	Hombre	43	3.9 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	65	5 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	39	5 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de Macquarie Infrastructure and Real Assets y ha mantenido dicha posición desde el 2010. Es miembro del Comité de Administración de Macquarie Group, Director de la sociedad listada en el NYSE denominada Macquarie Infrastructure Corporation (MIC), Director de la sociedad regulada por la FDA denominada Macquarie Infrastructure and Real Assets Europe Ltd (MIRAEL) y presidente de varios comités de inversión de fondos manejados por MIRA en todo el mundo. El Sr. Stanley establece la dirección estratégica de los negocios de MIRA en todo el mundo y trabaja estrechamente con líderes regionales y administradores de activos y profesionales de inversión para impulsar el rendimiento de la cartera en beneficio de muchos clientes institucionales y minoristas. Tiene su sede en Londres y se unió al Macquarie Group tras una carrera de 18 años en el sector energético y de servicios públicos, incluyendo el cargo de director de TXU Europe Group plc, una empresa de servicios energéticos diversificada con intereses en la generación de energía, el suministro de gas, la venta minorista de energía y la distribución de electricidad. El Sr. Stanley tiene una Maestría en Filosofía en Economía Energética de la Universidad de Loughborough.

Matthew Banks. Matthew Banks es un director ejecutivo senior de Macquarie y es el Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Como Director Global de MIRA Real Estate, el señor Banks es responsable de dirigir al equipo en todo el mundo, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de Macquarie Infrastructure and Real Assets y también es jefe del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation. El Sr. Banks obtuvo su licenciatura en arquitectura (con honores) de Melbourne University.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA's) en América. El negocio de MIRA en la región incluye ocho fondos gestionados a través de oficinas clave en Nueva York, Houston, Ciudad de México y Sao Paulo. El señor Conway tiene 21 años de experiencia en activos inmobiliarios y ha trabajado en varios mercados a lo largo del mundo, incluyendo Australia, Europa y Norteamérica, a través de la industria de la infraestructura en la administración de fondos, en asesoría, administración financiera de proyectos y finanzas estructuradas. Comenzó su carrera en Macquarie en Sídney, Australia. En 2001, se mudó al Reino Unido, donde trabajó en la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). Posteriormente creó el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. El Sr. Conway se mudó en 2012 a las oficinas de MIRAs en Nueva York. El Sr. Conway tiene una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención de oportunidades de inversión. El señor Davis se unió a Macquarie en 2009. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la Comisión Nacional Bancarias y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro del consejo de Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro. El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando del negocio de Activos Inmobiliarios en América de Macquarie Infrastructure and Real Assets y se unió a Macquarie en 2007. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, así como el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 5 miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cuatro de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	43
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	68
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	77
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	51
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	56

A continuación se establece la información biográfica del Dr. d3e Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador."

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro

independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones*, *Competencia Económica*, y *Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este periodo, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de varios consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la

mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría y Prácticas ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Atención: Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas

c/o Roman Ajzen, Director Jurídico

Pedregal 24, piso 21

Col. Molino del Rey, C.P. 11040

Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico". La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador".

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, Sr. Aziz y Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

ix. Administración de Propiedades

A la fecha de este informe anual, la administración del día a día de nuestras propiedades se administra de la siguiente manera (i) nuestras propiedades industriales están administradas por nuestro Administrador de Propiedad Interno, plataforma de servicios de arrendamiento, ingeniería y contabilidad, la cual fue establecida por nuestro fondo y misma que es una subsidiaria totalmente controlada del mismo; (ii) nuestras propiedades comerciales/de oficinas adquiridas durante 2013 y 2014 (excluyendo la co-inversión 50-50 con Frisa) son administrados por CBRE; y (iii) las nueve propiedades de la co-inversión con Frisa son administradas por Frisa.

Nuestro Administrador de Propiedad Interno fue establecido por nuestro fondo en diciembre de 2013, y sus funcionarios ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades, a través de nuestro Administrador de Propiedad Interno, estrechará nuestras relaciones industriales con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, proporcionará una mejor entrega y administración de gastos y mantenimiento de capital para nuestras propiedades, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

CBRE y Frisa son administradores externos de propiedades contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión, y consideramos que CBRE y Frisa (quien cuenta con experiencia en la administración de las propiedades Frisa respectivas antes de nuestra adquisición de una participación del 50% en las mismas y que es titular de la participación del 50% restante en el Fideicomiso de Inversión que mantiene la co-inversión de Frisa) están bien posicionadas para continuar prestando servicios de administración de propiedades. Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y pueden ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2019, pero serán automáticamente renovados por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. En el futuro podremos contratar administradores externos adicionales, de manera o no provisional, en relación con potenciales adquisiciones futuras, si consideramos que los términos y condiciones de los mismos son favorables para nuestro fondo.

x. Estatus de la FIBRA

Calificamos como una FIBRA para los efectos previstos en la LISR al 31 de diciembre de 2017. Los activos inmobiliarios en los que invertimos son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales califican, desde una perspectiva fiscal, como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los Tenedores de CBFI, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal. En la mayoría de los casos el Resultado Fiscal distribuido está sujeto a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por los intermediarios, mismos que mantienen nuestros CBFI, y debiera ser acreditable por los Tenedores.

xi. Política de Distribución

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFI de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR. El "Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones" se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar Distribuciones de manera trimestral. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015, utilizamos fondos provenientes de operaciones ajustados ("AFFO") como base para determinar nuestro efectivo disponible para distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis, por lo que no debería considerarse dicha métrica como independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF o US GAAP. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

El 26 de febrero de 2015, autorizamos una distribución del 85.8% de nuestro FFO del 30 de septiembre del 2014 al 31 de diciembre del 2014, o la cantidad de Ps.035 por cada CBFI, pagado al 13 de marzo de 2015. El 29 de abril de 2015, autorizamos una distribución de 99.5% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2014 al 31 de marzo de 2015, o Ps.0.36 por CBFI, pagado al 13 de mayo de 2015. El 27 de julio de 2015, autorizamos una distribución de 88.4% de nuestro AFFO del 31 de marzo de 2015 al 30 de junio de 2015, o Ps.0.38 por CBFI, pagado al 11 de agosto de 2015. El 27 de octubre de 2015, autorizamos una distribución de 95.0% de nuestro AFFO del 30 de junio de 2015 al 30 de septiembre de 2015, o Ps.0.43 por CBFI, pagado al 11 de noviembre de 2015. El 25 de febrero de 2016, autorizamos una distribución de 97.1% de nuestro AFFO del 30 de septiembre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, o Ps.0.46 por CBFI, pagado al 10 de marzo de 2016. El 27 de abril de 2016 autorizamos una distribución del 87.3% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2015 al 31 de marzo de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de mayo de 2016. El 27 de julio de 2016, autorizamos una distribución de 90.3% de nuestra AFFO del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de agosto de 2016. El 27 de octubre de 2016, autorizamos una distribución del 82.1% de nuestro

AFFO del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de noviembre de 2016. El 22 de febrero de 2017, autorizamos una distribución del 80.1% de nuestro AFFO del 30 de septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de marzo de 2017. El 27 de abril de 2017, autorizamos una distribución del 64.3% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de marzo de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 10 de mayo de 2017. El 27 de julio de 2017 autorizamos una distribución del 65.8% de nuestro AFFO del 31 de marzo de 2017 al 30 de junio de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 10 de agosto de 2017. El 26 de octubre de 2017, autorizamos una distribución del 65.4% de nuestro AFFO del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 9 de noviembre de 2017. El 22 de febrero de 2018, declaramos una distribución del 68.9% de AFFO del 30 de septiembre de 2017 al 31 de diciembre de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 9 de marzo de 2018.

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento (a menos que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario) y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables a FIBRAS;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR. Al 31 de diciembre de 2017, contamos con pérdidas fiscales pendientes de amortizar por Ps.2.77 mil millones, lo cual nos proporciona flexibilidad adicional en las distribuciones cumpliendo en todo momento con la regulación de FIBRAS.

xii. Resumen de Información Financiera

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	2017 Ps.000	2016 Ps.000	2015 Ps.000
Ingresos por la renta de propiedades	3,500,152	3,373,303	2,747,163
Gastos relacionados con propiedades	(510,511)	(482,752)	(410,381)
Ingresos netos de propiedades	2,989,641	2,890,551	2,336,782
Comisiones por administración	(179,753)	(184,641)	(198,227)
Gastos relacionados con operaciones	(4,962)	(37,522)	(16,032)
Gastos profesionales, legales y de otro tipo	(48,526)	(45,796)	(37,424)
Total de gastos	(233,241)	(267,959)	(251,683)

	2017 Ps.000	2016 Ps.000	2015 Ps.000
Costos financieros	(884,789)	(936,234)	(773,813)
Ingreso financiero	13,820	34,007	106,405
Otros ingresos	9,785	-	42,371
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	115,752	127,285	77,619
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	840,147	(2,909,145)	(2,168,716)
(Pérdidas)/ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera calculadas a valor razonable.	(1,566,232)	5,731,704	3,871,204
Ganancia de revaluación no realizada en propiedades de inversión calculada a valor razonable	549,165	195,623	668,319
Ganancia por enajenación de inversiones inmobiliarias	45,789	-	-
Crédito mercantil cancelado en relación a las propiedades vendidas	(48,847)	-	-
Ganancia neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	13,811	97,762	-
Impuesto sobre la renta actual ⁽¹⁾	107	(1,409)	-
Impuesto sobre la renta diferido ⁽¹⁾	(4,610)	(1,667)	-
Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio	1,840,298	4,960,518	3,908,488

(1) Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

Estado de Resultados de Posición Financiera Consolidada

A continuación se plantea la posición financiera consolidada del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	31 de dic de 2017 \$'000	31 de dic de 2016 \$'000	31 de dic de 2015 \$'000
Activo Circulante			
Efectivo e inversiones temporales	417,529	612,443	2,223,294
Efectivo Restringido	-	10,849	9,033
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Netas	74,539	116,865	102,431
IVA por Cobrar	-	-	287,020
Otros Activos	73,938	72,677	96,422

	31 de dic de 2017 \$'000	31 de dic de 2016 \$'000	31 de dic de 2015 \$'000
Propiedades de inversión mantenidas para venta	-	284,130	-
Total Activo Circulante	566,006	1,096,964	2,718,200
Activos No Circulantes			
Efectivo Restringido	50,289	39,881	162,099
Otros Activos	196,673	185,323	132,854
Inversiones a método de participación	1,137,652	1,084,875	959,363
Crédito Mercantil	882,758	931,605	931,605
Propiedades de Inversión	41,722,712	42,466,715	35,639,298
Instrumentos financieros derivados	111,573	97,762	-
Total de Activo No Circulante	44,101,657	44,806,161	37,825,219
Total de Activos	44,667,663	45,903,125	40,543,419
Pasivo Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	630,784	480,673	350,300
Deuda	-	67,977	937,621
Depósitos de inquilinos	39,295	21,396	18,925
Impuesto sobre la renta adeudado	-	1,409	-
Total de Pasivo Circulante	670,079	571,455	1,306,846
Pasivos No Circulantes			
Depósitos de inquilinos	313,719	346,863	306,804
Deuda	16,318,550	17,946,449	15,409,369
Impuesto sobre la renta diferido	6,277	1,667	-
Total de Pasivo No Circulante	16,638,546	18,294,979	15,716,173
Total Pasivos	17,308,625	18,866,434	17,023,019
Activos Netos	27,359,038	27,036,691	23,520,400
Capital			
Capital contribuido	18,118,973	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	9,240,065	8,666,697	5,150,406

	31 de dic de 2017 \$'000	31 de dic de 2016 \$'000	31 de dic de 2015 \$'000
Total de Capital	27,359,038	27,036,691	23,520,400

xiii. Información relevante del periodo

Cambios, incumplimientos o procedimientos legales

Además de los eventos relevantes divulgados a través de medios públicos, no se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos materiales relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

Sustitución Fiduciaria

El 24 de abril de 2017, la Asamblea de Tenedores de FIBRA Macquarie aprobó, entre otros asuntos, delegar a los Miembros Independientes del Comité Técnico, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 4.3 (c) del Contrato de Fideicomiso, la autoridad necesaria para decidir el reemplazo de Deutsche Bank como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, y nombrar como fiduciario sustituto a cualquiera de las siguientes instituciones financieras: CIBanco; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, con la previa recomendación del Administrador.

El 27 de julio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie resolvió y aprobó, previa recomendación del Administrador, sobre la sustitución de Deutsche Bank como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, y nombró a CIBanco como nuestro nuevo fiduciario. Por consiguiente, el Administrador notificó a Deutsche Bank la decisión del Comité Técnico de sustituirle por CIBanco como fiduciario en nuestro Contrato de Fideicomiso.

El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank, en su calidad de fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso y CIBanco, en su calidad de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso, con el reconocimiento y consentimiento de MMREM, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar, celebraron el Convenio de Sustitución de Fiduciaria, mediante el cual las partes del Convenio de Sustitución Fiduciaria acordaron, entre otras cosas, sustituir a partir de dicha fecha, a Deutsche Bank con CIBanco, como fiduciario del Fideicomiso para todos los efectos legales.

El 29 de noviembre de 2017, Monex, como Representante Común, y CIBanco, como Fiduciario del Fideicomiso, canjearon y depositaron en Indeval un nuevo Título que, entre otros, incluía a CIBanco, como nuevo Fiduciario.

Recompra de Ciertos CBFIs

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie, mediante resoluciones unánimes de fecha 25 de junio de 2017, resolvió ratificar y aprobar, para efectos de la Sección 5.4(b)(xi) y cualquier otra disposición aplicable de nuestro Contrato de Fideicomiso, el anuncio, inicio y ejecución de un programa de recompra de CBFI (el "Programa de Recompra") exclusivamente para la subsiguiente cancelación de los CBFIs, previa instrucción del Administrador; en el entendido, que la cancelación de los CBFIs en el Registro Nacional de Valores se realice conforme a lo dispuesto en el Artículo 108 de la LMV, aplicándose de forma consistente a FIBRA Macquarie y a sus respectivos órganos de gobierno, según lo previsto en la Sección 3.9 del Contrato de Fideicomiso.

Desde el inicio del Programa de Recompra de CBFIs y hasta la fecha del presente Reporte Anual, FIBRA Macquarie ha recomprado 19.1 millones de CBFIs por un valor total de Ps.412.4 millones. FIBRA Macquarie está autorizada para recomprar hasta 40,568,175 CBFIs hasta junio de 2018, lo que representa el 5% de sus 811,363,500 CBFIs que se encontraban en circulación al inicio del Programa de Recompra. El momento y el importe de las recompras futuras dependerán de los precios de mercado, de las condiciones económicas y de mercado generales, incluyendo alternativas de inversión y el apalancamiento.

A esta fecha, FIBRA Macquarie ha cancelado 5,332,596 CBFIs recomprados de conformidad con el Programa de Recompra. La cantidad total de CBFIs inscritos en el RNV a esta fecha es de 899,418,321.

Eventos relevantes

A continuación, se muestra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2017 hasta el 31 de marzo de 2018 de acuerdo con las Regulaciones de la CNBV (todos los montos en \$ y EU\$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio publicado en el respectivo comunicado público):

- El 20 de marzo de 2018, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la CNBV respecto al volumen incrementado de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 1 de marzo de 2018, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 22 de febrero de 2018, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó información adicional a sus resultados financieros y operativos para el cuarto trimestre y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017.
- El 22 de febrero de 2018, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017, los cuales incluyen un aumento de AFFO del 8.6% por CBFI del año completo y proporciona una guía para el año 2018.
- El 11 de enero de 2018, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast, durante la cual los directivos discutirán y darán a conocer los resultados de la compañía del cuarto trimestre.
- El 29 de noviembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado mediante el cual publicó el aviso con fines informativos en relación con: (i) la aprobación del Programa de Recompra por hasta un 5% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie; y (ii) la celebración del Convenio de Sustitución Fiduciaria, de fecha 31 de octubre de 2017, en el cual Deutsche Bank fue sustituido y CIBanco designado como fiduciario de FIBRA Macquarie y de algunos de sus Fideicomisos de Inversión.
- El 3 de noviembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que se ha acordado extender el contrato de servicios de formación de mercado con UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero (UBS México).
- El 1 de noviembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando que ha completado la designación de CIBanco, como nuevo Fiduciario de FIBRA Macquarie y algunos de ciertos de sus Fideicomisos de Inversión, reemplazando a Deutsche Bank.
- El 26 de octubre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó información adicional a sus resultados financieros y operativos para el tercer trimestre de 2017.
- El 26 de octubre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre, los cuales incluyen un aumento de AFFO del 6% por CBFI.
- El 11 de octubre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 2 de octubre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast, durante la cual los directivos discutirán y darán a conocer los resultados de la compañía del tercer trimestre de 2017.
- El 28 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.

- El 25 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 22 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 21 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que las inspecciones a sus 30 propiedades industriales y 10 propiedades comerciales en el área conurbada de la Ciudad de México y los alrededores de Puebla han determinado que no hay daños estructurales mayores. Un limitado número de propiedades tienen daños menores, los cuales no se espera que causen problemas operativos materiales para los clientes de FIBRAMQ.
- El 13 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando el cierre exitoso del refinanciamiento por EU\$210 millones previamente anunciado.
- El 11 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 8 de septiembre de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la BMV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 22 de agosto de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que los Miembros Independientes del Comité Técnico de FIBRA Macquarie han aprobado el nombramiento de CIBanco como fiduciario de FIBRA Macquarie y de ciertos Fideicomisos de Inversión.
- El 27 de julio de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó información adicional a sus resultados financieros y operativos para el segundo trimestre de 2017.
- El 27 de julio de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados financieros de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre, los cuales incluyen un aumento de AFFO del 17.6% por CBFIs.
- El 3 de julio de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast, durante la cual los directivos discutirán y darán a conocer los resultados de la compañía del segundo trimestre de 2017.
- El 26 de junio de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que su Comité Técnico aprobó y estableció un programa de recompra de CBFIs de conformidad con los términos de su Contrato de Fideicomiso. FIBRA Macquarie fue autorizada para recomprar hasta el 5% de sus CBFIs en circulación durante los próximos 12 meses.
- El 31 de mayo de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de su Segunda Asamblea Extraordinaria de Tenedores, celebrada el pasado 25 de mayo de 2017. La asamblea contó con un alto nivel de participación y convocatoria, con la representación de más de 61% de tenedores de los CBFIs.
- El 11 de mayo de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que Jaime De la Garza ha sido nombrado miembro independiente del Comité Técnico y Comité de Endeudamiento.
- El 9 de mayo de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que llevará a cabo la segunda Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie. Los propósitos principales de la asamblea fueron buscar la aprobación para modificar el esquema de compensación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas, y Comité de Endeudamiento del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y la designación de delegados que formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.
- El 27 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un cambio en la política de distribución de FIBRA Macquarie.

- El 27 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó información adicional a sus resultados financieros y operativos para el primer trimestre de 2017.
- El 27 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado los resultados financieros de FIBRA Macquarie para el primer trimestre, los cuales incluyen un aumento de AFFO del 15.4% por CBFIs.
- El 26 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de su Asamblea Anual de Tenedores, celebrada el pasado 24 de abril de 2017. La asamblea contó con un alto nivel de participación y convocatoria, con la representación de más de 62% de tenedores de los CBFIs.
- El 7 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast, durante la cual los directivos discutirán y darán a conocer los resultados de la compañía del primer trimestre de 2017.
- El 7 de abril de 2017, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que llevará a cabo la Asamblea Anual Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores. Los propósitos principales de la asamblea fueron: (i) aprobación para modificar el esquema de compensación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas, y Comité de Endeudamiento del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ii) aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2016, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2016, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) aprobación para delegar a los Miembros Independientes del Comité Técnico la facultad a que se refiere el Contrato de Fideicomiso para resolver sobre la remoción del Fiduciario como fiduciario del Fideicomiso y la designación de CIBanco, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario sustituto del Fideicomiso, según sea aceptable a criterio de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico; (v) anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores; (vi) anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores; (vii) anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores; (viii) anuencia para el nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores; (ix) toma de nota, respecto de la posibilidad de que el Fideicomiso establezca un fondo para la recompra de CBFIs, exclusivamente para su posterior cancelación, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (x) designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.
- El 28 de marzo de 2017, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando la respuesta de FIBRA Macquarie a un requerimiento de la CNBV respecto al volumen de CBFIs operado en ese día. FIBRA Macquarie informó que no tiene conocimiento de evento relevante alguno que haya dado origen a dicho movimiento y que dicho movimiento debe obedecer a las condiciones de mercado.
- El 22 de febrero de 2017, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie presentó información adicional a sus resultados financieros y operativos del cuarto trimestre de 2016.
- El 22 de febrero de 2017, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie reporta sus resultados financieros y operativos para el cuarto trimestre y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016.
- El 2 de febrero de 2017, el Fiduciario publicó un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast, durante la cual los directivos discutirán y darán a conocer los resultados de la compañía del cuarto trimestre de 2016.

xiv. Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que podrían tener un efecto material en nuestro Fideicomiso.

A esta fecha, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil. Hasta donde sabemos, no hay procesos de litigación relevantes que podrían afectar nuestro portafolio significativamente.

Factores de riesgo:

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Además de otra información contenida en este Reporte Anual, inversionistas deberían considerar los siguientes riesgos. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

i.Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- nuestra incapacidad para atraer y mantener arrendatarios ancla reconocidos en nuestras propiedades comerciales;
- la competencia que enfrentan nuestras propiedades comerciales de parte de otros centros comerciales u otros tipos de establecimientos comerciales y otros canales de comercio, tales como e-commerce;
- percepción negativa de los consumidores con respecto a la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo aquellos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;

- incremento en el crimen y la violencia que afecta el tráfico de consumidores en áreas donde se localizan nuestras propiedades comerciales;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, incluyendo la crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación económica en los Estados Unidos de la crisis financiera global, lo cual podría resultar en una recesión económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado, incluyendo la entrada de FIBRAS adicionales y otras compañías de activos inmobiliarios al mercado. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.

Alrededor del 92.6% de las propiedades de nuestro portafolio industrial están ocupadas, y aproximadamente el 95.1% de las pertenecientes a nuestro portafolio comercial están ocupadas, en términos de ABA con base en datos al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2017, el periodo de arrendamiento promedio ponderado restante para nuestras propiedades industriales y comerciales/de oficinas con base en la Renta Base Anualizada, era de 3.3 y 4.8 años, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente 16.7% de nuestros arrendamientos industriales y 15.8% de nuestros arrendamientos comerciales, en términos de

Renta Base Anualizada, fueron programados para vencer para el 31 de diciembre de 2018. Adicionalmente, los arrendatarios con arrendamientos que han vencido pero que continúan ocupando espacio y pagándonos renta en forma mensual representan el 4.0% de las propiedades industriales ocupadas y 9.0% de las propiedades comerciales/de oficinas ocupadas, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, de manera puntual o total, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios no sean necesarias de ofrecer para atraer a nuevos arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios. Además, en el 2016 adquirimos dos terrenos sin desarrollar cerca de propiedades nuestras existentes, y tenemos la intención de adquirir en el futuro propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar, como parte de nuestra estrategia de crecimiento. No podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Más adelante, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar o mantener nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras, hacer reparaciones o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes y mantener nuestras propiedades en un estado físico razonable. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de erogar los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.

Todos nuestros ingresos derivan sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar un contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están substancialmente

relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales o de minoristas en línea. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, 3.2% del total de los ingresos comerciales de propiedades exclusivas de FIBRA Macquarie estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa. Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, o depósitos, liquidación o concurso mercantil puede resultar en la terminación del arrendamiento del arrendatario, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualquier concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran nuestras propiedades, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo los códigos civiles aplicables de los estados de México para el arrendador en donde se localizan nuestras propiedades, y el arrendador tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, las regulaciones de la FIBRA podrían limitar nuestra capacidad de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios y hemos anunciado un plan de reciclaje de activos para disponer de aproximadamente 10% de nuestro ABA en el mediano plazo. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro y no podemos asegurar que seremos capaces de completar el plan de reciclaje de activos en términos satisfactorios o del todo. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras o que haciéndolo no tendrá un impacto adverso en la rentabilidad de las

disposiciones. Hemos hecho las declaraciones habituales, aunque limitadas, a los compradores de nuestros activos enajenados y esperamos hacerlas de igual forma en relación con enajenaciones futuras. Aun cuando las declaraciones sobreviven únicamente por determinados periodos de tiempo y son sujetas a deducciones determinadas o umbrales y límites, según sea aplicable, podríamos ser sujetos en el futuro a reclamaciones bajo la indemnización aplicable, las cuales podrían afectar adversamente la rentabilidad de la enajenación.

Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Al 31 de diciembre de 2017, 86.4% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 79.2% de nuestro portafolio, en términos de la Renta Base Anualizada, está integrado por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2017, nuestros diez arrendatarios más grandes representan el 18.6% del área industrial rentada y el 19.0% de la Renta Base Anualizada.

Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 38.7% de nuestra área total arrendada y el 40.5% de nuestra Renta Base Anualizada para nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2017. En la medida en que gobiernos de diversas regiones levanten o intensifiquen barreras a las importaciones, o implementan políticas cambiarias que favorezcan las ventas de los exportadores locales en el mercado global, podría haber un impacto adverso significativo en nuestros arrendatarios en la industria automotriz. El presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, ciertos miembros de la Cámara de Representantes y miembros clave de la administración pública y legisladores de Estados Unidos han reclamado la renegociación del TLCAN y la implementación de tarifas, impuestos transfronterizos u otras medidas que podrían impactar el nivel de comercio entre Estados Unidos y México. Cualquiera de dichas propuestas o medidas podría impactar negativamente a nuestros arrendatarios industriales, particularmente aquellos del sector automotriz, y podrían tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Adicionalmente la industria automotriz está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo y la lenta recuperación económica en Estados Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Los siguientes estados representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2017: Chihuahua (20.3%); Tamaulipas (18.3%); y Nuevo León (17.8%). Las siguientes regiones representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA comerciales/de oficinas al 31 de diciembre de 2017: Estado de México (58.0%); Ciudad de México (13.7%); y Nuevo León (7.6%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

Nuestras propiedades comerciales dependen de la capacidad de sus arrendatarios ancla y otros arrendatarios importantes para atraer clientes; y podrían verse afectados por la pérdida de uno o varios de estos arrendatarios o por el cierre de sus tiendas.

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar

considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales - incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, Wal-Mart y tiendas asociadas, representa el 28.9% de nuestra área rentable comercial y 18.0% de nuestra Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades que se nos deban en términos de nuestros contratos con dichas partes. Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestras propiedades comerciales están expuestas a los riesgos que afectan las ventas a los consumidores finales en general, tales como la contracción de la actividad económica, el nivel de gasto de los consumidores, el deterioro de la situación financiera de las grandes empresas comerciales y la competencia de parte de las bodegas de descuento y los vendedores a través de internet.

Históricamente, el sector de las ventas a los usuarios finales ha sido susceptible a los períodos de desacelere económico que por regla general provocan una disminución en los niveles de gasto de los consumidores. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de diversos factores relacionados con el nivel de gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los mismos, incluyendo la situación económica y el ambiente de negocios en general, las tasas de interés, la inflación, la disponibilidad de crédito para el consumo, los impuestos, la confianza del público en la situación económica a futuro, las tendencias demográficas y de la población y los niveles de empleo y salarios.

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los consumidores, la situación financiera de nuestros arrendatarios ancla y otras grandes empresas comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas en nuestras propiedades comerciales y la disminución de sus volúmenes de actividades. Nuestras propiedades comerciales también compiten con los minoristas, las bodegas de descuento, los centros comerciales para tiendas que ofrecen precios de fábrica, las empresas de ventas por internet y otros negocios en línea. El aumento de los niveles de gasto a través de internet podría afectar en forma significativa la capacidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en sus tiendas. Las nuevas tecnologías y mejoras tecnológicas -incluyendo las nuevas tecnologías digitales y de servicios en línea- podrían incrementar la competencia para ciertos arrendatarios de nuestras propiedades comerciales. Cualquiera de estos factores podría provocar una disminución en los niveles de tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales, lo cual podría afectar en forma adversa la situación financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales comerciales, el deseo de arrendar espacio en nuestras propiedades comerciales y la relativa popularidad de estos últimos. A su vez, estas condiciones podrían afectar en forma adversa los precios de renta de nuestros locales y podrían afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para incrementar nuestros ingresos y nuestra utilidad de operación depende en parte del constante aumento de la demanda de los productos y servicios ofrecidos por los arrendatarios de nuestros centros comerciales. La disminución de dicha demanda, ya sea debido a los cambios en las preferencias de los consumidores, a la contracción del poder adquisitivo o al desacelere de la economía a nivel regional, nacional o global, podría provocar una disminución en los ingresos de nuestros arrendatarios y, en consecuencia, afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El sector de ventas a los consumidores finales depende en gran medida de las preferencias de estos últimos, que están sujetas a cambios; y cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder adecuadamente a dichos cambios.

El sector comercial depende en gran medida de las preferencias del consumidor, que están sujetas a cambios; por lo que cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder a dichos cambios. Los cambios en las preferencias de los consumidores, el surgimiento de nuevos formatos de centros comerciales y otros puntos de venta -incluyendo tiendas tanto reales como virtuales-, y la construcción de un creciente número de centros comerciales, han contribuido a que el segmento de las ventas sea objeto de constantes cambios y desarrollos. La necesidad de distinguirse y la competencia para desarrollar la lealtad de los consumidores están estrechamente ligadas a la adopción de medidas para renovar y desarrollar nuevos formatos comerciales. Estos proyectos requieren una creciente inversión en mercadotecnia, la selección y modificación de la mezcla de tiendas, cajones de estacionamiento, diseños arquitectónicos cada vez más complejos y la inclusión de un mayor número de actividades de esparcimiento, servicios y otras amenidades. Cualquiera de estos cambios en las preferencias de los consumidores, en los patrones de gasto y en las tendencias imperantes por lo que respecta a los formatos de centros comerciales, podría reducir los niveles de tráfico en nuestras propiedades comerciales u obligarnos a incurrir en gastos significativos para mejorarlos y hacerlos más atractivos para nuestros arrendatarios y clientes. No podemos garantizar que lograremos prever y responder adecuadamente a dichas tendencias y acontecimientos y, de no lograrlo, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Los actos de delincuencia o violencia y los accidentes en nuestras propiedades comerciales podrían afectarnos en forma adversa.

En virtud de que los centros comerciales están abiertos al público y tienen altos niveles de tráfico de consumidores, están expuestos a incidentes tales como los actos de delincuencia, robo, asalto, vandalismo, violencia y accidentes tanto en su interior como en sus inmediaciones, que además pueden lesionar a nuestros visitantes y clientes. Por ejemplo, en enero de 2017, varios de nuestros centros comerciales se vieron afectados por los saqueos relacionados con el incremento en el precio de las gasolinas. Adicionalmente, México está actualmente experimentando altos niveles de violencia relacionada con el narcotráfico y el pandillerismo. Estos incidentes se encuentran fuera de nuestro control y no tenemos la capacidad de impedirlos. De ocurrir cualquiera de estos incidentes, la imagen del centro comercial correspondiente podría verse afectada seriamente y su tráfico de clientes podría disminuir debido a la falta de confianza en la seguridad de sus instalaciones, lo cual afectaría los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios, los resultados de operación de dicha propiedad y su atractivo para otros posibles arrendatarios. Además, aunque contamos con pólizas de seguro de responsabilidad civil, podríamos vernos expuestos a responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Dependemos de la disponibilidad de servicios públicos, especialmente, de electricidad y agua, y cualquier interrupción, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de los mismos podría afectarnos en forma adversa.

La disponibilidad de servicios públicos, especialmente por lo que respecta al suministro de agua y electricidad, es fundamental para la adecuada operación de nuestras propiedades. Cualquier interrupción significativa, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de estos servicios podría dar lugar a un incremento en nuestros costos y a nuestro posible incumplimiento con los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con nuestros arrendatarios. Por tanto, cualquier interrupción en el suministro de estos servicios podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Pasivos contingentes o defectos desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades de bienes raíces, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, impuestos no pagados y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición de propiedades por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dichas auditorías no siempre incluyen determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación. Estamos expuestos al riesgo de asumir, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad en contra de nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho ciertas declaraciones y garantías habituales pero limitadas.

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho declaraciones habituales pero limitadas en relación con dichas propiedades, las cuales tienen una vigencia limitada, y dichos vendedores se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, o pueden exceder los límites establecidos en los contratos de compraventa correspondientes, podríamos no tener recurso, o insuficiente recurso, contra los vendedores de dichos pasivos. Adicionalmente, los vendedores de las propiedades que hemos adquirido y, en la medida que sea aplicable, cualquier garante u obligado solidario conforme a los contratos de adquisición correspondientes, podrán tener activos limitados de los cuales podríamos obtener recuperaciones.

Ciertos de nuestros Fideicomisos de Inversión cuentan con pasivos garantizados con los bienes que integran todos sus activos y tenemos líneas de crédito no garantizadas con recurso pleno en contra nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.

Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contamos con un principal total aproximado de EU\$876.8 millones pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017. Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda, así como ciertos niveles de apalancamiento. Conforme a algunos de estos contratos de crédito, los acreedores son los beneficiarios de los gravámenes u otras garantías sobre las propiedades que componen nuestro portafolio, y los flujos de efectivo que deriven de ellos, los cuales, según sea el caso, podrán ser garantizados o de otra forma gravados como colateral (incluyendo a través de fideicomisos de garantía). En otros casos, los créditos no están garantizados con un grupo específico de activos, y por lo tanto, en caso de un evento de incumplimiento o una violación a los términos a los que están sujetos, el acreedor tendrá recurso pleno en contra de nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito, o en el caso de créditos no garantizados, presentar demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. Un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, en deuda adicional en el futuro, ya sea garantizada, no garantizada, a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Cualquier deuda garantizada adicional puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs.

La deuda no garantizada conlleva riesgos específicos, incluyendo el riesgo de que en caso de un evento de incumplimiento, los acreditantes podrían buscar ejercer su derecho de cobro a través de demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su

totalidad. En caso de ejercerse dichos derechos, las demandas podrían causar la pérdida parcial o total de los activos del Fideicomiso.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso de Inversión podría ser requerido a volver a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de créditos no garantizados y en ciertos casos, también podría ser responsable del pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos de mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

Las restricciones de apalancamiento podrían afectar adversamente nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional.

La Circular Única requiere que cumplamos con un límite legal de apalancamiento y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda. En la actualidad estamos en cumplimiento con dichos requerimientos. Adicionalmente, estos requisitos podrían evitar que incurriéramos en deudas adicionales en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda. Asimismo, si no pudiéramos incrementar la deuda al amparo de estos reglamentos, podríamos intentar emitir CBFIs Adicionales, lo cual diluiría el porcentaje de nuestros inversionistas existentes. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estará requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para cumplir con dichos requerimientos. Dicho reporte y plan correctivo requiere la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento se divulgue al público inversionista. El límite de apalancamiento establecido actualmente por la CNBV es un porcentaje máximo de endeudamiento de 50%. El índice de servicio de cobertura de deuda mínimo establecido actualmente por la CNBV es un índice de servicio de cobertura de deuda de 1.0x.

El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la Leyes Ambientales o causen daños

ambientales y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo la Leyes Ambientales, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las Leyes Ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

Adicionalmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, autoridades u organizaciones no gubernamentales podrían iniciar acciones que busquen la reparación del daño ambiental o su compensación (incluyendo multas sustanciales). Se emitieron disposiciones con respecto al registro de emisiones. Dichas disposiciones establecen obligaciones de reporte para emisiones directas o indirectas de gases con efecto invernadero.

Algunas de nuestras propiedades o propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan BPCs (bifenilos policlorados). Algunas de nuestras propiedades actuales o futuras se encuentran o podrán encontrarse adyacentes o cerca de otras propiedades hubieren contenido o en la actualidad contengan tanques subterráneos de almacenamiento utilizados para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas. Todas estas operaciones crean una posibilidad para la liberación o mitigación de sustancias tóxicas o peligrosas o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte).

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, incluyendo evaluaciones ambientales “Fase 1” y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las Leyes Ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y pueden no tener el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar o mitigar el efecto de condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las Leyes Ambientales mexicanas federales, estatales y locales, se incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor en julio de 2013, extendió la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta ley prevé acciones legales

para demandar la reparación de daños ambientales o, cuando la reparación/indemnización no sea posible, su compensación, la cual será independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extendió el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental a doce años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de Leyes Ambientales adicionales y más restrictivas.

Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones ambientales y de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Nuestro crecimiento depende en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones en términos favorables o las adquisiciones podrían no tener el rendimiento que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- la competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición, u obtenerlos en términos favorables; y
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas.

Los contratos de adquisición de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que Macquarie Infrastructure and Real Assets y el equipo de administración de nuestro Administrador tienen experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro Administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

Nuestro crecimiento depende principalmente de fuentes externas de capital, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.

Pretendemos crecer por medio de la adquisición de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda, incluyendo disposiciones bajo nuestra línea de crédito revolving existente, o de capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión y crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de varios factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Además, los mercados financieros domésticos e internacionales han mostrado volatilidad a partir de la crisis financiera global de 2008-2009. Si la inestabilidad económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas o en lo absoluto, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición activos inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo nuestros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Existe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en otros sectores del mercado inmobiliario o en mercados geográficos, en cuyo caso los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos sectores o mercados podrían verse afectados en forma adversa.

Nuestras inversiones en nuevos sectores del mercado inmobiliario podrían exponernos a riesgos a los que no estamos acostumbrados, incluyendo riesgos en materia de competencia, seguros, régimen legal, nuestro portafolio de clientes y el comportamiento de nuestros arrendatarios. Además, si se presenta la oportunidad, exploraremos la posibilidad de adquirir inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos relacionados con nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuestros mercados actuales, podría hacerse extensivo a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos. Por ejemplo, podríamos vernos forzados a incurrir en gastos considerables antes de siquiera desarrollar alguna escala en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos o generar algún ingreso importante relacionado. Nuestra capacidad para incursionar en nuevos tipos de activos o nuevos mercados geográficos depende de varios factores, incluyendo nuestra capacidad para identificar y adquirir sitios en ubicaciones atractivas, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional y la existencia de condiciones de mercado favorables. Además de estos riesgos, cabe la posibilidad de que no tengamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a las dinámicas y condiciones de otros segmentos del mercado inmobiliario o de otros mercados geográficos en los que intentemos incursionar, lo cual podría afectar en forma adversa nuestra capacidad para incursionar y operar en dichos segmentos o mercados geográficos. Asimismo, cabe la posibilidad de que nuestras inversiones en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos no generen los rendimientos esperados. Si no tenemos éxito en la incursión en nuevos sectores del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vernos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros activos inmobiliarios está reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente

pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos.

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en las NIIF, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en el reconocimiento de cargos por daños en nuestros estados de resultados integrales.

Esperamos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.

Substancialmente todas las propiedades que integran nuestro Portafolio son propiedades desarrolladas y por lo tanto no contamos actualmente con un plan para emprender actividades materiales de desarrollo, construcción o redesarrollo (distintas de mejoras de arrendatarios o expansiones realizadas en el curso ordinario). Sin embargo, como parte de nuestra adquisición de las propiedades en co-inversión con Frisa, a través de los Fideicomisos de Inversión con Frisa, la co-inversión adquirió un área de 66,676 metros cuadrados de terreno adyacente a un número de las propiedades en co-inversión con Frisa, mismas que en el futuro la co-inversión podría buscar sub-dividir de nuestras propiedades y/o desarrollarlas. Además, como parte de nuestras adquisiciones en el 2015, adquirimos dos terrenos de 25,126 metros cuadrados en total y en el 2016 adquirimos un total de 83,900 metros cuadrados de terreno y en enero del 2018 adquirimos 91,900 metros cuadrados cerca de nuestras propiedades existentes. En el futuro podríamos buscar desarrollar dichos terrenos. De igual forma, esperamos involucrarnos en otras actividades de desarrollo en el futuro, lo cual nos sujetaría a ciertos riesgos que en la mayoría de los casos serían mayores que los riesgos relacionados con la adquisición de propiedades plenamente desarrolladas y operativas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

No estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras Políticas de Distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, la obligación regulatoria de distribuir el 95% de nuestro Resultado Fiscal y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras Políticas de Distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico.

Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Todas estas variables podrían incrementar o reducir en forma significativa el efectivo disponible para distribución y están sujetas a riesgo e incertidumbres que están más allá de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro o decidir modificar nuestras Distribuciones, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones será llevada a cabo o que serán consistentes con nuestras Distribuciones anteriores.

En el primer trimestre de 2015, empezamos a utilizar a los AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para distribución. Obtenemos AFFO al restar de nuestros fondos generados por las operaciones (FFO por sus siglas en inglés) las inversiones de capital por mantenimiento, las mejoras de arrendatario y las comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo. AFFO cuenta con limitaciones como una herramienta analítica, y deberá considerar dicha medida ya sea en forma independiente o como un sustituto para otros métodos de analizar nuestros resultados según sean reportados al amparo de las IFRS o las NIF de EE.UU. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de AFFO podría no ser comparable con otros indicadores de nombre similar de otras compañías.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal. Adicionalmente, esperamos que nuestros gastos de capital para mantener nuestras propiedades aumenten a partir de las tendencias históricas después de la adquisición inicial de propiedades.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros requisitos de costos de operación o gastos de capital aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestro rendimiento financiero, incluyendo nuestra capacidad para realizar distribuciones, podría verse afectado de forma adversa.

Algunas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipos de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son más susceptibles a sufrir temblores. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra política de seguros, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Violaciones en seguridad cibernética y robo de identidad.

Los incidentes de seguridad cibernética y ataques cibernéticos han ocurrido a nivel global con mayor frecuencia y mayor severidad y es probable que su frecuencia continúe incrementándose en el futuro. Nuestra información y la de nuestro Administrador y de nuestro sistema tecnológico, incluyendo sistemas basados en la nube (Internet) para reproducir, procesar y almacenar información,

pueden ser vulnerables a daños e interrupciones de virus de computadoras, fallas en la red, en las computadoras o en las telecomunicaciones, infiltración por personas no autorizadas y filtraciones en la seguridad, errores de uso por los profesionales respectivos, interrupciones eléctricas y eventos catastróficos como incendios, tornados, inundaciones, huracanes y terremotos. Aunque nuestro Administrador y nosotros hemos implementado varias medidas para manejar riesgos relacionados con este tipo de eventos, si estos sistemas se ven comprometidos, se vuelven inoperables por periodos largos de tiempo o dejan de funcionar apropiadamente, tendremos que hacer inversiones significativas para arreglarlos o remplazarlos. La falla en cualquiera de estos sistemas y/o en los planes de recuperación en caso de desastre por cualquier razón podría causar interrupciones significativas en nuestras operaciones y resultar en la falla para mantener la seguridad, confidencialidad o privacidad de la información sensible, incluyendo información personal relacionada con nuestros inversionistas (y los dueños beneficiarios de nuestros inversionistas). Una falla así podría dañar nuestra reputación, sujetar a cualquier compañía y sus afiliadas y beneficiarios a demandas legales o de cualquier otra forma afectar sus negocios y desempeño financiero.

Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de intereses reales y nominales. En respuesta a la recesión y a la desaceleración económica en México durante el 2009, el Banco de México bajó la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o “TIIE” a 4.5% en un esfuerzo para impulsar los financiamientos y estimular la economía. Como resultado, la tasa de interés de los CETES disminuyó aproximadamente a 4.9% en 2009. Además, en respuesta a la desaceleración económica, el Banco de México bajó las tasas de interés en septiembre y de nuevo en octubre de 2013 a 3.50%. Adicionalmente, en junio de 2014 el Banco de México bajó nuevamente sus tasas de interés a 3.0%. El 17 de diciembre de 2015, un día posterior a que la Reserva Federal de E.U. incrementara el rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos en 25 puntos base, el Banco de México anunció el incremento de la TIIE de 3.00 a 3.25%. El 17 de febrero de 2016, el Banco de México anunció el incremento de la TIIE de 3.25 a 3.75%, impulsado por preocupaciones relacionadas con la volatilidad de los mercados financieros. Posteriormente, el Banco de México anunció el 30 de junio de 2016, el 29 de septiembre de 2016, el 17 de noviembre de 2016 y el 15 de diciembre de 2016 el incremento de la TIIE a 4.25%, 4.75%, 5.25% y 5.75%, respectivamente, para contrarrestar la presión inflacionaria derivada de la devaluación del Peso frente al Dólar, la cual incrementó debido a las elecciones en Estados Unidos. Durante el 2017 y a la fecha de este reporte anual, el Banco de México incrementó la TIIE de 6.25% a 7.50%. En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, incluyendo nuestra línea de crédito revolvente, dicha deuda podría ser a altas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Al 31 de diciembre de 2017, teníamos un endeudamiento a tasa variable pendiente de pago de alrededor de EU \$40 millones. Además, en el futuro podemos incurrir en otros endeudamientos con tasas de interés variables, incluyendo bajo nuestro contrato de crédito revolvente. Como resultado de los recientes incrementos por parte de la Reserva Federal de E.U. al rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos y por el Banco de México de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o “TIIE” en México, las tasas de interés de nuestra deuda existente y futura podrían incrementar. Los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros Fideicomisos de Inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

Las fluctuaciones en el valor del Peso mexicano contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

El Peso está sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno de México también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo,

con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno de México podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno de México en la economía mexicana.

Aproximadamente el 73.3% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017, están denominados en Dólares, incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, con los arrendamientos restantes de propiedades industriales y comerciales/oficinas denominadas en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

Nuestras estrategias de cobertura, en su caso, pueden no mitigar exitosamente nuestros riesgos relacionados con tasas de interés y tipo de cambio y pueden reducir los retornos totales de su inversión.

En 2016, celebramos instrumentos financieros derivados para obtener cobertura contra el riesgo en fluctuaciones de la tasa de interés con respecto a los préstamos bajo nuestro contrato de crédito y podríamos llevar a cabo operaciones adicionales de cobertura en el futuro. Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra los riesgos de fluctuación en las tasas de interés y el tipo de cambio, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir con sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a las fluctuaciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que pudieran afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.

A pesar de que aproximadamente el 73.3% de los arrendamientos en nuestro portafolio con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017 estaban denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha y lugar del pago o sentencia determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

Dependemos de terceras personas para administrar los parques industriales en los cuales se ubican algunas de nuestras propiedades industriales.

Los parques industriales en donde se ubican 243 de nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2017, son administrados por administradores terceros de parques industriales. Los administradores de parques industriales generalmente son responsables de la administración de las áreas comunes y de proveer servicios de uso común, tales como alumbrado público y seguridad. Como terceros ajenos a nosotros, los incentivos de los administradores de parques industriales no pudieran estar alineados con nuestros intereses o el de nuestros arrendatarios. Nosotros no controlamos la operación de estos administradores de parques industriales. En

consecuencia, el valor y las operaciones de algunas de nuestras propiedades industriales podrían verse adversamente afectados por la administración de los parques industriales en donde se ubiquen esas propiedades.

Las autoridades mexicanas podrán ejercer procedimientos de expropiación sobre cualquiera de nuestras propiedades de acuerdo con la Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

El gobierno federal de México tiene la facultad de incautar propiedades privadas ubicadas en México que se utilicen para cometer algún delito relacionado con el crimen organizado, distribución de drogas, secuestro, robo de automóviles, tráfico humano o enriquecimiento ilícito. Si alguna de nuestras propiedades se utilizaren para cometer alguno de esos delitos y el gobierno federal mexicano ejerciere su derecho de expropiación y embargara cualquiera de dichas propiedades, podríamos perder la totalidad o una porción de nuestra inversión en esa propiedad. El embargo de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar nuestro desempeño financiero de manera adversa. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán esta facultad de expropiación sobre una o más de las propiedades que compongan nuestro portafolio. El embargo de alguna de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestro desempeño esperado y, como consecuencia, el flojo de fondos disponible para realizar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Necesitamos cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México.

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México o la “ley contra el lavado de dinero” surtió efectos el 17 de julio de 2013. Los reglamentos emitidos de conformidad con la ley contra el lavado de dinero surtieron efectos el 1 de septiembre de 2013. De acuerdo con la ley contra el lavado de dinero, necesitamos presentar ante la Secretaría de Hacienda ciertas notificaciones a más tardar el 17o. día de cada mes después de cualquier mes durante el cual nos dediquemos (i) a la prestación de servicios de construcción o desarrollo inmobiliario, o actuemos como intermediarios en cuanto a la transmisión de derechos propietarios o inmobiliarios relacionados con la venta o compra de bienes inmuebles, en representación de clientes a los que prestemos tales servicios, cuando dichos servicios relacionados con un cliente excedan 8,025 veces la UMA aplicable; o (ii) a la creación de derechos personales de uso y goce de bienes inmuebles, cuando tales actividades que se relacionen con un cliente en determinado mes excedan 3,210 veces la UMA aplicable, (dichos servicios están sujetos a la ley contra el lavado de dinero cuando los servicios mensuales para un cliente en determinado mes sean equivalentes o excedan 1,605 veces la UMA aplicable). Adicionalmente, de conformidad con la ley contra el lavado de dinero, debemos recabar y mantener información sobre clientes con los que llevemos a cabo actividades sujetas, y debemos nombrar a un representante para que actúe frente a las autoridades financieras correspondientes a fin de cumplir con nuestras obligaciones al amparo de la ley contra el lavado de dinero. Si no cumplimos con las obligaciones impuestas por la ley contra el lavado de dinero, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas, lo cual pudiera tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño financiero.

Podría ser difícil para nosotros entablar demandas en México y ejercer nuestros derechos conforme a ciertas sentencias o laudos arbitrales.

Podríamos tener ciertas dificultades para entablar demandas en forma exitosa en México, en comparación con Estados Unidos. Asimismo, en la medida en que obtengamos una sentencia, pero requiera ser ejecutada ante los tribunales mexicanos, no podemos asegurarle que dichos tribunales ejecutarán la sentencia en cuestión. Existen numerosos y detallados requerimientos que se deben cubrir para ejecutar sentencias definitivas en México contra entidades o personas físicas mexicanas o extranjeras obtenidas por nosotros fuera de México, lo cual dificulta la ejecución de esas sentencias. Adicionalmente, podrían presentarse ciertas dificultades al ejecutar laudos arbitrales en México debido a que deben ser validados ante los tribunales mexicanos, deben cumplir con ciertos requisitos mínimos y en ocasiones están sujetos a ciertas recusaciones. De igual modo, los litigios en tribunales de México por lo general son procesos extensos y costosos debido a la existencia de diversas defensas y mociones específicas del sistema judicial mexicano.

En el curso ordinario de nuestros negocios, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo.

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo. También podemos estar sujetos a litigios que resulten de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes en relación con la adquisición, enajenación o actividades de desarrollo de propiedades. El resultado de cualquiera de dichos procesos legales podría afectarnos materialmente y además de que

podrían continuar sin resolución durante largos periodos de tiempo. Cualquier litigio podría consumir una cantidad de tiempo y atención considerable por parte de nuestro Administrador y el tiempo y la dedicación invertida a los litigios pudiera ser desproporcionado con respecto a las cantidades en litigio. La adquisición, titularidad o enajenación de propiedades nos expone a riesgos de litigio que pudieran resultar en pérdidas, algunas de las cuales pudieran ser relevantes. Pudieran iniciarse litigios con respecto a nuestras propiedades por motivos que tuvieron lugar previo a nuestra adquisición de dichas propiedades. Cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier litigio en cualquier momento, pudiera tener un efecto negativo adverso relevante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

ii. Riesgos Relacionados con nuestra Estructura Organizacional, nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades

Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador de Propiedad Interno y nuestros administradores de propiedades externos. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades, internos o externos para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades, internos o externos, o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades externos no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que paguemos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades externos bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede verse adversamente afectado.

Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y podrían ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2019 pero será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades externos, o que nuestro Administrador de Propiedad Interno proporcione servicios de administración de propiedades satisfactorios. Si somos incapaces de renovar o remplazar a nuestros administradores de propiedades externos con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los Tenedores de nuestros CBFIs pueden dar por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una asamblea extraordinaria de tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los Tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido de forma justificada (definido como fraude, negligencia grave (en los casos en que esa negligencia grave tenga un efecto adverso importante) o conducta dolosa de nuestro Administrador, en cada caso según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente), nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro fondo respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro fondo o la facultad para instruir a nuestro Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de la destitución del Administrador de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un reemplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a la de nuestro Administrador, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provocará un evento de incumplimiento que dé lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de coinversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (*tag-along*), derechos de venta forzada (*drag-along*), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una sociedad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, una unidad de negocios dentro de Macquarie Asset Management. Macquarie Infrastructure and Real Assets es un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos cuatro de los cinco miembros de nuestro Comité Técnico son miembros independientes, el miembro no independiente es una afiliada de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con Macquarie Infrastructure and Real Assets o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para Macquarie Infrastructure and Real Assets o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiere dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, Macquarie Asset Management, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y fondos conocidos como *hedge funds* y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del Fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por Macquarie Infrastructure and Real Assets, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Además, podremos co-invertir con clientes o posibles clientes de Macquarie Group, vehículos patrocinados o dirigidos por Macquarie Group y/o cuentas administradas por separado en oportunidades de inversión particulares y la relación con dichos clientes, fondos, vehículos o cuentas podrían influir en las decisiones tomadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico y/o el personal responsable de estas co-inversiones.

Nuestro Administrador influye de manera significativa en nuestras actividades, así como en nuestras políticas de operaciones, finanzas e inversiones, y, con excepciones limitadas, puede actuar sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador, en su carácter de administrador de nuestro fondo y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una

manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro fondo descansa en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios y, con algunas excepciones limitadas, nuestro Administrador puede actuar sin la autorización de los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, nuestro Comité Técnico tiene sólo derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento de nuestro fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y las distribuciones del impuesto federal sobre la renta de México aplicable. Dichas acciones podrían perjudicar nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

Macquarie Group o partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso.

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. Por ejemplo, en relación con cierta de nuestras adquisiciones, llevamos a cabo líneas de crédito para IVA garantizadas con Macquarie Bank Limited, mismas que han sido amortizadas. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro fondo y los intereses de los Tenedores de CBFIs.

Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades comerciales/oficinas son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades externos. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades externos están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestro fondo o nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurarle que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a otras propiedades pertenecientes a ellos o administradas por los mismos o sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, algunos de los administradores de las propiedades externos pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que estos administradores de propiedad externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Adicionalmente, nuestros administradores de propiedades externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los acreditantes conforme a nuestro endeudamiento, y por lo tanto, los intereses de estos administradores de propiedades externos no podrán estar, en el futuro, alineados con los de nuestro fondo en caso de un incumplimiento. Nuestros administradores de propiedades externos, pueden ser, en el futuro, incentivados a tomar acciones que aumenten los beneficios para sus afiliadas, como los vendedores con respecto a nuestros contratos de adquisición de propiedades, bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (*earn-out*) o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión podrán adquirir dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores

de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Las inversiones en co-inversiones podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros co-inversionistas y nuestros posibles conflictos con estos últimos.

En relación con la adquisición de las Propiedades Frisa JV, hemos consumado una coinversión con Frisa, en la cual nueve propiedades adquiridas serán propiedad de dos Fideicomisos de Inversión en el cuál tendremos un 50% de interés, y Frisa tendrá el 50% de interés restante. De estas propiedades, tres están ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey. Éstas propiedades tiene un ABA total de 195,876 metros cuadrados (que constan de aproximadamente 43.0% de nuestro ABA comercial total) y el 92.7% están ocupadas, en cada caso al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, es posible que decidamos co-invertir en otras propiedades en conjunto con terceros o con partes relacionadas, a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración de una propiedad, asociación, coinversión u entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, coinversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, coinversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios de coinversión incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias, incluyendo decisiones para distribuir el efectivo disponible a las partes de coinversión correspondientes. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o coinversión. Los conflictos con nuestros socios de coinversión podrían dar lugar a un punto muerto o a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o coinversiones. Además, en algunos casos, incluyendo algunos casos relacionados con los créditos de las propiedades en co-inversión con Frisa, podríamos resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

Debido a que somos un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores de México, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Nuestro Administrador podría requerir dedicar cierto tiempo significativo e incurrir en gastos importantes para subsanar alguna deficiencia notable o debilidad esencial que fuere descubierta y que no pudiera subsanar en forma oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

Nuestro fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.

Nuestro fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de emisión. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.

El Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las cuentas del fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, asesores, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a nuestro Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a una reclamación. Si nuestro Fiduciario utiliza recursos de nuestro fondo para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para realizar distribuciones se verían reducidos, afectando de ese modo negativamente las distribuciones.

iii. Riesgos Relacionados con México

Los riesgos no favorables en lo que respecta a política, economía, legalidad y regulación en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La última crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado por acontecimientos en México, sobre los cuales no tenemos control. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Las elecciones presidenciales de Estados Unidos que se llevaron a cabo el pasado mes de noviembre de 2016, han tenido, y podrían continuar teniendo, un efecto adverso en el valor del Peso frente a otras monedas, en particular el Dólar. El presidente de los Estados Unidos ha manifestado la intención de su administración de renegociar los términos de tratados comerciales con México, tales como el TLCAN, los cuales podrían tener como consecuencia la reducción de la inversión extranjera directa en México y/o de la competitividad de la economía mexicana y en particular, su competitividad industrial, con un impacto negativo en la economía mexicana.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y

límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

Como resultado de las elecciones que hubo en México el 7 de junio de 2015, ningún partido político cuenta con una mayoría absoluta ya sea en la Cámara de Diputados o la Cámara de Senadores. La ausencia de una clara mayoría en el Congreso y la falta de alineación entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación oportuna de reformas estructurales, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política de México. La siguiente elección presidencial en México será en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomiso, su situación financiera y el precio de mercado de sus CBFIs.

La situación política relevante en México y las elecciones presidenciales del 2018.

El congreso mexicano ha aprobado reformas estructurales significativas en los últimos años, incluyendo reformas constitucionales que han liberalizado ciertas áreas de la economía, incluyendo el sector energético. Se espera que estas reformas estructurales impulsen el crecimiento económico de México en el mediano y largo plazo. Sin embargo, este podría ser o no el caso. El Administrador no puede predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Adicionalmente, ciertos eventos, incluyendo las elecciones presidenciales de 2018 y cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera precisa. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro.

La situación política relevante en México y las elecciones presidenciales de 2018

El Congreso mexicano ha aprobado importantes reformas estructurales en los últimos años, incluyendo reformas constitucionales que han liberalizado ciertas áreas de la economía, incluido el sector energético. La expectativa es que estas reformas estructurales impulsen el crecimiento económico de México a mediano y largo plazo. Sin embargo, este puede o no ser el caso. El Administrador no puede predecir con precisión si se producirán, y cuando se producirán, cambios en la política gubernamental y económica mexicana que puedan afectar positiva o adversamente las operaciones del Fideicomiso. Además, los acontecimientos y cambios, incluidas las elecciones presidenciales de 2018 y cualquier inestabilidad política y económica que pueda surgir en México, pueden impactar el desempeño futuro del Fideicomiso. El alcance de dicho impacto no puede predecirse con exactitud. No hay ninguna garantía de que el entorno político mexicano continúe con su estabilidad relativa en el futuro.

México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 38.7% de nuestras propiedades industriales, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua y Tamaulipas, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad

criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y en especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

La inflación en Estados Unidos y en México pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Banco de México fue del 4.0% en 2013, 4.1% en 2014, 2.1% en 2015, 3.4% en 2016 y 6.67% en 2017. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

La mayoría de nuestros arrendamientos contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente un 73.3% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada, se denominan en Dólares incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales y el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales/oficinas denominados en Pesos. En consecuencia, algunos ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, nuestros arrendatarios tienen operaciones en los sectores manufacturero, de ventas al menudeo y servicios en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, como en China, el resto de América Latina y en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis financiera global y la crisis fiscal en la Unión Europea han resultado en fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), y del nivel de actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos o la terminación o renegociación de TLCAN, según lo propuesto por la actual administración de Trump u otros eventos relacionados, podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana. Actualmente, el TLCAN se está renegociando entre México, Estados Unidos y Canadá, y no hay garantías de que el TLCAN se renegociará con éxito o de que no se dará por terminado. Los actos descritos por cada uno u ambos gobiernos, podrían afectar materialmente el negocio del Fideicomiso, su condición financiera, los resultados de la operación, flujo de efectivo y/o prospectos, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, incrementos futuros al rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, podrían afectar negativamente a la economía mexicana o el precio de los valores emitidos por empresas mexicanas (incluyendo nuestros CBFIs), incluyendo cualquier reversión abrupta de las inversiones, depreciación y una mayor volatilidad en el valor de sus divisas y tasas de interés mayores en economías emergentes. Consecuentemente, ya sea para el sector privado o público en México, o para otras economías emergentes, podría ser más complicado o más oneroso obtener crédito o refinanciamiento para su deuda existente.

Adicionalmente, existe incertidumbre en los mercados globales derivado del referendo de junio de 2016 respecto de la permanencia en la Unión Europea del Reino Unido y del resultado del voto de abandonar la Unión Europea ("Brexit"). Es probable que la elección de dejar la Unión Europea genere un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión

Europea y en el resto del mundo. Inmediatamente después del Brexit hubo importantes devaluaciones la Libra Esterlina. En los días siguientes al Brexit, el desempeño de los mercados financieros globales, particularmente los mercados accionarios internacionales, fueron afectados significativamente. Aun cuando los efectos de largo plazo del Brexit en los mercados de capitales, en los mercados cambiarios y en las políticas y situación macroeconómica son inciertos, es probable que continúe habiendo un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros globales hasta que los términos y tiempos de la salida del Reino Unido de la Unión Europea sean claros. Como resultado de lo anterior, el Brexit puede afectar adversamente las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la inestabilidad de instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, impactando negativamente el negocio, resultados de operaciones y condición financiera del Fideicomiso y en el precio de mercado de nuestros CBFIs.

El desarrollo y fortalecimiento del sistema de acciones colectivas podría afectar de manera adversa nuestro negocio y operaciones.

Desde 2011, en México existe un marco legal que permite el ejercicio de acciones colectivas en materia de relaciones de consumo de bienes o servicios y en materia ambiental. Esto podría resultar en la interposición de acciones colectivas en contra del Fideicomiso por parte de sus clientes u otros participantes del mercado (incluyendo organizaciones que buscan proteger el medio ambiente). Debido a la falta de antecedentes judiciales en la interpretación y aplicación de dichas leyes, no podemos anticipar que se inicien acciones colectivas en su contra, el resultado de cualesquier acción colectiva interpuesta en su contra conforme a dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad y el impacto de dicha responsabilidad en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

iv. Riesgos Fiscales

Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.

Tenemos la intención de cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, con las disposiciones y requerimientos de Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva. El cumplimiento con las disposiciones federales del impuesto sobre la renta de México depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestro estatus de FIBRA. Aunque nuestro fondo y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes y tipos de ingresos. No tenemos activos distintos de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de mantener nuestro estatus de FIBRA. Adicionalmente, dado que ciertos movimientos no monetarios (por ejemplo, variaciones cambiarias y ajustes de inflación) podrán ser considerados ingresos para objetos fiscales mexicanos y por lo tanto, crear un ingreso recaudable adicional, nuestros Resultados Fiscales podrían exceder nuestro efectivo disponible para distribuciones y podríamos no tener la capacidad de realizar suficientes distribuciones en el futuro para mantener nuestro estado de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los Tenedores de nuestros CBFIs en general.

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones federales aplicables en materia del impuesto sobre la renta en México, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes y tipos de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el

efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades.

Podemos ser clasificados como una compañía de inversión extranjera pasiva, lo cual podría traer consecuencias fiscales desfavorables con respecto a los Estados Unidos para los inversionistas de este país.

Con base en nuestros estados financieros, la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el fondo de comercio y la estructura de nuestro Administrador de Propiedad Interno, no consideramos que vayan a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una "PFIC") para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2017 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posea nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

La determinación de si somos o no una PFIC se lleva a cabo anualmente y dependerá de la composición de nuestro ingreso y activos en cualquier momento. Concretamente, para cualquier ejercicio fiscal, se nos clasificará como una PFIC para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos si (i) 75% o más de nuestra utilidad bruta en ese ejercicio fiscal es utilidad pasiva, o (ii) el porcentaje promedio de nuestros activos (lo cual incluye efectivo) por valor que se produce o posee para la producción de utilidades pasivas es de al menos 50%.

No podemos asegurar a los Tenedores de los Estados Unidos que no seremos una PFIC en el ejercicio fiscal actual o en cualquier ejercicio fiscal futuro. Los Tenedores de los Estados Unidos tienen la necesidad de consultar con sus propios asesores fiscales en relación con las consideraciones del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. mencionadas anteriormente, incluyendo la conveniencia de llevar a cabo una elección de QEF o de valor de mercado.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Servicio de Impuestos Internos, le informamos que las discusiones sobre los asuntos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos contenidos en este Reporte Anual no se redactaron para el uso de los Tenedores, para quienes está prohibido su uso para efectos de evitar penalizaciones que pueda se les pueda imponer de conformidad con la ley fiscal local, estatal o federal.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, la regulación federal o local de los EE.UU., la regulación federal, local o estatal de México, u otras leyes o regulaciones fiscales que no sean de los EE.UU., o interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo será adoptada, promulgada o pudiera surtir efectos cualquier nueva ley, reglamento o interpretación judicial en materia fiscal, federal, estatal o local, de EE.UU., de México o de otro país fuera de EE.UU. y dicha ley, reglamento o interpretación pudiera tener un efecto retroactivo. Nosotros podríamos vernos afectados en gran manera por dicho cambio en o por cualquier nueva ley fiscal, reglamento o interpretación judicial o administrativa. Adicionalmente, todo futuro cambio potencial en dichas leyes y reglamentos, específicamente las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y las disposiciones que rijan la FIBRA en específico, pudieran afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando. Los Artículos 187 y 188 de la LISR, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, estipulan el marco fiscal general aplicable a las FIBRAS, y dichas disposiciones derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta derogada de 2002, específicamente los artículos 223 y 224, los cuales han sido reformados en múltiples ocasiones desde su promulgación. No podemos asegurarle que las leyes y reglamentos relacionadas con FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidas por las autoridades fiscales mexicanas que proporcionen directrices más específicas o distintas sobre los requisitos para calificar como un FIBRA no vayan a cambiar de tal forma que afecten en gran manera nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional o podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro

Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero.

El Congreso de México aprobó en 2013 una ley para una reforma financiera integral en México, que incluye modificaciones, entre otras leyes, a la Ley del Mercado de Valores. La ley incluye un nuevo régimen legal aplicable a las FIBRAS en México que, entre otras cosas, incorpora ciertos derechos y obligaciones de los Tenedores de los certificados del fideicomiso emitidos por FIBRAS bajo la Ley del Mercado de Valores. Aunque los derechos y obligaciones aplicables previstos en esta ley han sido incluidos contractualmente en nuestro Contrato de Fideicomiso, las reformas financieras en la ley pueden otorgar derechos adicionales a los Tenedores de nuestros CBFIs no incluidos actualmente en nuestro Contrato de Fideicomiso, que podrían afectar negativamente nuestros resultados financieros.

Asimismo, en términos del artículo 187 y 188 de la LISR, al menos el 70% del patrimonio de una FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores o en fondos de inversión en instrumentos de deuda. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Sin embargo, actualmente el requisito de ley vigente no proporciona ninguna guía respecto de si una FIBRA puede tener activos en forma de efectivo, ya sea en Pesos o en otra moneda. Al 31 de diciembre de 2017, 1.1% del Patrimonio del Fideicomiso está integrado de efectivo y otros equivalentes de efectivo distintos de valores emitidos por el gobierno federal. Mantenemos ese efectivo y equivalentes de efectivo como capital de trabajo para fondear nuestros costos y gastos y otras obligaciones. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

El Impuesto predial aplicable a nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuestos municipales sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

v.Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs

Un mercado líquido para nuestros CBFIs no puede ser sostenido y las fluctuaciones en nuestro valor de mercado podría resultar en una pérdida importante en su inversión.

Dado que nuestros CBFIs no han sido registrados al amparo de la Ley de Valores, están sujetos a restricciones de transmisión en los Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar ninguna declaración de registro ante la SEC en relación con nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;

- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador, Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas o Comité de Endeudamiento;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios en nuestra distribución o en nuestras Políticas de Distribución;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros Tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe los Tenedores de nuestros CBFIs, lo que diluirá la participación de nuestros Tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, y está sujeta a la aprobación por nuestros Tenedores de CBFI, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los Tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro fideicomiso y reduzcan el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones en la fecha de inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también debe mantener, por un mínimo de tres años después de la conclusión de nuestra oferta global inicial, una inversión de \$275.7 millones (aproximadamente, EU\$21.4 millones al momento de inversión) en nuestros CBFIs que deba realizar con los productos del Bono del Fundador Neto. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda Comisión por Desempeño Neta recibido dentro de los 10 primeros años de nuestra oferta global en nuestros CBFIs y posteriormente mantener dichos CBFIs por lo menos por un año. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro fondo, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño netas, un monto equivalente al Bono del Fundador o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, Tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

Las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos mexicanos.

Haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos mexicanos. Cualquier cambio significativo en el tipo de cambio entre Pesos mexicanos y Dólares u otras monedas puede tener un efecto adverso en la equivalencia en Dólares u otras divisas para las cantidades que los Tenedores de nuestros CBFIs reciban al momento de la conversión. Adicionalmente, la cantidad pagada por nosotros en Pesos mexicanos puede no ser convertible rápidamente a Dólares u otras divisas. Aunque actualmente el

gobierno federal de México no restringe la capacidad de personas mexicanas o extranjeras de convertir Pesos mexicanos a Dólares u otras monedas, el gobierno federal de México podría instituir políticas de control de cambio restrictivas en el futuro. No se pueden predecir las futuras fluctuaciones en el tipo de cambio y el efecto de cualesquier políticas cambiarias restrictivas adoptadas por el gobierno federal de México sobre la economía Mexicana.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferenciales de suscribir CBFIs en emisiones futuras.

Si los Tenedores de nuestros CBFIs autorizan una emisión adicional de CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tiene derechos de *prorrata*, de prioridad ni preferencial de suscribir en relación con cualquier emisión. Como resultado, la participación que tengan los Tenedores de nuestros CBFIs en nuestro Fideicomiso podría verse diluida por emisiones futuras.

Estamos sujetos a distintas normas de divulgación de las establecidas en otros países.

Un principal objetivo de las leyes de valores de los Estados Unidos, México y otros países es promover una completa y justa divulgación de toda la información corporativa pertinente. No obstante, puede haber menos o distinta información públicamente disponible sobre emisores de títulos extranjeros de la publicada por emisores de los EE.UU. de valores registrados. Estamos sujetos a obligaciones de información financiera con respecto a los CBFIs a registrarse en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo, las normas de divulgación establecidas en México pueden ser diferentes de las estipuladas en otros países, como los Estados Unidos. Por ello, es posible que el nivel de información disponible sobre nosotros no corresponda a los niveles de información a los cuales están acostumbrados los inversionistas no mexicanos en nuestros CBFIs.

La protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs es distinta de aquella de los Estados Unidos.

De conformidad con la ley de México, la protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en cierto sentido, distintas a las de los Estados Unidos y otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano en lo que concierne a obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y las normas aplicadas en los EE.UU. para establecer una independencia son diferentes de aquellas normas aplicadas de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes de México. Asimismo, en México existen distintos requisitos procedimentales para interponer demandas con respecto a un tenedor de valores. Debido a lo anterior, en la práctica puede ser más difícil para la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs exigir sus derechos frente a nosotros y los miembros del Comité Técnico o Tenedores que controlan nuestros CBFIs de lo que sería para los Tenedores de valores de una compañía de los EE.UU o inversionistas en un fondo de inversión de bienes raíces de los EE.UU.

Es posible que sea complicado hacer que se cumplan las responsabilidades civiles frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.

Somos un fideicomiso existente de conformidad con las leyes de México y una parte significativa de nuestros activos se localiza en México. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, así con ciertos directores y funcionarios de nuestro Administrador residen en México; una parte considerable de los activos de los anteriores se localizan en México. Por consiguiente, existe la posibilidad de que usted no pueda llevar a cabo el servicio para oír y recibir notificaciones dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México sobre nosotros o dichas personas ni ejecutar sentencias contra nosotros o esas personas en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay certeza en cuanto a la obligatoriedad, en demandas originales en los tribunales de México o en acciones judiciales para la ejecución de sentencias dictadas en tribunales de jurisdicciones que se encuentren fuera de México, de las responsabilidades civiles de conformidad con las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente de conformidad con las leyes de valores estatales y federales de los Estados Unidos.

Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su

cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores. Por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no ha emitido valores diferentes que nuestros CBFIs, y no ha registrado ni listado otros valores diferentes que nuestros CBFIs en el RNV o cualquier otro mercado.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

No ha habido cambios significativos o relevantes a los derechos de los Tenedores de los CBFIs durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Destino de los fondos, en su caso:

No ha habido ninguna oferta global o local subsecuente durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017. No existen fondos por aplicarse provenientes de nuestra oferta global subsecuente de fecha 17 de septiembre de 2014. Utilizamos los recursos netos restantes de dicha oferta global subsecuente para financiar la adquisición de nuestras propiedades, así como el programa de refinanciamiento completado durante el 2016 (incluyendo los gastos derivados de las operaciones e impuestos).

Documentos de carácter público:

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá

ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.gob.mx/cnbv o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Relaciones con Inversionistas en las oficinas del Administrador ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México, 11040, o en el teléfono +52 (55) 9178-7700 o por correo electrónico a la dirección fibramq@macquarie.com.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención del Lic. Héctor Esaú Tapia Rivera / Lic. Alejandra Tapia Jiménez en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600 o en el teléfono +52 (55) 5231-0141 / +52 (55) 5231-0161 o a las siguientes direcciones de correo hetapiar@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Somos un fideicomiso Mexicano constituido en la Ciudad de México conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, con una vigencia máxima de 50 años, enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, un área de negocios dentro de la división llamada Macquarie Asset Management de Macquarie Group. Macquarie Infrastructure and Real Assets es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos de inmuebles, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Las oficinas de nuestro Administrador se encuentran en Pedregal No. 24, Piso 21 Col. Molino del Rey, Ciudad de México, México, C.P.11040 y el teléfono es +(52)(55)(9178-7793).

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 271 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 455.6 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comerciales/de oficinas. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales/de oficinas representan más del 18.2% de nuestra ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 386 arrendatarios, y el 95.1% de nuestras propiedades comerciales/de oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 752 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 91.6% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales/de oficinas, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.3 y 4.8 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 73.3% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales/de oficinas están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de los factores macroeconómicos adversos de corto plazo relacionados con la relación económica entre México y Estados Unidos y las elecciones presidenciales mexicanas del 2018. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose del sólido momento económico en los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en la demanda interna. Esperamos que los sectores comerciales/de oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda estable de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. A pesar de continuos factores adversos que rodean la relación económica de México y Estados Unidos, las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una robusta red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. En 2015, 2016 y 2017 el PIB del país creció en términos reales 2.5%, 2.4%, y 2.3% respectivamente, y de conformidad con el Cuarto Reporte Trimestral del 2017 del Banco de México, se pronostica un crecimiento del PIB real entre 2.0% y 3.0% para 2018 y entre 2.2% y 3.2% para 2019. Mantenemos una perspectiva cautelosamente optimista mientras el país se enfrenta a la incertidumbre macroeconómica en el frente comercial con las renegociaciones en curso del TLCAN y en el frente político con las elecciones presidenciales de 2018. Creemos que las exportaciones mexicanas van a seguir siendo apoyadas por una economía creciente de Estados Unidos. Adicionalmente, México tiene un mercado laboral dinámico que debería continuar apoyando el consumo nacional. El índice de desempleo ha decrecido de un 4.0% en diciembre de 2015 a un 3.1% en diciembre de 2017. México también se beneficia de una población joven, con más del 55% de la población por debajo de la edad de 29 años a la fecha del último censo de población de 2010. Basado en las calificaciones emitidas por Moody's y Standard and Poor's respecto al riesgo implicado de la deuda soberana internacional, México tiene un riesgo relativamente bajo (A3/BBB+) comparando con otras economías emergentes como lo son Rusia (Ba1/BBB-) y Turquía (Ba1/BB) y con economías de Latinoamérica como Brasil (Ba2/BB-) y Colombia (Baa2/BBB-).

Industrial

Consideramos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil. Como resultado del aumento en los costos de mano de obra en varios países, la producción mundial se está desplazando de tener estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra a tener estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios continuarán promoviendo inversión adicional en el país.

El consistente desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en particular en el sector automotriz, el cual se mantiene como un factor clave en el desarrollo del sector de propiedades inmobiliarias industriales en México. Según la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz ("AMIA"), un récord de 3.8 millones de vehículos ligeros fueron producidos en México en 2017- creciendo un 8.9% comparado con el 2016. En la medida en que nuevas plantas comiencen su producción y los fabricantes establecidos de equipo original aumenten su capacidad AMIA considera que habrá un crecimiento del 10% por la adición de 4.15 millones de unidades. Adicionalmente estamos presenciando un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, industria aeroespacial y manufactura de equipos médicos.

Comerciales/de oficinas

Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un constante crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. El sector ha enfrentado presiones inflacionarias crecientes durante 2017, ya que el INPC alcanzó el 6.8% en diciembre. El Banco de México espera que la inflación disminuya gradualmente en 2018 hacia su objetivo a largo plazo del 3.0%. A pesar de

las presiones inflacionarias, el mercado laboral mexicano sigue siendo fuerte, y el crecimiento del crédito y las remesas continúan apoyando los ingresos disponibles. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales o "ANTAD" de México, las cadenas comerciales más importantes de México incrementaron sus ventas comparables aproximadamente un 4.5% en el año finalizado en diciembre de 2017 (6.3% en 2016). ANTAD estima que las ventas mismas tiendas incrementen en un 5.8% en 2018, y espera regresar al crecimiento consumo real. El crecimiento de centros comerciales ha tenido lugar tanto en ciudades importantes como la Ciudad de México y en ciudades secundarias, las cuales se han convertido en fuentes cada vez más atractivas de demanda de los consumidores.

Esperamos una mayor actividad económica, así como una afluencia continua de inversión extranjera directa, que fomentará la demanda de propiedades corporativas en México. Gracias a la ubicación estratégica de México, diversas compañías internacionales han establecido sus oficinas principales de América Latina en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, haciendo que el mercado corporativo en México sea uno de los más activos en América Latina. En términos de oferta, los desarrolladores han anticipado un incremento en la demanda en ciudades clave, dado que los edificios de oficina en construcción representan un amplio porcentaje de los existentes actualmente. Como resultado, esperamos tasas de desocupación más altas con rentas relativamente estables en el corto plazo.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Al 30 de septiembre de 2017, Macquarie Group operaba en 61 oficinas, en 27 países y con 13,966 empleados aproximadamente. El rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (Australian Stock Exchange) bajo el símbolo MQG.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es un área de negocios de la división denominada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones, así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 482 profesionales con experiencia administrando 48 fondos listados, privados y cuentas de administración segregadas alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets enfocada en el sector inmobiliario en México. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Infrastructure and Real Assets con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 70.2% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 28.4% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades comerciales/de oficinas cuentan con alrededor de 752 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 29.7% comprende arrendatarios ancla; el 30.2% vendedores minoristas; y un 14.3% arrendatarios sub-ancla, en cada caso en

términos de Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Wal-Mart, Cinépolis y Home Depot.

Nuestros Arrendatarios

Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.6% en términos de ABA a 386 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.2% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 3.8% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 70.2% en términos de área industrial arrendada, o el 74.0% en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados con frecuencia a permanecer en los edificios donde han establecido sus operaciones.

Nuestro portafolio comerciales/de oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017, el 95.1% de estas propiedades, en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 752 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 18.2% de nuestra ABA o el 11.9% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 28.9% del total de área comerciales/de oficinas arrendada y el 18.0% de la Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.

Nuestro portafolio comerciales/de oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2017, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 29.7% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.

Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 91.6% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos”. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.3 años.

Comerciales/de oficinas

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales/de oficinas incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2017, el 3.0% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades exclusivamente nuestras de carácter comerciales/de oficinas se derivaron de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comerciales / oficinas están denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comerciales/de oficinas era de aproximadamente de 4.8 años, con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 9.1 años, con base en Renta Base Anualizada.

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 288 propiedades industriales, comerciales y de oficina en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado nueve adquisiciones de portafolio o de activos. Como resultado, hemos formado uno de los portafolios industriales más grandes en México basados en ABA, con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCM, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.

Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso. Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante. CIBanco actúa como fiduciario de estos fideicomisos de inversión.

Realización de nuestra Oferta Global inicial y adquisición de nuestro portafolio inicial

El 19 de diciembre de 2012, adquirimos nuestro portafolio inicial a través de una serie de transacciones simultáneas con nuestra oferta global inicial. Como parte de estas transacciones, adquirimos de afiliados de GE Capital Real Estate México (“GECREM”) y Corporate Properties of the Americas (“CPA”) un total de 243 propiedades de Activos Inmobiliarios industriales ubicados en 21 ciudades a lo largo de 15 estados en México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, por un precio agregado de EU\$1,428.9 millones (que excluye la cantidad devengada a las afiliadas de GECREM), sujeto a ajustes y contingencias sobre el precio de venta.

El precio de venta del Portafolio GECREM fue de EU\$827 millones, más IVA sobre cualquier edificio o desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio GECREM. También pagamos una cantidad devengada de EU\$9 millones durante 2014 y el primer trimestre de 2015. El precio de venta por el portafolio CPA fue de EU\$621.9 millones, más IVA sobre cualquier edificio o

desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio CPA. También acordamos pagar a una afiliada de CPA la cantidad aproximada de EU\$3.6 millones a cambio de ciertos desembolsos de capital.

Los fondos utilizados para la adquisición de estas propiedades fueron obtenidos a través de los recursos recaudados en nuestra oferta global inicial, tres líneas de crédito y una línea de crédito garantizada de IVA por nueve meses. La línea de IVA garantizada por nueve meses se pagó por completo el 13 de febrero de 2013.

Adquisiciones posteriores a la Oferta Global inicial

Desde nuestra Oferta Global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos adquirido un total de 50 propiedades.

En 2013 completamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Industrial DCT. El 17 de octubre de 2013, adquirimos 15 propiedades industriales de DCT Industrial, por una contraprestación aproximada de EU\$82.7 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en 5 ciudades en México, siendo Monterrey, Guadalajara, Tijuana, San Luis Potosí y Querétaro, con aproximadamente 153,555 metros cuadrados de ABA al momento de la adquisición.
- Portafolio FCM. El 4 de noviembre de 2013, adquirimos dos propiedades comerciales de FCM, por una contraprestación total aproximada de EU\$153.3 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con aproximadamente 134,246 metros cuadrados ABA al momento de la adquisición.
- Portafolio Carr. El 6 de noviembre de 2013, adquirimos cinco propiedades comerciales / oficina de Carr y el 27 de marzo de 2014 adquirimos una propiedad adicional tras haber completado la construcción, por una contraprestación total aproximada de EU\$215.2 millones. El 24 de septiembre de 2014, pagamos a Carr la cantidad devengada de Ps. 12.01 millones. Cinco de estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con el remanente ubicado en Irapuato. Las propiedades tenían 115,606 metros cuadrados de ABA aproximadamente, al momento de la adquisición.

El pago del precio de venta por las adquisiciones de 2013 incluían una cantidad aproximada de EU\$153.5 millones en efectivo, un pago de 37.6 millones de CBFIs emitidos por nosotros, valuados en EU\$79.7 millones en su momento, aproximadamente EU\$148.1 millones en fondos disponibles bajo dos de nuestras líneas de crédito garantizadas con CRE, así como EU\$72.3 millones aproximadamente de retiros bajo nuevas líneas de crédito garantizadas con Banco Nacional de México, S.A.

El 28 de marzo de 2014, adquirimos un 50% del interés sobre de nueve centros comerciales, por una contraprestación total de EU\$113.2 millones. Las nueve propiedades se mantienen a través de dos fideicomisos de inversión en los que poseemos el 50% del interés (indirectamente a través de un fideicomiso de inversión enteramente controlado por nuestro fondo) y Frisa posee el interés remanente. Estas nueve propiedades, de las cuales tres se encuentran ubicadas en la ZMCM, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey, tenían un total de ABA de 192,006 metros cuadrados al momento de la adquisición. Además como parte de esta adquisición, la co-inversión adquirió 66,676 metros cuadrados de terrenos adyacentes a ciertas propiedades de las nueve, las cuales la co-inversión podrá, en un futuro, buscar subdividir de las nueve propiedades y/o desarrollar. Si la co-inversión subdivide esas propiedades adyacentes no desarrolladas de nuestra propiedad, tendremos que contribuir con el 50% de los costos de dicha subdivisión. Para mayor referencia, vea “*Co-inversión con Frisa*” más adelante.

Estos fondos que utilizamos para la adquisición de nuestro interés en estas propiedades fueron obtenidos a través de efectivo, así como a través de una línea de crédito con CRE de EU\$44.4 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, y una línea de crédito con MetLife por EU\$22.2 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, la cual fue utilizada para refinanciar y repagar un crédito existente sobre una de las propiedades de la adquisición. Para mayor referencia, vea “*Co-inversión con Frisa*” más adelante.

En 2015, realizamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Ridge Property Trust II. El 18 de febrero de 2015, adquirimos dos propiedades industriales de Ridge Property Trust II, por una contraprestación total de EU\$58.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las propiedades consisten de 59,179 metros cuadrados de ABA al día de la adquisición.
- Portafolio Nexxus. El 23 de julio de 2015, adquirimos cuatro propiedades industriales, dos proyectos “*build-to-suit*” y dos terrenos de afiliadas de Nexxus, por una contraprestación total aproximada de EU\$29.9 millones (incluyendo EU\$5.6 millones de precio de venta por los proyectos “*build-to-suit*” los que serán pagados al vendedor al realizarse la construcción y terminación del periodo de renta gratuita de los arrendatarios). Uno de los proyectos “*build-to-suit*” fue entregado en noviembre de 2015. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las cuatro propiedades

estabilizadas consisten de 29,934 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. Los dos terrenos consisten de 25,126 metros cuadrados y los dos proyectos “*build-to-suit*” se espera consistan de 10,807 metros cuadrados de ABA una vez que se haya completado la construcción.

- Portafolio de Diez Propiedades. El 19 de Agosto de 2015, adquirimos diez propiedades industriales de un inversionista institucional experimentado, por una contraprestación total aproximada de EU\$105.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en cinco ciudades al norte de México: Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo. Las propiedades consisten de 201,060 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición.

El 9 de febrero de 2016 adquirimos dos propiedades industriales y un terreno adyacente por una contraprestación total aproximada de EU\$21.7 millones. Las dos propiedades consisten de 35,300 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. El 18 de agosto de 2016, adquirimos 77,400 metros cuadrados de tierra de un inversionista institucional experimentado, por un precio total aproximado de EU\$2.9 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Ciudad Juárez y Reynosa al norte de México, respectivamente.

El 16 de febrero de 2018, adquirimos 91.900 metros cuadrados de terreno de un inversionista institucional con experiencia en Ciudad Juárez, por un monto total de EU\$ 3.2 millones.

Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado 7 propiedades a través de cuatro operaciones. Estas propiedades se ubicaron en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana y Villahermosa. Recibimos un total de EU\$30.1 millones como contraprestación por la venta de estas propiedades.

Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la “Propiedad Arboledas”) dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el “Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) y el contrato de fideicomiso número CIB/586 (en conjunto los “Contratos de Co-inversión Arboledas” o los “Contratos de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las “Fideicomiso de Co-inversión Frisa”), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los “Fideicomisos de Co-inversión”).

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a pro rata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas transferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

Descripción del negocio:

Fideicomiso mexicano dedicado a la adquisición y construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Panorama general

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio está conformado por 271 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.4 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.2% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comerciales/de oficinas representen más del 18.2% del ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 386 arrendatarios, y el 95.1% de nuestras propiedades comerciales/de oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 752 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 3.8% de la Renta Base Anualizada industrial y ningún arrendatario comerciales/de oficinas representa más del 18.0% de la Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2017 incluye propiedades adquiridas y propiedades vendidas en el ejercicio fiscal 2016 y 2017. El 8 de febrero de 2016, adquirimos dos propiedades industriales y lotes asociados de un desarrollador local experimentado, por un precio total de EU\$21.7 millones. El 18 de agosto de 2016, adquirimos 77,400 metros cuadrados de tierra de un inversionista institucional experimentado, por un precio total de aproximadamente EU\$2.9 millones. El 16 de enero de 2018, adquirimos 91,900 metros cuadrados de tierra de un inversionista institucional con experiencia, por un monto total de aproximadamente EU\$3.2 millones. Adicionalmente, durante el transcurso de 2016 y 2017, vendimos 7 activos industriales por un total de EU\$30.1 millones

Tras la consumación de estas adquisiciones al 31 de diciembre de 2017 contamos con el siguiente portafolio diversificado:

- Enfoque Industrial, Comerciales/de oficinas: Nuestro portafolio está compuesto por 271 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 3.0 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comerciales/de oficinas con un área aproximada de 433.4 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo nueve propiedades comerciales con un área de aproximadamente 196.0 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- Geografía: Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México.
- Arrendatarios: Contamos con 386 arrendatarios industriales (incluyendo a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales así como sus subsidiarias) que operan en más de siete sectores industriales, entre otros: automotriz,

logística, electrónica, alimentos y bebidas, dispositivos médicos, plásticos, empaques, aeroespacial, y con más de 752 arrendatarios comerciales (incluyendo a Walmart, Cinépolis, OfficeMax y Home Depot).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de los factores macroeconómicos adversos de corto plazo relacionados con la relación económica entre México y Estados Unidos y las elecciones presidenciales mexicanas del 2018. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose del sólido momento económico en los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en la demanda interna. Esperamos que los sectores comerciales/de oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

FIBRA Macquarie es propietaria de las siguientes dos marcas a través de su Administrador de Propiedad Interno:

- MPA como marca nominativa bajo el registro 1727178, registrada bajo la Clase No. 37. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.
- MPA como marca nominativa bajo el registro 1730482, registrada bajo la Clase No. 36. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.

Principales clientes:

FIBRA Macquarie no tiene dependencia con ninguno de sus clientes.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

Régimen fiscal

Al 31 de diciembre de 2017, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRA para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Es nuestra intención cumplir en todo momento con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales.

Recursos humanos:

No contamos con empleados en adición de aquellos que prestan servicios a nuestro Administrador de Propiedad Interno, los cuales suman en total 60 empleados al 31 de diciembre de 2017. De igual manera nos apoyamos en los servicios prestados por nuestro Administrador y por los administradores de propiedad externos.

Desempeño ambiental:

No aplica a las Fibras conforme al Anexo N-Bis 3 de la CUE.

Información de mercado:

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario de México.

Creemos que la competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda estable de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. A pesar de continuos factores adversos que rodean la relación económica de México y Estados Unidos, las

bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una robusta red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. En 2015, 2016 y 2017 el PIB del país creció en términos reales 2.5%, 2.4%, y 2.3% respectivamente, y de conformidad con el Cuarto Reporte Trimestral del 2017 del Banco de México, se pronostica un crecimiento del PIB real entre 2.0% y 3.0% para 2018 y entre 2.2% y 3.2% para 2019. Mantenemos una perspectiva cautelosamente optimista mientras el país se enfrenta a la incertidumbre macroeconómica en el frente comercial con las renegociaciones en curso del TLCAN y en el frente político con las elecciones presidenciales de 2018. Creemos que las exportaciones mexicanas van a seguir siendo apoyadas por una economía creciente de Estados Unidos. Adicionalmente, México tiene un mercado laboral dinámico que debería continuar apoyando el consumo nacional. El índice de desempleo ha decrecido de un 4.0% en diciembre de 2015 a un 3.1% en diciembre de 2017. México también se beneficia de una población joven, con más del 55% de la población por debajo de la edad de 29 años a la fecha del último censo de población de 2010. Basado en las calificaciones emitidas por Moody's y Standard and Poor's respecto al riesgo implicado de la deuda soberana internacional, México tiene un riesgo relativamente bajo (A3/BBB+) comparando con otras economías emergentes como lo son Rusia (Ba1/BBB-) y Turquía (Ba1/BB) y con economías de Latinoamérica como Brasil (Ba2/BB-) y Colombia (Baa2/BBB-).

Industrial

Consideramos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil. Como resultado del aumento en los costos de mano de obra en varios países, la producción mundial se está desplazando de tener estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra a tener estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios continuarán promoviendo inversión adicional en el país.

El consistente desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en particular en el sector automotriz, el cual se mantiene como un factor clave en el desarrollo del sector de propiedades inmobiliarias industriales en México. Según la AMIA, un récord de 3.8 millones de vehículos ligeros fueron producidos en México en 2017- creciendo un 8.9% comparado con el 2016. En la medida en que nuevas plantas comiencen su producción y los fabricantes establecidos de equipo original aumenten su capacidad AMIA considera que habrá un crecimiento del 10% por la adición de 4.15 millones de unidades. Adicionalmente estamos presenciando un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, industria aeroespacial y manufactura de equipos médicos.

Comerciales/de oficinas

Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un constante crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. El sector ha enfrentado presiones inflacionarias crecientes durante 2017, ya que el INPC alcanzó el 6.8% en diciembre. El Banco de México espera que la inflación disminuya gradualmente en 2018 hacia su objetivo a largo plazo del 3.0%. A pesar de las presiones inflacionarias, el mercado laboral mexicano sigue siendo fuerte, y el crecimiento del crédito y las remesas continúan apoyando los ingresos disponibles. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales o "ANTAD" de México, las cadenas comerciales más importantes de México incrementaron sus ventas comparables aproximadamente un 4.5% en el año finalizado en diciembre de 2017 (6.3% en 2016). ANTAD estima que las ventas en las tiendas señaladas incrementen en un 5.8% en 2018, y espera regresar al crecimiento consumo real. El crecimiento de centros comerciales ha tenido lugar tanto en ciudades importantes como la Ciudad de México y en ciudades secundarias, las cuales se han convertido en fuentes cada vez más atractivas de demanda de los consumidores.

Esperamos una mayor actividad económica, así como una afluencia continua de inversión extranjera directa, que fomentará la demanda de propiedades corporativas en México. Gracias a la ubicación estratégica de México, diversas compañías internacionales han establecido sus oficinas principales de América Latina en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, haciendo que el

mercado corporativo en México sea uno de los más activos en América Latina. En términos de oferta, los desarrolladores han anticipado un incremento en la demanda en ciudades clave, dado que los edificios de oficina en construcción representan un amplio porcentaje de los existentes actualmente. Como resultado, esperamos tasas de desocupación más altas con rentas relativamente estables en el corto plazo.

Estructura de administración:

Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de cincomiembros, de los cuales cuatro miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría y Prácticas; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2017, nuestro Administrador poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ^o
--------	-------	--------	------	-------------------------

Juan Monroy	Director General	Hombre	43	2.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	40	4.2 años
Roman Ajzen	Director Jurídico	Hombre	35	1.4 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en OnexInvestment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sidney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Roman Ajzen. El señor Ajzen es el director jurídico de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México. El señor Ajzen se unió a Macquarie Group en 2015 y ha trabajado como asesor jurídico de los fondos inmobiliarios y de infraestructura de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México desde 2016. El señor Ajzen es abogado con más de 10 años de experiencia en el mercado de capitales y transacciones financieras en América Latina; la constitución y administración de fondos de infraestructura, bienes inmuebles y de capital privado, así como en fusiones y adquisiciones, tanto locales como transnacionales. Antes de unirse a Macquarie, el señor Ajzen fue asociado en Davis Polk & Wardwell LLP en Nueva York y Londres. El señor Ajzen obtuvo su licenciatura en Artes y su licenciatura en leyes por la Universidad de Stanford y la Escuela de Leyes de Stanford, respectivamente.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el

equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Martin Stanley	Consejero	Hombre	54	5 años
Matthew Banks	Presidente del Consejo	Hombre	56	5 años
Graeme Conway	Consejero	Hombre	43	3.9 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	65	5 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	39	5 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de Macquarie Infrastructure and Real Assets y ha mantenido dicha posición desde el 2010. Es miembro del Comité de Administración de Macquarie Group, Director de la sociedad listada en el NYSE denominada Macquarie Infrastructure Corporation (MIC), Director de la sociedad regulada por la FDA denominada Macquarie Infrastructure and Real Assets Europe Ltd (MIRAEL) y presidente de varios comités de inversión de fondos manejados por MIRA en todo el mundo. El Sr. Stanley establece la dirección estratégica de los negocios de MIRA en todo el mundo y trabaja estrechamente con líderes regionales y administradores de activos y profesionales de inversión para impulsar el rendimiento de la cartera en beneficio de muchos clientes institucionales y minoristas. Tiene su sede en Londres y se unió al Macquarie Group tras una carrera de 18 años en el sector energético y de servicios públicos, incluyendo el cargo de director de TXU Europe Group plc, una empresa de servicios energéticos diversificada con intereses en la generación de energía, el suministro de gas, la venta minorista de energía y la distribución de electricidad. El Sr. Stanley tiene una Maestría en Filosofía en Economía Energética de la Universidad de Loughborough.

Matthew Banks. Matthew Banks es un director ejecutivo senior de Macquarie y es el Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Como Director Global de MIRA Real Estate, el señor Banks es responsable de dirigir al equipo en todo el mundo, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de Macquarie Infrastructure and Real Assets y también es jefe

del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation. El Sr. Banks obtuvo su licenciatura en arquitectura (con honores) de Melbourne University.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA's) en América. El negocio de MIRA en la región incluye ocho fondos gestionados a través de oficinas clave en Nueva York, Houston, Ciudad de México y Sao Paulo. El señor Conway tiene 21 años de experiencia en activos inmobiliarios y ha trabajado en varios mercados a lo largo del mundo, incluyendo Australia, Europa y Norteamérica, a través de la industria de la infraestructura en la administración de fondos, en asesoría, administración financiera de proyectos y finanzas estructuradas. Comenzó su carrera en Macquarie en Sídney, Australia. En 2001, se mudó al Reino Unido, donde trabajó en la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). Posteriormente creó el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. El Sr. Conway se mudó en 2012 a las oficinas de MIRAs en Nueva York. El Sr. Conway tiene una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención de oportunidades de inversión. El señor Davis se unió a Macquarie en 2009. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro del consejo de Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro. El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando del negocio de Activos Inmobiliarios en América de Macquarie Infrastructure and Real Assets y se unió a Macquarie en 2007. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, así como el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 5 miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cuatro de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	43
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	68
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	77
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	51
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	56

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección “Directores Ejecutivos de nuestro Administrador.”

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones*, *Competencia Económica*, y *Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este periodo, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de varios consejos directivos de empresas. El

Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y

- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFI, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría y Prácticas ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFI en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Atención: Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas

c/o Roman Ajzen, Director Jurídico

Pedregal 24, piso 21

Col. Molino del Rey, C.P. 11040

Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros

independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico". La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador".

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, Sr. Aziz y Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Nosotros, nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, podemos de tiempo en tiempo, vernos involucrados en algún litigio rutinario en relación con nuestro portafolio derivado del curso ordinario del negocio. A la fecha de este Reporte Anual, ni nosotros, ni ninguno de nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, nos encontramos involucrados en algún procedimiento material legal o administrativo.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Conforme al Artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores de México, los CBFIs confieren a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los beneficios, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos de nuestro fondo, y (b) el derecho a una parte de los procedimientos que resulten de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o nuestro fondo, en cada caso, en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplase una asamblea por tres días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto en relación con el cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 15% o más de los CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores de CBFI tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que detenten, mediante una notificación previa por escrito al Administrador, nuestro Fiduciario y el Representante Común.

Distribuciones:

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR. El "Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones" se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar Distribuciones de manera trimestral. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015, utilizamos AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis, por lo que no debería considerarse dicha métrica como

independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF o US GAAP. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

El 26 de febrero de 2015, autorizamos una distribución del 85.8% de nuestro FFO del 30 de septiembre del 2014 al 31 de diciembre del 2014, o la cantidad de Ps.035 por cada CBFI, pagado al 13 de marzo de 2015. El 29 de abril de 2015, autorizamos una distribución de 99.5% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2014 al 31 de marzo de 2015, o Ps.0.36 por CBFI, pagado al 13 de mayo de 2015. El 27 de julio de 2015, autorizamos una distribución de 88.4% de nuestro AFFO del 31 de marzo de 2015 al 30 de junio de 2015, o Ps.0.38 por CBFI, pagado al 11 de agosto de 2015. El 27 de octubre de 2015, autorizamos una distribución de 95.0% de nuestro AFFO del 30 de junio de 2015 al 30 de septiembre de 2015, o Ps.0.43 por CBFI, pagado al 11 de noviembre de 2015. El 25 de febrero de 2016, autorizamos una distribución de 97.1% de nuestro AFFO del 30 de septiembre de 2015 al 31 de diciembre de 2015, o Ps.0.46 por CBFI, pagado al 10 de marzo de 2016. El 27 de abril de 2016 autorizamos una distribución del 87.3% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2015 al 31 de marzo de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de mayo de 2016. El 27 de julio de 2016, autorizamos una distribución de 90.3% de nuestra AFFO del 31 de marzo de 2016 al 30 de junio de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de agosto de 2016. El 27 de octubre de 2016, autorizamos una distribución del 82.1% de nuestro AFFO del 30 de junio de 2016 al 30 de septiembre de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de noviembre de 2016. El 22 de febrero de 2017, autorizamos una distribución del 80.1% de nuestro AFFO del 30 de septiembre de 2016 al 31 de diciembre de 2016, o Ps.0.44 por CBFI, pagado el 10 de marzo de 2017. El 27 de abril de 2017, autorizamos una distribución del 64.3% de nuestro AFFO del 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de marzo de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 10 de mayo de 2017. El 27 de julio de 2017 autorizamos una distribución del 65.8% de nuestro AFFO del 31 de marzo de 2017 al 30 de junio de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 10 de agosto de 2017. El 26 de octubre de 2017, autorizamos una distribución del 65.4% de nuestro AFFO del 30 de junio de 2017 al 30 de septiembre de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 9 de noviembre de 2017. El 22 de febrero de 2018, declaramos una distribución del 68.9% de AFFO del 30 de septiembre de 2017 al 31 de diciembre de 2017, o Ps.0.38 por CBFI, pagado el 9 de marzo de 2018.

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables a FIBRAS;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFI, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR. Al 31 de diciembre de 2017, contamos con pérdidas fiscales pendientes de amortizar por Ps.2.77 mil millones, lo cual nos proporciona flexibilidad adicional en las distribuciones cumpliendo en todo momento con la regulación de FIBRAS.

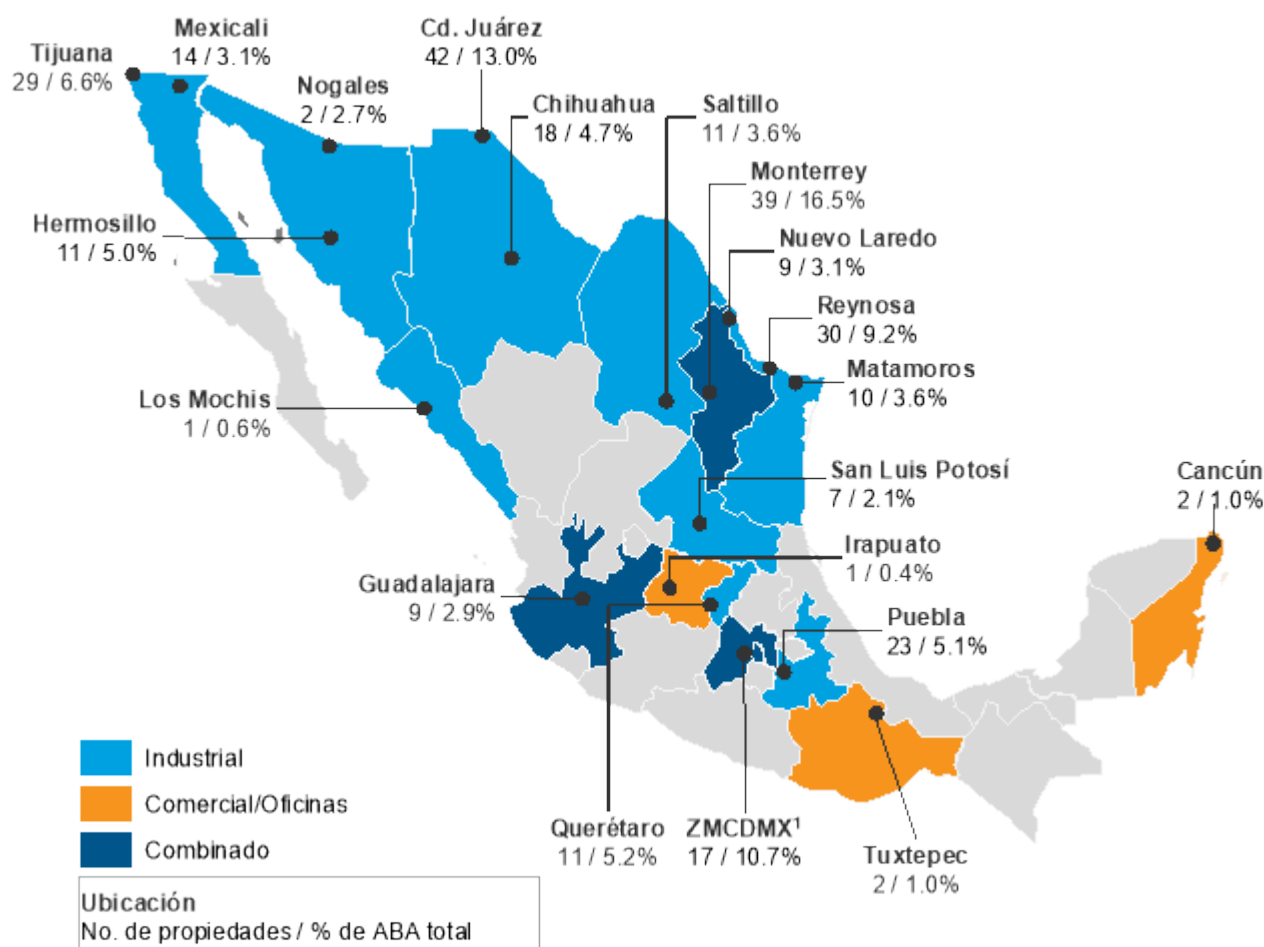
Inmuebles propiedad del fideicomiso

Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales líderes en México como Intermex, FINSA y CPA, en el caso de nuestro portafolio industrial, y Carr y Frisa, junto con sus socios, en el caso de nuestro portafolio comercial.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 70.2% de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 28.4% está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2017, nuestras propiedades comerciales/de oficinas cuentan con alrededor de 752 arrendatarios, de los cuales aproximadamente un 29.7% comprende arrendatarios ancla; el 30.2% vendedores minoristas; y un 14.3% arrendatarios sub-ancla, en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Wal-Mart, Cinépolis y Home Depot.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2017.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	
Monterrey	38	46	93%	5,695	529	17.8%	\$ 29.1	19.1%	\$ 4.94	
Ciudad Juárez	42	45	86%	4,777	444	15.0%	18.6	12.2%	4.07	
Reynosa	30	40	94%	3,397	316	10.6%	16.1	10.6%	4.54	
Tijuana	29	46	100%	2,433	226	7.6%	12.0	7.9%	4.42	
Queretaro	11	16	93%	1,900	177	5.9%	7.9	5.2%	4.01	
Puebla	23	47	91%	1,896	176	5.9%	9.6	6.3%	5.02	
Hermosillo	11	16	100%	1,842	171	5.8%	11.5	7.6%	5.63	
Chihuahua	18	22	90%	1,718	160	5.4%	6.9	4.5%	3.99	
Matamoros	10	22	89%	1,329	123	4.2%	5.8	3.8%	4.43	
Saltillo	11	10	80%	1,313	122	4.1%	5.8	3.8%	4.93	
Mexicali	14	25	90%	1,151	107	3.6%	4.5	3.0%	3.94	
Nuevo Laredo	9	15	95%	1,125	105	3.5%	5.8	3.8%	4.87	
Guadalajara	8	10	100%	924	86	2.9%	4.3	2.8%	4.19	
Nogales	2	3	100%	1,004	93	3.1%	5.9	3.9%	5.25	
San Luis Potosí	7	7	100%	778	72	2.4%	4.2	2.8%	4.89	
ZMCDMX ¹	7	13	100%	424	39	1.3%	2.5	1.7%	5.31	
Los Mochis	1	3	100%	235	22	0.7%	1.4	0.9%	5.27	
Total	271	386	92.6%	31,940	2,967	100%	152.0	100%	\$ 4.61	

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comerciales/de oficinas, al 31 de diciembre de 2017.

Distribución de Propiedades Comerciales y de Oficinas por Ciudad al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	
ZMCDMX ⁽¹⁾	10	455	97%	3,525.3	327.5	71.9%	\$ 30.6	76.9%	\$ 8.1	
Monterrey	1	93	88%	372.0	34.6	7.6%	3.4	8.5%	9.2	
Cancun	2	74	88%	357.3	33.2	7.3%	1.7	4.2%	4.8	
Tuxtpec	2	80	95%	354.3	32.9	7.2%	2.4	6.1%	6.4	
Irapuato	1	21	99%	165.0	15.3	3.4%	1.1	2.7%	5.9	
Guadalajara	1	29	90%	129.7	12.0	2.6%	0.7	1.6%	5.0	
Total	17	752	95.1%	4,903.5	465.6	100.0%	\$ 39.8	100%	\$ 7.7	

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más extensas de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017.

10 Propiedades Industriales más Grandes al 31 de diciembre de 2017										
Ciudad	Industria	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento ⁽¹⁾		
Monterrey	Bienes de Consumo	1,011	94	3.2%	\$ 4.7	3.1%	\$ 4.1	1.4		
Queretaro	Alimentos y Bebidas	853	79	2.7%	2.3	1.5%	2.4	1.8		
Hermosillo	Electrónica	630	59	2.0%	3.9	2.6%	5.6	9.8		
Nogales	Electrónica	607	56	1.9%	3.7	2.4%	5.5	9.0		
Reynosa	Bienes de Consumo	564	52	1.8%	2.9	1.9%	4.7	4.1		
Hermosillo	Automotriz	424	39	1.3%	2.8	1.8%	5.8	3.0		
Nogales	Electrónica	397	37	1.2%	2.2	1.4%	4.9	0.9		
Juarez	Automotriz	369	34	1.2%	1.7	1.1%	4.1	5.8		
Monterrey	Electrónica	329	31	1.0%	2.9	1.9%	7.8	6.3		
Monterrey	Automotriz	318	30	1.0%	1.8	1.2%	5.2	4.8		
Total		5,501	511	17.2%	\$ 28.8	19.0%	\$ 4.7	4.4		

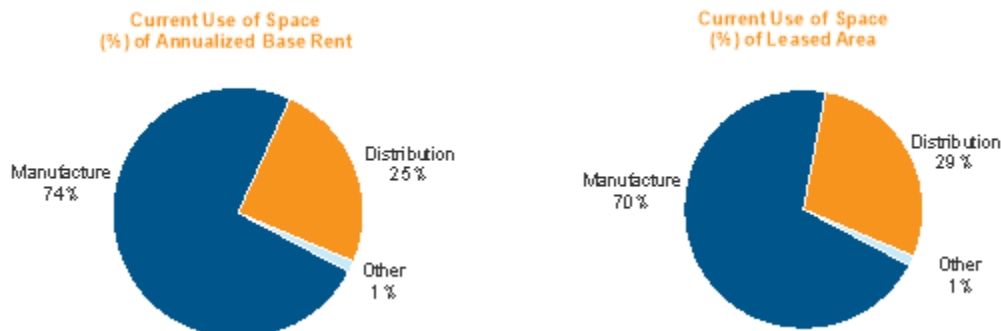
La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comerciales/de oficinas con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017.

10 Propiedades Comerciales y de Oficinas más Grandes al 31 de diciembre de 2017									
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de ft ²)	ABA (miles de m ²)	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Total Anualizada (US\$)	% Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)	Plazo Restante de Arrendamiento ⁽¹⁾
ZMCDMX	Lancero	100.0%	294	27	6.0%	\$ 4.72	11.9%	\$ 14.37	5.6
ZMCDMX	Multiplaza Arboledas	94.7%	399	37	8.1%	4.61	11.6%	10.94	6.1
ZMCDMX	Valle Dorado	99.4%	423	39	8.6%	4.42	11.1%	9.42	5.4
ZMCDMX	Tecamac	99.6%	891	83	18.2%	4.29	10.8%	4.33	7.4
ZMCDMX	Coacalco	88.5%	633	59	12.9%	3.91	9.8%	6.26	5.3
Monterrey	Multiplaza Lindavista	88.4%	372	35	7.6%	3.37	8.5%	9.20	10.9
ZMCDMX	Magnocentro 26	93.8%	257	24	5.2%	3.00	7.5%	11.17	6.0
ZMCDMX	Del Valle	100.0%	169	16	3.5%	2.27	5.7%	12.01	5.0
Tuxtpec	Multiplaza Tuxtpec II	94.3%	263	24	5.4%	1.68	4.2%	6.06	5.9
ZMCDMX	Multiplaza Ojo de Agu	100.0%	239	22	4.9%	1.49	3.7%	5.59	3.7
Total		95.6%	3,942	366	80.4%	\$ 33.8	84.8%	8.04	6.4

Nuestros Arrendatarios

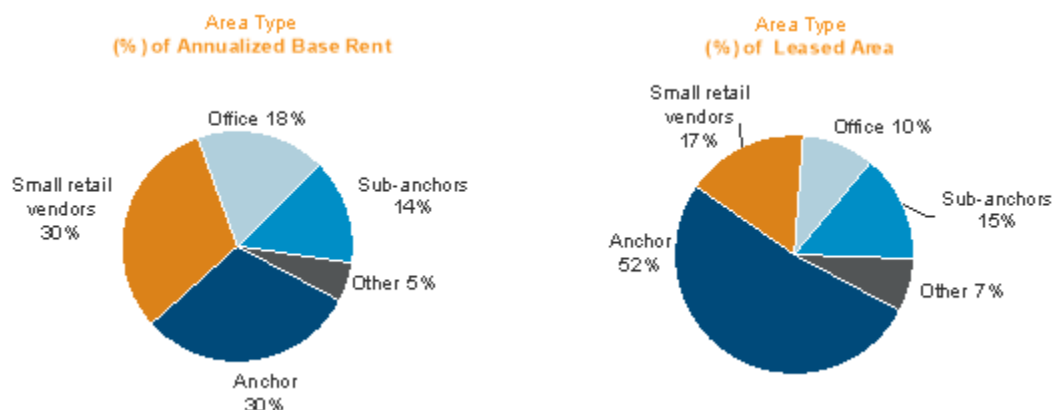
Nuestro portafolio de propiedades industriales tiene una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017 estas propiedades se encontraban arrendadas en un 92.6% en términos de ABA a 386 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.2% de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 3.8% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 70.2% en términos de área industrial arrendada, o el 74.0% en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados con frecuencia a permanecer en los edificios donde han establecido sus operaciones.



Nuestro portafolio comerciales/de oficinas cuenta con una base de arrendatarios estable y diversificada. Al 31 de diciembre de 2017, el 95.1% de estas propiedades, en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 752 arrendatarios, incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 18.2% de nuestra ABA o el 11.9% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 28.9% del total de área comerciales/de oficinas arrendada y el 18.0% de la Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.

Nuestro portafolio comerciales/de oficinas incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2017, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 29.7% de nuestra Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas.



Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 91.6% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos”. La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2017, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.3 años. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2017, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Industriales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2017						
Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m ²)	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de EU\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m ² Arrendado (EU\$)
En regularización ⁽¹⁾	25	114.2	4.2%	\$ 6.1	4.0%	4.44
2018	80	454.4	16.5%	25.4	16.7%	4.66
2019	67	564.8	20.6%	27.1	17.9%	4.00
2020	73	393.0	14.3%	21.7	14.3%	4.59
2021 y posteriormente	141	1,221.3	44.4%	71.7	47.2%	4.89
Total	386	2,747.7	100%	\$ 152.0	100%	\$ 4.61

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Comerciales/de oficinas

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales/de oficinas incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2017, el 3.0% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades

exclusivamente nuestras de carácter comerciales/de oficinas se derivaron de los ingresos de renta variables. La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas fijas o que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Prácticamente todos nuestros arrendamientos comerciales / oficinas están denominados en Pesos.

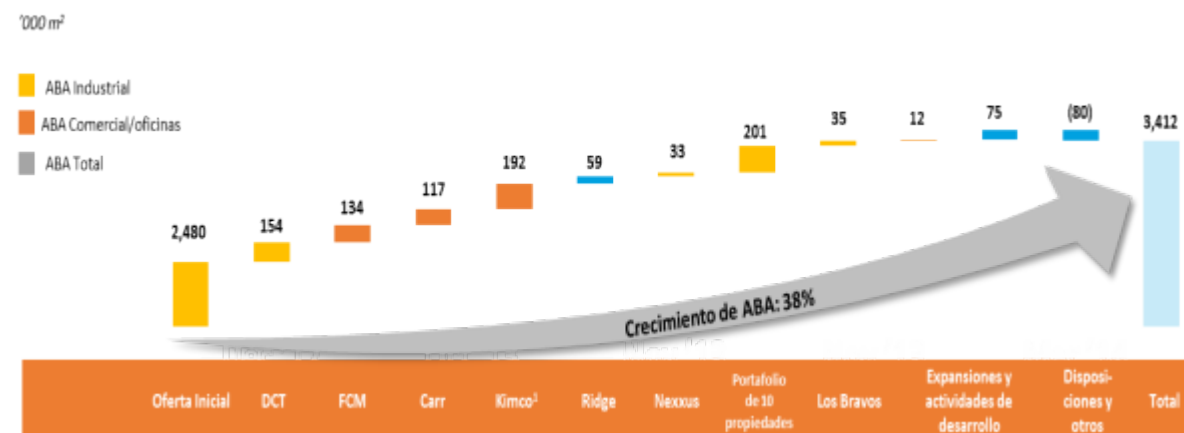
Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comerciales/de oficinas era de aproximadamente de 4.8 años, con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 9.1 años, con base en Renta Base Anualizada. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales / oficinas que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2017, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales y de Oficinas por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2017							
Year	Number of Leases Expiring	Total Area of Expiring Leases (thousands m2)	% Total Expiring Area	Annualized Base Rent (US\$ million)	% Annualized Base Rent	Average Monthly Rent per Leased m2 (US\$)	
En regularización ⁽¹⁾	129	24.5	5.7%	\$ 3.6	9.0%	12.20	
2018	199	43.1	9.9%	6.3	15.8%	12.16	
2019	177	40.6	9.4%	4.0	9.9%	8.12	
2020	143	24.2	5.6%	3.3	8.3%	11.32	
2021 y posteriormente	104	300.9	69.4%	22.7	56.9%	6.28	
Total	752	433.4	100%	\$ 39.8	100%	\$ 7.65	

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 288 propiedades industriales, comerciales y de oficina en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado nueve adquisiciones de portafolio o de activos. Como resultado, hemos formado uno de los portafolios industriales más grandes en México basados en ABA, con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCM, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.



(1) Incluye las nueve propiedades en la co-inversión 50-50 con Frisa, mismas que tienen un agregado de 195,876 metros cuadrados de ABA.

Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso. Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante. CIBanco actúa como fiduciario de estos fideicomisos de inversión.

Realización de nuestra Oferta Global inicial y adquisición de nuestro portafolio inicial

El 19 de diciembre de 2012, adquirimos nuestro portafolio inicial a través de una serie de transacciones simultáneas con nuestra oferta global inicial. Como parte de estas transacciones, adquirimos de afiliados de GE Capital Real Estate México (“GECREM”) y Corporate Properties of the Americas (“CPA”) un total de 243 propiedades de Activos Inmobiliarios industriales ubicados en 21 ciudades a lo largo de 15 estados en México, con aproximadamente 2.5 millones de metros cuadrados de ABA, por un precio agregado de EU\$1,428.9 millones (que excluye la cantidad devengada a las afiliadas de GECREM), sujeto a ajustes y contingencias sobre el precio de venta.

El precio de venta del Portafolio GECREM fue de EU\$827 millones, más IVA sobre cualquier edificio o desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio GECREM. También pagamos una cantidad devengada de EU\$9 millones durante 2014 y el primer trimestre de 2015. El precio de venta por el portafolio CPA fue de EU\$621.9 millones, más IVA sobre cualquier edificio o desarrollo localizado en las propiedades del Portafolio CPA. También acordamos pagar a una afiliada de CPA la cantidad aproximada de EU\$3.6 millones a cambio de ciertos desembolsos de capital.

Los fondos utilizados para la adquisición de estas propiedades fueron obtenidos a través de los recursos recaudados en nuestra oferta global inicial, tres líneas de crédito y una línea de crédito garantizada de IVA por nueve meses. La línea de IVA garantizada por nueve meses se pagó por completo el 13 de febrero de 2013.

Adquisiciones posteriores a la Oferta Global inicial

Desde nuestra Oferta Global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos adquirido un total de 50 propiedades.

En 2013 completamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Industrial DCT. El 17 de octubre de 2013, adquirimos 15 propiedades industriales de DCT Industrial, por una contraprestación aproximada de EU\$82.7 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en 5 ciudades en México, siendo Monterrey, Guadalajara, Tijuana, San Luis Potosí y Querétaro, con aproximadamente 153,555 metros cuadrados de ABA al momento de la adquisición.
- Portafolio FCM. El 4 de noviembre de 2013, adquirimos dos propiedades comerciales de FCM, por una contraprestación total aproximada de EU\$153.3 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con aproximadamente 134,246 metros cuadrados ABA al momento de la adquisición.

- Portafolio Carr. El 6 de noviembre de 2013, adquirimos cinco propiedades comerciales / oficina de Carr y el 27 de marzo de 2014 adquirimos una propiedad adicional tras haber completado la construcción, por una contraprestación total aproximada de EU\$215.2 millones. El 24 de septiembre de 2014, pagamos a Carr la cantidad devengada de Ps. 12.01 millones. Cinco de estas propiedades se encuentran ubicadas en la ZMCM, con el remanente ubicado en Irapuato. Las propiedades tenían 115,606 metros cuadrados de ABA aproximadamente, al momento de la adquisición.

El pago del precio de venta por las adquisiciones de 2013 incluían una cantidad aproximada de EU\$153.5 millones en efectivo, un pago de 37.6 millones de CBFIs emitidos por nosotros, valuados en EU\$79.7 millones en su momento, aproximadamente EU\$148.1 millones en fondos disponibles bajo dos de nuestras líneas de crédito garantizadas con CRE, así como EU\$72.3 millones aproximadamente de retiros bajo nuevas líneas de crédito garantizadas con Banco Nacional de México, S.A.

El 28 de marzo de 2014, adquirimos un 50% del interés sobre de nueve centros comerciales, por una contraprestación total de EU\$113.2 millones. Las nueve propiedades se mantienen a través de dos fideicomisos de inversión en los que poseemos el 50% del interés (indirectamente a través de un fideicomiso de inversión enteramente controlado por nuestro fondo) y Frisa posee el interés remanente. Estas nueve propiedades, de las cuales tres se encuentran ubicadas en la ZMCM, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey, tenían un total de ABA de 192,006 metros cuadrados al momento de la adquisición. Además como parte de esta adquisición, la co-inversión adquirió 66,676 metros cuadrados de terrenos adyacentes a ciertas propiedades de las nueve, las cuales la co-inversión podrá, en un futuro, buscar subdividir de las nueve propiedades y/o desarrollar. Si la co-inversión subdivide esas propiedades adyacentes no desarrolladas de nuestra propiedad, tendremos que contribuir con el 50% de los costos de dicha subdivisión. Para mayor referencia, vea “*Co-inversión con Frisa*” más adelante.

Estos fondos que utilizamos para la adquisición de nuestro interés en estas propiedades fueron obtenidos a través de efectivo, así como a través de una línea de crédito con CRE de EU\$44.4 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, y una línea de crédito con MetLife por EU\$22.2 millones, celebradas el 28 de marzo de 2014, la cual fue utilizada para refinanciar y repagar un crédito existente sobre una de las propiedades de la adquisición. Para mayor referencia, vea “*Co-inversión con Frisa*” más adelante.

En 2015, realizamos las siguientes adquisiciones:

- Portafolio Ridge Property Trust II. El 18 de febrero de 2015, adquirimos dos propiedades industriales de Ridge Property Trust II, por una contraprestación total de EU\$58.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las propiedades consisten de 59,179 metros cuadrados de ABA al día de la adquisición.
- Portafolio Nexxus. El 23 de julio de 2015, adquirimos cuatro propiedades industriales, dos proyectos “*build-to-suit*” y dos terrenos de afiliadas de Nexxus, por una contraprestación total aproximada de EU\$29.9 millones (incluyendo EU\$5.6 millones de precio de venta por los proyectos “*build-to-suit*” los que serán pagados al vendedor al realizarse la construcción y terminación del periodo de renta gratuita de los arrendatarios). Uno de los proyectos “*build-to-suit*” fue entregado en noviembre de 2015. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Monterrey, México. Las cuatro propiedades estabilizadas consisten de 29,934 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. Los dos terrenos consisten de 25,126 metros cuadrados y los dos proyectos “*build-to-suit*” se espera consistan de 10,807 metros cuadrados de ABA una vez que se haya completado la construcción.
- Portafolio de Diez Propiedades. El 19 de Agosto de 2015, adquirimos diez propiedades industriales de un inversionista institucional experimentado, por una contraprestación total aproximada de EU\$105.0 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en cinco ciudades al norte de México: Monterrey, Reynosa, Tijuana, Ciudad Juárez y Saltillo. Las propiedades consisten de 201,060 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición.

El 9 de febrero de 2016 adquirimos dos propiedades industriales y un terreno adyacente por una contraprestación total aproximada de EU\$21.7 millones. Las dos propiedades consisten de 35,300 metros cuadrados de ABA a la fecha de la adquisición. El 18 de agosto de 2016, adquirimos 77,400 metros cuadrados de tierra de un inversionista institucional experimentado, por un precio total aproximado de EU\$2.9 millones. Estas propiedades se encuentran ubicadas en Ciudad Juárez y Reynosa al norte de México, respectivamente.

El 16 de febrero de 2018, adquirimos 91.900 metros cuadrados de terreno de un inversionista institucional con experiencia en Ciudad Juárez, por un monto total de EU\$ 3.2 millones.

Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado 7 propiedades a través de cuatro operaciones. Estas propiedades se ubicaron en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana y Villahermosa. Recibimos un total de EU\$30.1 millones como contraprestación por la venta de estas propiedades.

Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la “Propiedad Arboledas”) dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el “Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) y el contrato de fideicomiso número CIB/586 (en conjunto los “Contratos de Co-inversión Arboledas” o los “Contratos de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las “Fideicomiso de Co-inversión Frisa”), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los “Fideicomisos de Co-inversión”).

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a pro rata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas transferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

Evolución de los activos del fideicomiso:

Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets (“Macquarie Infrastructure and Real Assets”), un área de negocios dentro de la división llamada Macquarie Asset Management de Macquarie Group. Macquarie Infrastructure and Real Assets es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 271 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 455.6 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comerciales/de oficinas. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.2% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales/de oficinas representan más del 18.2% de nuestra ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 386 arrendatarios, y el 95.1% de nuestras propiedades comerciales/de oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 752 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2017, aproximadamente el 91.6% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2017, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales/de oficinas, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.3 y 4.8 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 73.3% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 92.5% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales/de oficinas están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de los factores macroeconómicos adversos de corto plazo relacionados con la relación económica entre México y Estados Unidos y las elecciones presidenciales mexicanas del 2018. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina y ha experimentado un fuerte crecimiento económico desde la crisis financiera global de 2008-2009. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose del sólido momento económico en los Estados Unidos. En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y calificada y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en la demanda interna. Esperamos que los sectores comerciales/de oficinas se beneficien de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y confianza del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan del crecimiento continuo esperado del país.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su creciente economía, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda estable de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones

inmobiliarias continuas. A pesar de continuos factores adversos que rodean la relación económica de México y Estados Unidos, las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una robusta red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. En 2015, 2016 y 2017 el PIB del país creció en términos reales 2.5%, 2.4%, y 2.3% respectivamente, y de conformidad con el Cuarto Reporte Trimestral del 2017 del Banco de México, se pronostica un crecimiento del PIB real entre 2.0% y 3.0% para 2018 y entre 2.2% y 3.2% para 2019. Mantenemos una perspectiva cautelosamente optimista mientras el país se enfrenta a la incertidumbre macroeconómica en el frente comercial con las renegociaciones en curso del TLCAN y en el frente político con las elecciones presidenciales de 2018. Creemos que las exportaciones mexicanas van a seguir siendo apoyadas por una economía creciente de Estados Unidos. Adicionalmente, México tiene un mercado laboral dinámico que debería continuar apoyando el consumo nacional. El índice de desempleo ha decrecido de un 4.0% en diciembre de 2015 a un 3.1% en diciembre de 2017. México también se beneficia de una población joven, con más del 55% de la población por debajo de la edad de 29 años a la fecha del último censo de población de 2010. Basado en las calificaciones emitidas por Moody's y Standard and Poor's respecto al riesgo implicado de la deuda soberana internacional, México tiene un riesgo relativamente bajo (A3/BBB+) comparando con otras economías emergentes como lo son Rusia (Ba1/BBB-) y Turquía (Ba1/BB) y con economías de Latinoamérica como Brasil (Ba2/BB-) y Colombia (Baa2/BBB-).

Industrial

Consideramos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil. Como resultado del aumento en los costos de mano de obra en varios países, la producción mundial se está desplazando de tener estrategias de producción en lugares con los más bajos costos de mano de obra a tener estrategias más enfocadas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo. Este cambio proporciona ventajas significativas a las manufacturas mexicanas sobre manufacturas asiáticas con respecto a bienes vendidos en el mercado de Estados Unidos, y creemos que estos cambios continuarán promoviendo inversión adicional en el país.

El consistente desempeño del sector manufacturero en México en los últimos años ha dado lugar a una mayor demanda de propiedades inmobiliarias industriales. Creemos que la creciente demanda de los consumidores en América Latina, Estados Unidos y otros países continuará impulsando una mayor actividad industrial en general, y en particular en el sector automotriz, el cual se mantiene como un factor clave en el desarrollo del sector de propiedades inmobiliarias industriales en México. Según la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz ("AMIA"), un récord de 3.8 millones de vehículos ligeros fueron producidos en México en 2017- creciendo un 8.9% comparado con el 2016. En la medida en que nuevas plantas comiencen su producción y los fabricantes establecidos de equipo original aumenten su capacidad AMIA considera que habrá un crecimiento del 10% por la adición de 4.15 millones de unidades. Adicionalmente estamos presenciando un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, industria aeroespacial y manufactura de equipos médicos.

Comerciales/de oficinas

Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, han llevado a una mayor demanda en los sectores de oficinas y propiedades comerciales. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo. En parte como resultado de estos desarrollos positivos, se espera que el sector comercial muestre un constante crecimiento en ventas, así como un aumento en el número y tamaño de centros comerciales. El sector ha enfrentado presiones inflacionarias crecientes durante 2017, ya que el INPC alcanzó el 6.8% en diciembre. El Banco de México espera que la inflación disminuya gradualmente en 2018 hacia su objetivo a largo plazo del 3.0%. A pesar de las presiones inflacionarias, el mercado laboral mexicano sigue siendo fuerte, y el crecimiento del crédito y las remesas continúan apoyando los ingresos disponibles. De acuerdo con la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales o "ANTAD" de México, las cadenas comerciales más importantes de México incrementaron sus ventas comparables aproximadamente un 4.5% en el año finalizado en diciembre de 2017(6.3% en 2016). ANTAD estima que las ventas mismas tiendas incrementen en un 5.8% en 2018, y espera regresar al crecimiento consumo real. El crecimiento de centros comerciales ha tenido lugar tanto en ciudades importantes como la Ciudad de México y en ciudades secundarias, las cuales se han convertido en fuentes cada vez más atractivas de demanda de los consumidores.

Esperamos una mayor actividad económica, así como una afluencia continua de inversión extranjera directa, que fomentará la demanda de propiedades corporativas en México. Gracias a la ubicación estratégica de México, diversas compañías internacionales han establecido sus oficinas principales de América Latina en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, haciendo que el mercado corporativo en México sea uno de los más activos en América Latina. En términos de oferta, los desarrolladores han anticipado un incremento en la demanda en ciudades clave, dado que los edificios de oficina en construcción representan un amplio porcentaje de los existentes actualmente. Como resultado, esperamos tasas de desocupación más altas con rentas relativamente estables en el corto plazo.

Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Al 30 de septiembre de 2017, Macquarie Group operaba en 61 oficinas, en 27 países y con 13,966 empleados aproximadamente. El rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (*Australian Stock Exchange*) bajo el símbolo MQG.

Macquarie Infrastructure and Real Assets es un área de negocios de la división denominada Macquarie Asset Management de Macquarie Group y un administrador global de activos alternativos enfocado en bienes inmuebles, infraestructura, agricultura y activos energéticos. Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene amplia experiencia significativa en el ciclo de vida completo de una inversión, con capacidades de originación, administración, realización de inversiones, así como en relaciones con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets tiene aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 482 profesionales con experiencia administrando 48 fondos listados, privados y cuentas de administración segregadas alrededor del mundo.

Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets enfocada en el sector inmobiliario en México. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El consejo de administración de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Infrastructure and Real Assets con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Las siguientes tablas representan NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO. NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO no son medidas definidas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"). Las medidas financieras que no forman parte del IFRS son generalmente definidas como aquellas que pretenden medir el desempeño histórico o futuro, la posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluyen o incluyen cantidades que no serán ajustables a la mayoría de las medidas comprobables de las NIIF.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; y (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación. A partir del año 2017, los gastos de pintura fueron removidos del NOI e incluidos en las inversiones de capital por mantenimiento. Las cantidades de 2016 y 2015 han sido ajustadas respectivamente para que los periodos sean comparables. Calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) ingresos por intereses; y (ii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos) y (iii) gasto de impuesto sobre la renta. Para calcular el AFFO restamos del FFO lo siguiente: (i) las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) las mejoras por arrendatario; (iii) comisiones por arrendamiento; y (iv) el ajuste por reconocimiento de rentas

en línea recta. Calculamos el margen de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y margen de AFFO dividiendo NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, por la suma de los ingresos de propiedades relacionados e ingresos atribuibles a gastos de resultado neto por participación. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO no son medidas reconocidas por las NIIF y no pretenden serlo por lo que no deberían ser consideradas como alternativas al indicador del ingreso de operación de nuestro desempeño de operaciones o como alternativa a los recursos netos generados por actividades de operación como medida de liquidez. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no deberían ser consideradas como medidas aisladas o como substitutas de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados bajo las NIIF. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI, EBITDA Ajustado, Ingresos Consolidados Disponibles para Servicio de Deuda, FFO y AFFO pueden no ser comparables con otras medidas denominadas de manera similar de otras compañías.

Ejercicio al 31 de diciembre de						
	2017 ⁽¹⁾		2016 ⁽¹⁾		2015 ⁽¹⁾	
(Miles de Dólares ⁽²⁾ y Pesos, excepto como se indica)						
	EU\$	Ps.	EU\$	Ps.	EU\$	Ps.
NOI	170,200	3,221,743	165,477	3,087,202	159,013	2,521,029
Margen NOI	87.0%	87.0%	86.6%	86.6%	85.7%	85.7%
EBITDA Ajustado	158,126	2,993,193	153,11	2,856,507	144,139	2,285,212
Margen de EBITDA Ajustado	80.8%	80.8.%	80.1%	80.1%	77.7%	77.7%
FFO	111,490	2,110,406	106,097	1,979,387	99,990	1,585,265
Margen FFO	57.0%	57.0%	55.5%	55.5%	53.9%	53.9%
AFFO	96,582	1,828,214	90,496	1,688,322	84,009	1,331,899
Margen AFFO	49.4%	49.4%	47.4%	47.4%	45.3%	45.3%

Ejercicio al 31 de diciembre de						
	2017 ⁽¹⁾		2016 ⁽¹⁾		2015 ⁽¹⁾	
	(Miles de Dólares ⁽²⁾ y Pesos)					
	EU\$	Ps.	EU\$	Ps.	EU\$	Ps.
Ingreso Neto de Propiedades	157,939	2,989,652	154,936	2,890,557	147,392	2,336,776
Ingreso Neto de Co-inversión de Propiedades	6,678	126,416	6,408	119,546	7,964	126,256
Amortización de mejoras del arrendatario	1,528	28,927	1,072	19,994	768	12,183

Ejercicio al 31 de diciembre de						
Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos	2,650	50,159	2,038	38,018	1,863	29,541
Gastos de pintura	1,405	26,589	1,023	19,087	1,026	16,273
NOI	170,200	3,221,743	165,447	3,087,202	159,013	2,521,029
Comisiones por administración	(9,496)	(179,753)	(9,897)	(184,641)	(12,503)	(198,227)
Gastos por servicios profesionales y legales	(2,578)	(48,797)	(2,469)	(46,054)	(2,371)	(37,590)
EBITDA Ajustado	158,126	2,993,193	153,111	2,856,507	144,139	2,285,212
Gasto de Impuesto Sobre la Renta	(238)	(4,502)	(165)	(3,076)	-	-
Ingresos por intereses	806	15,262	1,850	34,520	6,733	106,746
Gasto financiero ⁽³⁾	(43,403)	(821,589)	(45,303)	(845,186)	(46,938)	(744,161)
Gasto financiero Co-inversión	(3,801)	(71,958)	(3,397)	(63,378)	(3,944)	(62,532)
FFO	111,490	2,110,406	106,097	1,979,387	99,990	1,585,265
Mejoras de arrendatarios	(3,410)	(64,544)	(3,409)	(63,607)	(3,860)	(61,190)
Comisiones por arrendamiento	(4,553)	(86,186)	(4,342)	(81,000)	(3,823)	(60,618)
Inversiones de capital por mantenimiento ⁽⁴⁾	(6,408)	(121,296)	(5,140)	(95,887)	(4,322)	(68,522)
Ajuste de rentas en línea	(537)	(10,166)	(2,711)	(50,571)	(3,976)	(63,036)
AFFO	96,582	1,828,214	90,496	1,688,322	84,009	1,331,899

(1) A partir del año 2017, los gastos de pintura se eliminaron del NOI y se incluyeron en las inversiones de capital por mantenimiento. Los importes para 2016 y 2015 se han ajustado en consecuencia para que todos los períodos sean comparables.

(2) La tasa cambiaria promedio utilizada para los ejercicios fiscales terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 fue Ps. 18.9291, Ps. 18.6564 y Ps.15.8542, respectivamente, por Dólar. El promedio de la tasa cambiaria corresponde al promedio del promedio mensual de las tasas cambiarias publicadas por el Banco de México por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Estas cifras no deberán considerarse como si el Peso efectivamente represente dicha cantidad en EU Dólares presentados o que pudieran ser convertidos en esa cantidad de EU Dólares.

(3) Excluye la amortización de préstamo de costos iniciales iguales a Ps.66.3 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2017, Ps.95.5 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2016 y Ps.33.4 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2015.

(4) Excluye expansiones.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2017, hemos logrado y completado las siguientes actividades como apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- Incremento anual del AFFO por certificado del 8.6% año contra año a Ps.2.26.
- Incremento en el margen de AFFO, año contra año, por 200pbs a 49.4%
- Se vendieron cinco propiedades, incluyendo la salida de cuatro activos únicos, de mercados no principales, generando ingresos por EU\$28.3 millones, como parte del programa de reciclaje de activos.
- Se desplegó o se ha comprometido a desplegar EU\$25.4 millones en proyectos de expansión y desarrollo con un promedio proyectado de rentabilidad no apalancada del 12% p.a.
- Recompra de 19.1 millones de CBFIs por cancelación hasta la fecha.
- Se completó el refinanciamiento de EU\$210 millones, mejorando la flexibilidad, extendiendo el plazo y aumentando la proporción del financiamiento a tasa fija.
- Se mejoró el gobierno corporativo agregando un miembro independiente a nuestro Comité Técnico y exigiendo montos mínimos de propiedad de CBFIs por parte de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Se repagó la cantidad de EU\$44.0 millones de deuda revolvente y se redujo nuestro índice de apalancamiento regulatorio en 290 pbs a 40.1%.

El presente Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados de conformidad con los Estándares de Reportes Financieros Internacionales (*International Financial Reporting Standards*) (NIIF). Dichos estados financieros son presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables descritas en la sección 3 de los estados financieros auditados del Fideicomiso, cuyas políticas contables se encuentran de conformidad con las NIIF, conforme a lo establecido por IASB. El presente Reporte Anual incluye una comparación histórica de información financiera de nuestro Fideicomiso respecto del periodo terminado el 31 de diciembre de 2017.

Los ingresos totales del ejercicio 2017 fueron Ps.3,500.2 millones. El ingreso total de rentas fue de Ps. 3,286.7 millones (ejercicio 2016 Ps.3,151.9 millones), y representan aproximadamente el 93.9% de los ingresos totales relacionados con las propiedades durante el año. Otros componentes principales de los ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos re-facturados al arrendatario – Los gastos re-facturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps.160.1 millones (ejercicio 2016: Ps.168.6 millones), lo cual representó aproximadamente el 64.7% del mantenimiento total de propiedades, predial, gastos de garantías y costos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingreso de estacionamiento de automóviles – El ingreso de estacionamiento de automóviles de Ps.53.4 millones (ejercicio 2016: Ps.52.7 millones) para el ejercicio social 2016 se relaciona principalmente con los estacionamientos de automóviles comerciales

Informe de deudores relevantes

No existen inmuebles que presentan retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral y que represente 3% o más de los ingresos trimestrales de nuestro Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

i. Resumen del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directamente o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank, en su calidad de fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso y CIBanco, en su calidad de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso, con el reconocimiento y consentimiento de MMREM, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, celebraron el Convenio de Sustitución de Fiduciaria, mediante el cual las partes del Convenio de Sustitución Fiduciaria acordaron, entre otras cosas, sustituir a partir de dicha fecha, a Deutsche Bank con CIBanco, como fiduciario del Fideicomiso para todos los efectos legales

De conformidad con el Convenio de Sustitución Fiduciaria y nuestro Contrato de Fideicomiso CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. CIBanco como Fiduciario, lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Nuestro Representante Común, actuará como representante de los Tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del Fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros Tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común de nuestros Tenedores de CBFIs e, inmediatamente después de dicha entrega a nuestro Comité Técnico, el nombramiento de dicho miembro (y su respectivo suplente) se considerará revocado por dichos Tenedores.

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros

CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ”. Nuestros CBFIs son emitidos sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en las oficinas del fiduciario y del representante común. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el Reporte Anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- (a) Aprobación de operaciones. Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
- (b) Remoción y sustitución del Fiduciario. Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- (c) Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
- (d) Gravámenes. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación.
- (e) Inversión con Partes Relacionadas. Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
- (f) Políticas de Endeudamiento. Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Políticas de Endeudamiento.
- (g) Endeudamiento. Aprobar cualesquier endeudamiento que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses).
- (h) Operaciones de Cobertura. Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- (i) Otras acciones. En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne

y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de la resolución propuesta. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- (a) Remoción y sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.
- (b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- (c) Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- (d) Cancelación de listado y cancelación de registro. Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- (e) Disolución del fideicomiso. Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
- (f) Remoción de todos los miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- (g) Cambio de Régimen Fiscal. Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAS, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.
- (h) Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración. Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otro concepto en favor del Administrador, los miembros del Comité Técnico o cualquier órgano similar, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
- (i) Modificaciones a las Restricciones de Inversión. Aprobar cualesquier modificación a nuestras Restricciones de Inversión y la realización de cualesquier inversión que no cumple con dichas Restricciones de Inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada

caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

Derechos de minoría de los Tenedores.

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individualmente o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individualmente o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplase por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individualmente o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurren los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

Resoluciones Unánimes

No obstante las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán

estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- instruir al Fiduciario la realización de la recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa del Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; y
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAS, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciera público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000.00 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo;
- aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario;
- revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas;
- investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable;
- expresar una opinión sobre las Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento actualmente reciben una compensación de Ps.10,000 por cada sesión.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;

- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y

Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico

Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un Título Global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo. El Administrador podrá, a su discreción, realizar distribuciones dentro del alcance la Políticas de Distribución vigente, y cualesquiera distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestra Política de Distribución nos permite realizar distribuciones periódicas a nuestros Tenedores de CBFIs del 100% del estimado de efectivo disponible para realizar Distribuciones. El pago de distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base pro rata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Política de Distribuciones”. Para mayor información, refiérase a la sección 1(b)(ix) anterior.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la Asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFI no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador

instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

Liquidación de nuestro Fondo

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, reembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a pro rata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán Gastos del Fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

ii. Resumen de nuestro Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición o venta de activos, propiedades o derechos (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier transacción o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras Operaciones con Partes Relacionadas, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras Restricciones de Inversión, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones de inversión. Cualquier cambio a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras Restricciones de Inversión, deberá ser aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores.

Asignación de Inversiones

Nuestro Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por Macquarie Infrastructure and Real Assets respecto de las oportunidades de inversión originadas por Macquarie Infrastructure and Real Assets que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades.

Comisión de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una comisión de administración base y una Comisión por Desempeño, como se describe a continuación:

Comisión de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador una comisión de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

- (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- (ii) el número total de nuestros CBFI en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Con el propósito de calcular la comisión por administración base en la fecha de realización de nuestra oferta global inicial, nuestra capitalización de mercado fue calculada como la cantidad total del precio de emisión (incluyendo cualquier opción de sobreasignación ejercida). El primer pago de la base de comisión por administración, en la cantidad de Ps. 40.0 millones (EU\$3.2 millones), se realizó el 23 de abril de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 19 de diciembre de 2012, al 31 de marzo de 2013. Subsecuentemente hemos pagado a nuestro Administrador de comisión por administración base en las cantidades siguientes: (i) Ps. 80.0 millones (EU\$6.2 millones) el 11 de junio de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2013 al 30 de septiembre de 2013; Ps. 70.0 millones (EU\$5.3 millones) el 6 de noviembre de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2013 al 31 de marzo de 2014; Ps. 72.5 millones (EU\$5.6 millones) el 23 de abril de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2014 y el 30 de septiembre de 2014; (iv) Ps. 104.6 millones (EU\$7.8 millones) al 8 de octubre de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2014 al 31 de marzo de 2015; (v) Ps. 99.8 millones (EU\$6.6 millones) el 29 de abril de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2015 al 30 de septiembre de 2015; (vi) Ps. 92.8 millones (EU\$5.6 millones) el 27 de octubre de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2015 y el 31 de marzo de 2016; (vii) 89.5 millones (EU\$4.9 millones) el 17 de mayo de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y el 30 de septiembre de 2016; (viii) Ps. 97.2 millones (EU\$5.2 millones) el 27 de octubre de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y el 31 de marzo de 2017; (ix) Ps. 84.9 millones (EU\$4.4 millones) el 27 de abril de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2017 y el 30 de septiembre de 2017; y (x) Ps. 92.4 millones (EU\$4.8 millones) el 27 de octubre de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y el 31 de marzo del 2018. No se solicita a nuestro Administrador que reinvierta su comisión por administración neta en nuestros CBFI, pero puede hacerlo, sujeto a la aprobación de los Tenedores. Las cantidades en Dólares incluidas en este párrafo han sido convertidas a la tasa de cambio del día de pago relevante publicada en el Diario Oficial por el Banco de México.

Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una Comisión por Desempeño, pagadera cada dos años y calculada como sigue:

(A) (i) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFI, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFI emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFI de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);

(B) multiplicado por 10.0%;

(C) menos cualesquier Comisiones por Desempeño pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFI emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFI. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFI por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño netas que reciban a partir de los 10 años siguientes a la oferta global inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFI. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

Gastos del Fondo y del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que paguemos nosotros (nuestros Gastos del Fideicomiso) y los gastos que pague nuestro Administrador (Gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los Gastos del Fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los Gastos del Administrador son pagados por el Administrador. Rembolsamos a nuestro Administrador por cualesquier Gastos del Fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos de nuestro Fideicomiso, incluyen, sin limitar, los siguientes:

- Las honorarios de nuestro Administrador;
- Los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, y de cotización, gastos de auditoría y contables, (incluyendo gastos relacionados con la operación de las cuentas del fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra representación o la de los Tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;
- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del Fiduciario, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento, nuestros valuadores independientes, el Representante Común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;
- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de Reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría y Comité de Prácticas o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad);
- costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

Los Gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores

independientes; (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de una oferta o con respecto a una emisión de valores; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador;
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y
- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos.

Dedicación de Tiempo por parte del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

Asesores

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al Fiduciario.

Término, Remoción del Administrador, Comisión por Administración

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los Tenedores de nuestros CBFIs. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los Tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como Administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia, no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del fideicomiso, realizada en o a partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir

otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs; (v) nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Administrador podrá ser removido por los Tenedores de nuestros CBFIs. La remoción de nuestro Administrador por los Tenedores de los CBFIs, ya sea con o sin causa, solo será efectiva una vez que los Tenedores de los CBFIs haya designado a un administrador sustituto y el administrador sustituto haya aceptado su cargo por escrito.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá que estén presentes los Tenedores que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si el Administrador es removido con causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y él y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso. Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado

en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliada. Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que las comisiones de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagado en su momento al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones por administración acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (según dicho término se define más adelante).

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de

nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y Prácticas y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre; y “Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier Reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una Conducta Inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

iii. Convenios de Voto

Bajo los términos de la adquisición del Portafolio Carr, cada una de las siguientes personas adquirió el número de CBFI indicado frente a su nombre en la siguiente tabla:

Nombre	Número de CBFIs
Nicolás Carrancedo Carredano	10,765,907
Nicolás Carrancedo Ocejo	3,468,972
Ijla Landsmanas Dymensztejn	6,706,680
Jorge Landsmanas Dymensztejn	2,312,648
Jack Landsmanas Stern	2,312,648
José Carlos Laviada Ocejo	2,671,638
Lázaro Zagorin Dabbah	231,265
Grupo Lancado S.A.P.I. de C.V.	9,115,033

Los CBFIs indicados en la tabla anterior estaban sujetos a un periodo de restricción de conformidad con los términos de la adquisición del Portafolio Carr. Con excepción de los CBFIs adquiridos por Grupo Lancado S.A.P.I. de C.V., dicho periodo de restricción ha expirado a esta fecha por lo que no podemos confirmar si las personas descritas anteriormente son dueñas o no de dichos CBFIs.

Asumiendo que las personas referidas en la lista anterior continúan como propietarios de sus CBFIs respectivos, éstas han convenido en llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, ejercer los derechos de voto derivados de los CBFIs adquiridos mantenidos o controlados por ellos en una o más de las Asambleas de Tenedores, con el fin de aprobar las resoluciones requeridas para emitir el número y tipo de CBFI que hayan sido propuestos para ofrecer y vender en relación con alguna oferta pública o privada de CBFI realizada por nuestro fideicomiso, dentro y/o fuera de México, así como para aprobar el precio o rango de precios en relación con dicha oferta.

Administrador

Somos administrados de manera externa por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Como una corporación dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nuestro Administrador tiene la capacidad de disponer de los recursos globales de Macquarie Infrastructure and Real Assets, Además el equipo de nuestro Administrador local tiene una experiencia significativa en la inversión de activos inmobiliarios y administración en México.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, la Asamblea de Tenedores adoptó las siguientes resoluciones:

25 de mayo de 2017

Resoluciones:

Primera: Los Tenedores aprobaron la modificación del esquema de compensación respecto de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas, y Comité de Endeudamiento del Fideicomiso, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

Segunda: Los Tenedores aprobaron la designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto al punto anterior.

24 de abril de 2017

Resoluciones:

Primera: Los Tenedores presentes, aprobaron, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2016, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea.

Segunda: Los Tenedores presentes, aprobaron, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2016, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido, que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo, en los términos de la Circular Única de Emisoras.

Tercera: Los Tenedores aprobaron delegar a los Miembros Independientes del Comité Técnico, de conformidad con la Cláusula 4.3, inciso (c), del Contrato de Fideicomiso, la facultad para resolver sobre la remoción de Deutsche Bank como fiduciario del Fideicomiso y como consecuencia la designación de un fiduciario sustituto entre cualquiera de la siguientes instituciones financieras: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, según sea aceptable a criterio de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico, en el entendido que el Administrador informará a los Tenedores las causas de dicha sustitución, en su caso, de conformidad con lo solicitado por los Tenedores en la asamblea.

Cuarta: Los Tenedores otorgaron su anuencia a la renovación de la designación del Sr. Juan Antonio Salazar como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de los Tenedores.

Quinta: Los Tenedores otorgaron su anuencia a la renovación de la designación del Sr. Álvaro de Garay como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de los Tenedores.

Sexta: Los Tenedores otorgaron su anuencia a la renovación de la designación del Sr. Luis Alberto Aziz como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de los Tenedores.

Séptima: Los Tenedores otorgaron su anuencia para el nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores.

Octava: [*Punto no sujeto a votación*] Informe por parte del Administrador, y toma de nota, respecto de la posibilidad de que el Fideicomiso establezca un fondo para la recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, exclusivamente para su

posterior cancelación, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 2.4, inciso (z), y 5.4, inciso (b), sub-inciso (xi), del Contrato de Fideicomiso, conforme a las características y condiciones de recompra que fueron informadas a la Asamblea Ordinaria.

Novena: Los Tenedores presentes aprobaron, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeno Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, José Luis Urrea Saucedo, Juan Manuel Lara Escobar, Alejandra Tapia Jiménez, Jesús Abraham Cantú Orozco, Paola Alejandra Castellanos García, César David Hernández Sánchez o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en dicha asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades correspondientes.

Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de cincomiembros, de los cuales cuatro miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría y Prácticas; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2017, nuestro Administrador poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Juan Monroy	Director General	Hombre	43	2.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	40	4.2 años
Roman Ajzen	Director Jurídico	Hombre	35	1.4 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en OnexInvestment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sidney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Roman Ajzen. El señor Ajzen es el director jurídico de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México. El señor Ajzen se unió a Macquarie Group en 2015 y ha trabajado como asesor jurídico de los fondos inmobiliarios y de infraestructura de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México desde 2016. El señor Ajzen es abogado con más de 10 años de experiencia en el mercado de capitales y transacciones financieras en América Latina; la constitución y administración de fondos de infraestructura, bienes inmuebles y de capital privado, así como en fusiones y adquisiciones, tanto locales como transnacionales. Antes de unirse a Macquarie, el señor Ajzen fue asociado en Davis Polk & Wardwell LLP en Nueva York y Londres. El señor Ajzen obtuvo su licenciatura en Artes y su licenciatura en leyes por la Universidad de Stanford y la Escuela de Leyes de Stanford, respectivamente.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa

anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Martin Stanley	Consejero	Hombre	54	5 años
Matthew Banks	Presidente del Consejo	Hombre	56	5 años
Graeme Conway	Consejero	Hombre	43	3.9 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	65	5 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	39	5 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de Macquarie Infrastructure and Real Assets y ha mantenido dicha posición desde el 2010. Es miembro del Comité de Administración de Macquarie Group, Director de la sociedad listada en el NYSE denominada Macquarie Infrastructure Corporation (MIC), Director de la sociedad regulada por la FDA denominada Macquarie Infrastructure and Real Assets Europe Ltd (MIRAEL) y presidente de varios comités de inversión de fondos manejados por MIRA en todo el mundo. El Sr. Stanley establece la dirección estratégica de los negocios de MIRA en todo el mundo y trabaja estrechamente con líderes regionales y administradores de activos y profesionales de inversión para impulsar el rendimiento de la cartera en beneficio de muchos clientes institucionales y minoristas. Tiene su sede en Londres y se unió a Macquarie Group tras una carrera de 18 años en el sector energético y de servicios públicos, incluyendo el cargo de director de

TXU Europe Group plc, una empresa de servicios energéticos diversificada con intereses en la generación de energía, el suministro de gas, la venta minorista de energía y la distribución de electricidad. El Sr. Stanley tiene una Maestría en Filosofía en Economía Energética de la Universidad de Loughborough.

Matthew Banks. Matthew Banks es un director ejecutivo senior de Macquarie y es el Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Como Director Global de MIRA Real Estate, el señor Banks es responsable de dirigir al equipo en todo el mundo, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de Macquarie Infrastructure and Real Assets y también es jefe del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie. Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation. El Sr. Banks obtuvo su licenciatura en arquitectura (con honores) de Melbourne University.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA's) en América. El negocio de MIRA en la región incluye ocho fondos gestionados a través de oficinas clave en Nueva York, Houston, Ciudad de México y Sao Paulo. El señor Conway tiene 21 años de experiencia en activos inmobiliarios y ha trabajado en varios mercados a lo largo del mundo, incluyendo Australia, Europa y Norteamérica, a través de la industria de la infraestructura en la administración de fondos, en asesoría, administración financiera de proyectos y finanzas estructuradas. Comenzó su carrera en Macquarie en Sídney, Australia. En 2001, se mudó al Reino Unido, donde trabajó en la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). Posteriormente creó el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. El Sr. Conway se mudó en 2012 a las oficinas de MIRAs en Nueva York. El Sr. Conway tiene una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención de oportunidades de inversión. El señor Davis se unió a Macquarie en 2009. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la Comisión Nacional Bancarias y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro del consejo de Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro. El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando del negocio de Activos Inmobiliarios en América de Macquarie Infrastructure and Real Assets y se unió a Macquarie en 2007. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, así como el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 5 miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cuatro de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	43

Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	68
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	77
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	51
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	56

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección “Directores Ejecutivos de nuestro Administrador.”

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones*, *Competencia Económica*, y *Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA,

convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de varios consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;

- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría y Prácticas ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Atención: Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas
c/o Roman Ajzen, Director Jurídico
Pedregal 24, piso 21
Col. Molino del Rey, C.P. 11040
Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico". La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador".

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, Sr. Aziz y Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Comisión de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una comisión de administración base y una Comisión por Desempeño, como se describe a continuación:

Comisión de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador una comisión de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

- (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- (ii) el número total de nuestros CBFI en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Con el propósito de calcular la comisión por administración base en la fecha de realización de nuestra oferta global inicial, nuestra capitalización de mercado fue calculada como la cantidad total del precio de emisión (incluyendo cualquier opción de sobreasignación ejercida). El primer pago de la base de comisión por administración, en la cantidad de Ps. 40.0 millones (EU\$3.2 millones), se realizó el 23 de abril de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 19 de diciembre de 2012, al 31 el marzo de 2013. Subsecuentemente hemos pagado a nuestro Administrador de comisión por administración base en las cantidades siguientes: (i) Ps. 80.0 millones (EU\$6.2 millones) el 11 de junio de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2013 al 30 de septiembre de 2013; Ps. 70.0 millones (EU\$5.3 millones) el 6 de noviembre de 2013, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2013 al 31 de marzo de 2014; Ps. 72.5 millones (EU\$5.6 millones) el 23 de abril de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2014 y el 30 de septiembre de 2014; (iv) Ps. 104.6 millones (EU\$7.8 millones) al 8 de octubre de 2014, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2014 al 31 de marzo de 2015; (v) Ps. 99.8 millones (EU\$6.6 millones) el 29 de abril de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2015 al 30 de septiembre de 2015; (vi) Ps.92.8 millones (EU\$5.6 millones) el 27 de octubre de 2015, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2015 y el 31 de marzo de 2016; (vii) 89.5 millones (EU\$4.9 millones) el 17 de mayo de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y el 30 de septiembre de 2016; (viii) Ps. 97.2 millones (EU\$5.2 millones) el 27 de octubre de 2016, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2016 y el 31 de marzo de 2017; (ix) Ps. 84.9 millones (EU\$4.4 millones) el 27 de abril de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de abril 2017 y el 30 de septiembre de 2017; y (x) Ps. 92.4 millones (EU\$4.8 millones) el 27 de octubre de 2017, cuya comisión corresponde a los servicios prestados por nuestro Administrador por el periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2017 y el 31 de marzo del 2018. No se solicita a nuestro Administrador que reinvierta su comisión por administración neta en nuestros CBFI, pero puede hacerlo, sujeto a la aprobación de los Tenedores. Las cantidades en Dólares incluidas en este párrafo han sido convertidas a la tasa de cambio del día de pago relevante publicada en el Diario Oficial por el Banco de México.

Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una Comisión por Desempeño, pagadera cada dos años y calculada como sigue:

(A) (i) nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFI, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFI emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFI de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);

(B) multiplicado por 10.0%;

(C) menos cualesquier Comisiones por Desempeño pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFI emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFI. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFI por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño netas que reciban a partir de los

10 años siguientes a la oferta global inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFIs. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Políticas de Macquarie Infrastructure and Real Assets

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riesgos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a Macquarie Infrastructure and Real Assets a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con “enfoque ético” que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte la instalación de la sesión; (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se lleve a cabo en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión, exceda del 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de los Tenedores, en asamblea en la que aquellos Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, Administrador o de cualquier fideicomiso de inversión les será requerido abstenerse de votar sin que por ello se afecte el quorum necesario para la instalación de dicha asamblea.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. En caso de aprobarse, el fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

- a) aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;
- b) aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- c) el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y co-propietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;
- d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- e) las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- (a) imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
- (b) mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- (c) dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- (a) los accionistas que tengan control;
- (b) personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- (c) aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- (d) aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“Grupo Empresarial” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“Consortio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

Operaciones con Partes Relacionadas

Nuestro fondo fue constituido por Macquarie Infrastructure and Real Assets. En la estructuración de nuestro fondo, Macquarie Infrastructure and Real Assets preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los Tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de Tenedores) tenga.

Nuestro Contrato de Administración, establece que se requiere que nuestro Administrador invierta y posea, junto con sus afiliadas, en tanto el mismo sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs igual al 5% de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo, en todo momento, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas para volver a invertir los montos recibidos por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto máximo de inversión de \$639.82 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir cualquier Comisión por Desempeño Neta recibida dentro de los 10 años siguientes a nuestra creación en nosotros, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFI.

Durante 2013, obtuvimos en préstamo EU\$10.7 millones, EU\$17.7 millones y EU\$22.5 millones bajo tres líneas de crédito independientes para IVA garantizadas a nueve meses con Macquarie Bank Limited, una entidad de Macquarie Group, en relación con el IVA por pagar como resultado de nuestras adquisiciones de 2013. Estos créditos fueron pagados el 13 de marzo de 2014, 16 de abril de 2014 y 16 de abril de 2014, respectivamente.

Uno de nuestros Fideicomisos de Inversión contrató a una compañía controlada por la Sra. Nanny Gaul para que prestara servicios de consultoría de administración de propiedades transicionales con respecto al Portafolio DCT. La Sra. Gaul es la esposa del Sr. Peter Gaul, quien a dicha fecha era empleado de Macquarie, nuestro Jefe de Operaciones Inmobiliarias y miembro de nuestro Comité Técnico. La Sra. Gaul ha estado prestando servicios de consultoría con respecto al Portafolio DCT antes de nuestra adquisición. Posteriormente, la Sra. Gaul fue contratada por nuestro Administrador de Propiedad Interno como Responsable de la Administración de Propiedades. Este contrato de servicios fue renovado durante el primer trimestre de 2015.

Desde septiembre de 2014, nuestro Administrador de Propiedad Interno ha subarrendado espacios de oficina amueblados en la Ciudad de México de ciertas afiliadas de nuestro Administrador. La renta y otros costos se han realizado con cargo a nuestro Administrador de Propiedad Interno en una base de paso sin margen de beneficio.

Durante el tercer trimestre de 2015, nuestro Administrador de Propiedad Interno arrendó espacio de oficina de FIBRA Macquarie en Mexicali. Su centro corporativo, también celebró un contrato con FIBRA Macquarie de servicios por cumplimiento de IVA, contabilidad y de administración.

Durante el primer trimestre de 2016, el contrato de prestación de servicios con la Sra. Nanny Gaul (mencionada en los párrafos anteriores) fue renovado por un periodo adicional de 12 meses.

Durante el segundo trimestre de 2016, celebramos un contrato maestro de servicios con Mexico Tower Partners (“MTP”) para permitir a MTP promocionar espacios en nuestras propiedades para colocar torres de telefonía móvil. MTP es propiedad en un 50% de Macquarie Mexico Infrastructure Fund (“MMIF”), un fondo administrado por una afiliada de nuestro Administrador.

Durante el tercer trimestre de 2016, nuestro Administrador de Propiedad Interno arrendó espacio de FIBRA Macquarie en Tijuana para la construcción de una nueva oficina cerca de nuestras propiedades. El contrato es por 10 años a tasas de mercado.

Adicionalmente nuestro Administrador de Propiedad Interno adquirió de FIBRA Macquarie los derechos de ciertos beneficios bajo instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés que celebramos como parte de nuestro refinanciamiento de deuda. En relación con la adquisición de estos derechos, nuestro Administrador de Propiedad Interno modificó el contrato con nosotros para proveer servicios financieros derivados.

Durante el cuarto trimestre de 2016, el Sr. Peter Gaul renunció a su cargo con nuestro Administrador y comenzó su trabajo como Jefe de Operaciones de Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador de Propiedad Interno. La remuneración del Sr. Gaul y sus beneficios se mantienen iguales. Nuestro Administrador de Propiedad Interna subarrendó espacio de oficinas amueblado en la Ciudad de México de ciertas afiliadas a nuestro Administrador. La renta y otros costos corren por cuenta de nuestro Administrador de Propiedad Interno sin cargo adicional.

No se llevaron a cabo Operaciones con Partes Relacionadas durante 2017.

Todas las Operaciones con Partes Relacionadas referidas anteriormente han sido aprobadas por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la política de operaciones de partes relacionadas.

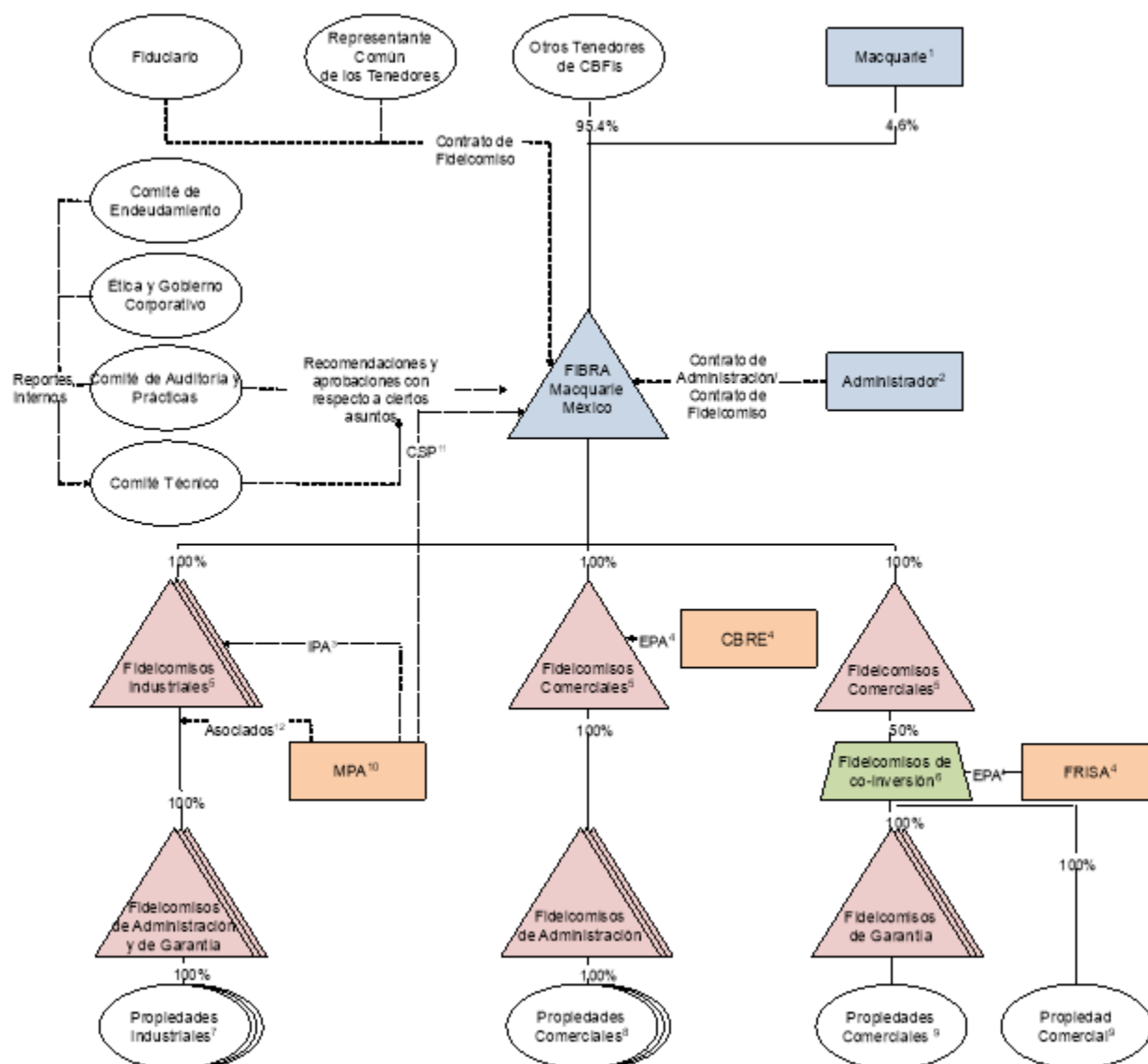
Audidores externos del fideicomiso:

El despacho de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y fueron re-elegidos como Auditor con respecto al ejercicio que terminó en diciembre de 2017. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo del Fideicomiso para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, una copia del cual se incluye en la sección de "Anexos" de este Reporte Anual.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:



(1)Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2017.

(2)Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Infrastructure and Real Assets, una división de negocios dentro de la división de Macquarie Asset Management, división de Macquarie Group.

(3)IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.

(4)EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales/oficinas exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.

(5)Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.

(6) Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.

(7)Corresponde a 271 propiedades industriales. 49 de estas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de la línea de crédito por EU\$210.0 millones, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.

(8) Corresponde a ocho propiedades comerciales / oficinas de nuestra exclusiva propiedad.

(9)Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión, pero la propiedad se encuentra sujeta a una hipoteca en favor del acreedor MetLife derivado una línea de crédito en relación con la adquisición de dichas propiedades, a efecto de garantizar el pago y cumplimiento de las obligaciones de nuestros Fideicomisos de Inversión bajo dicho contrato.

(10)MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo las leyes mexicanas.

(11)CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.

(12) Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

Principales tenedores

Hasta donde es de nuestro conocimiento, ningún inversionista poseía más del 10% de nuestros CBFIs al 31 de diciembre de 2017. A la fecha del presente Reporte Anual, Macquarie Development Capital Pty Limited, una afiliada de nuestro Administrador mantiene 36,853,632 de nuestros CBFIs, lo cual representa el 4.6% de los CBFIs emitidos y en circulación.

Las afiliadas de nuestro Administrador que no operan dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets pueden adquirir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo. No consideramos que dicho interés forme parte de la tenencia referida en el párrafo anterior.

Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de cinco miembros, de los cuales cuatro miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría y Prácticas; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2017, nuestro Administrador poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ^m
Juan Monroy	Director General	Hombre	43	2.5 años
Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	40	4.2 años

Roman Ajzen	Director Jurídico	Hombre	35	1.4 años
-------------	-------------------	--------	----	----------

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en OnexInvestment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sidney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Roman Ajzen. El señor Ajzen es el director jurídico de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México. El señor Ajzen se unió a Macquarie Group en 2015 y ha trabajado como asesor jurídico de los fondos inmobiliarios y de infraestructura de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México desde 2016. El señor Ajzen es abogado con más de 10 años de experiencia en el mercado de capitales y transacciones financieras en América Latina; la constitución y administración de fondos de infraestructura, bienes inmuebles y de capital privado, así como en fusiones y adquisiciones, tanto locales como transnacionales. Antes de unirse a Macquarie, el señor Ajzen fue asociado en Davis Polk & Wardwell LLP en Nueva York y Londres. El señor Ajzen obtuvo su licenciatura en Artes y su licenciatura en leyes por la Universidad de Stanford y la Escuela de Leyes de Stanford, respectivamente.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa

- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Martin Stanley	Consejero	Hombre	54	5 años
Matthew Banks	Presidente del Consejo	Hombre	56	5 años
Graeme Conway	Consejero	Hombre	43	3.9 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	65	5 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	39	5 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de Macquarie Infrastructure and Real Assets y ha mantenido dicha posición desde el 2010. Es miembro del Comité de Administración de Macquarie Group, Director de la sociedad listada en el NYSE denominada Macquarie Infrastructure Corporation (MIC), Director de la sociedad regulada por la FDA denominada Macquarie Infrastructure and Real Assets Europe Ltd (MIRAEL) y presidente de varios comités de inversión de fondos manejados por MIRA en todo el mundo. El Sr. Stanley establece la dirección estratégica de los negocios de MIRA en todo el mundo y trabaja estrechamente con líderes regionales y administradores de activos y profesionales de inversión para impulsar el rendimiento de la cartera en beneficio de muchos clientes institucionales y minoristas. Tiene su sede en Londres y se unió al Macquarie Group tras una carrera de 18 años en el sector energético y de servicios públicos, incluyendo el cargo de director de TXU Europe Group plc, una empresa de servicios energéticos diversificada con intereses en la generación de energía, el suministro de gas, la venta minorista de energía y la distribución de electricidad. El Sr. Stanley tiene una Maestría en Filosofía en Economía Energética de la Universidad de Loughborough.

Matthew Banks. Matthew Banks es un director ejecutivo senior de Macquarie y es el Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Como Director Global de MIRA Real Estate, el señor Banks es responsable de dirigir al equipo en todo el mundo, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de Macquarie Infrastructure and Real Assets y también es jefe del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie.

Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation. El Sr. Banks obtuvo su licenciatura en arquitectura (con honores) de Melbourne University.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA's) en América. El negocio de MIRA en la región incluye ocho fondos gestionados a través de oficinas clave en Nueva York, Houston, Ciudad de México y Sao Paulo. El señor Conway tiene 21 años de experiencia en activos inmobiliarios y ha trabajado en varios mercados a lo largo del mundo, incluyendo Australia, Europa y Norteamérica, a través de la industria de la infraestructura en la administración de fondos, en asesoría, administración financiera de proyectos y finanzas estructuradas. Comenzó su carrera en Macquarie en Sídney, Australia. En 2001, se mudó al Reino Unido, donde trabajó en la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). Posteriormente creó el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. El Sr. Conway se mudó en 2012 a las oficinas de MIRAs en Nueva York. El Sr. Conway tiene una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención de oportunidades de inversión. El señor Davis se unió a Macquarie en 2009. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la Comisión Nacional Bancarias y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro del consejo de Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro. El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando del negocio de Activos Inmobiliarios en América de Macquarie Infrastructure and Real Assets y se unió a Macquarie en 2007. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, así como el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 5 miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cuatro de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	43
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	68
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	77
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	51
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	56

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador."

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios

Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones*, *Competencia Económica*, y *Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de varios consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- (i) evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- (ii) aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- (iii) revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- (iv) recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- (v) celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- (vi) discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- (vii) investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- (viii) emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- (ix) recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría y Prácticas ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFI en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Atención: Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas
c/o Roman Ajzen, Director Jurídico
Pedregal 24, piso 21
Col. Molino del Rey, C.P. 11040
Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico". La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador".

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

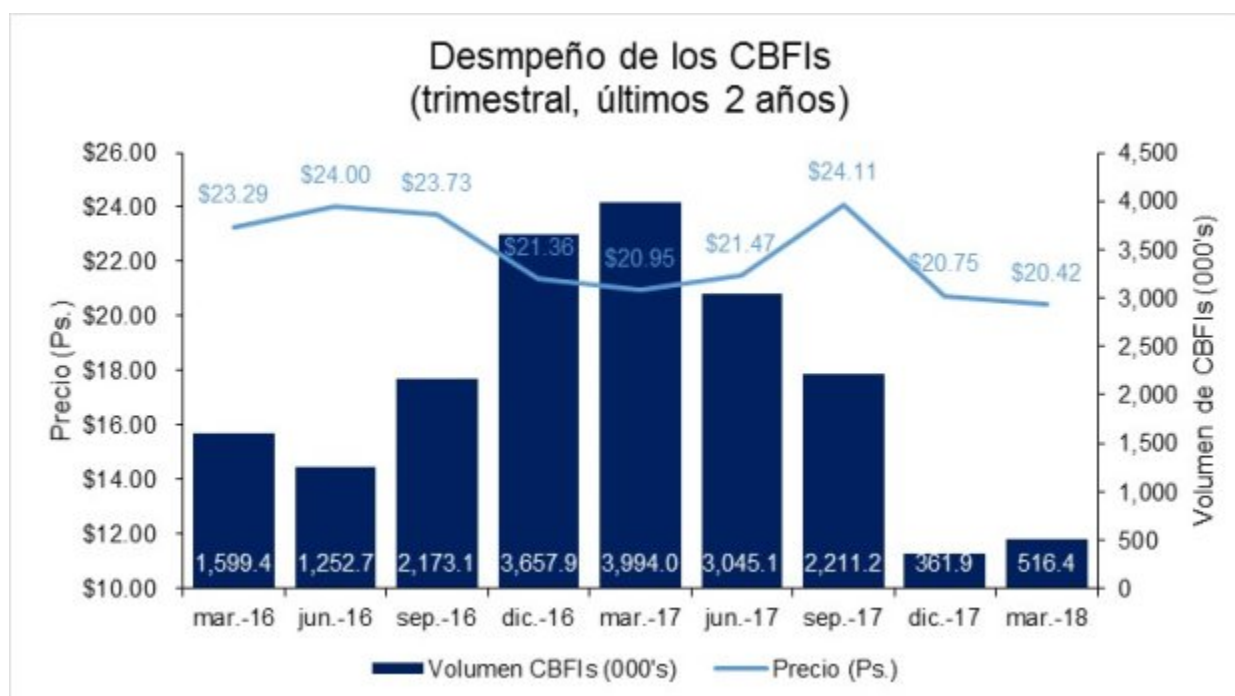
Los datos biográficos del Dr. de Garay, Sr. Aziz y Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

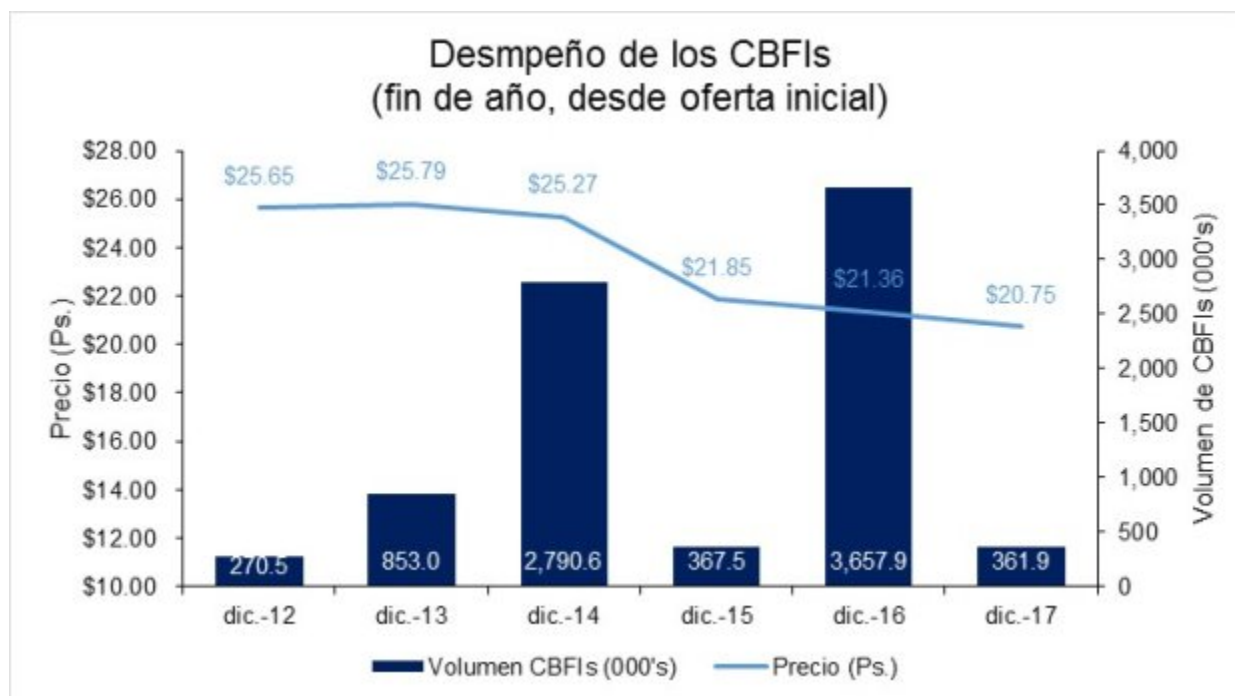
Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en el mercado de valores.





Denominación del formador de mercado

UBS Casa de Bolsa, S.A. de C.V., UBS Grupo Financiero.

Duración del contrato con el formador de mercado

12 meses, a partir del 11 de noviembre de 2017, con la posibilidad de ser prorrogado y sujeto a la autorización de la BMV.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

Promoción de la liquidez de los CBFIs, así como establecer precios de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de precios de los mismos.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

El impacto del desempeño del Formador de Mercado está orientado a mejorar el rendimiento de liquidez de largo plazo de la FIBRA Macquarie, incluyendo su posición en el Índice de Mercado. El Índice de Mercado de la BMV mide el desempeño de liquidez para entidades MSX listadas a través de un índice promedio cambiante a 6 meses utilizado información clave que comprende (i) valor total de transacciones; (ii) número de transacciones; y (iii) valor representativo de cada transacción.

Al 31 de diciembre de 2017, la posición de la FIBRA Macquarie en el Índice de Mercado de la BMV era el lugar #37.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Nuestro Administrador

Somos administrados externamente por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Al ser una empresa que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, nuestro Administrador tiene la capacidad de utilizar los recursos globales de Macquarie Infrastructure and Real Assets, adicionalmente el equipo interno de administración de nuestro Administrador tiene experiencia significativa en la inversión y administración de inmuebles en México.

Nuestro Administrador es la misma entidad que nuestro Fideicomitente, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. Nuestro Fideicomitente fue constituido el 31 de julio del 2012. La oficina principal de nuestro Administrador se encuentra ubicada en Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 91 78 77 00.

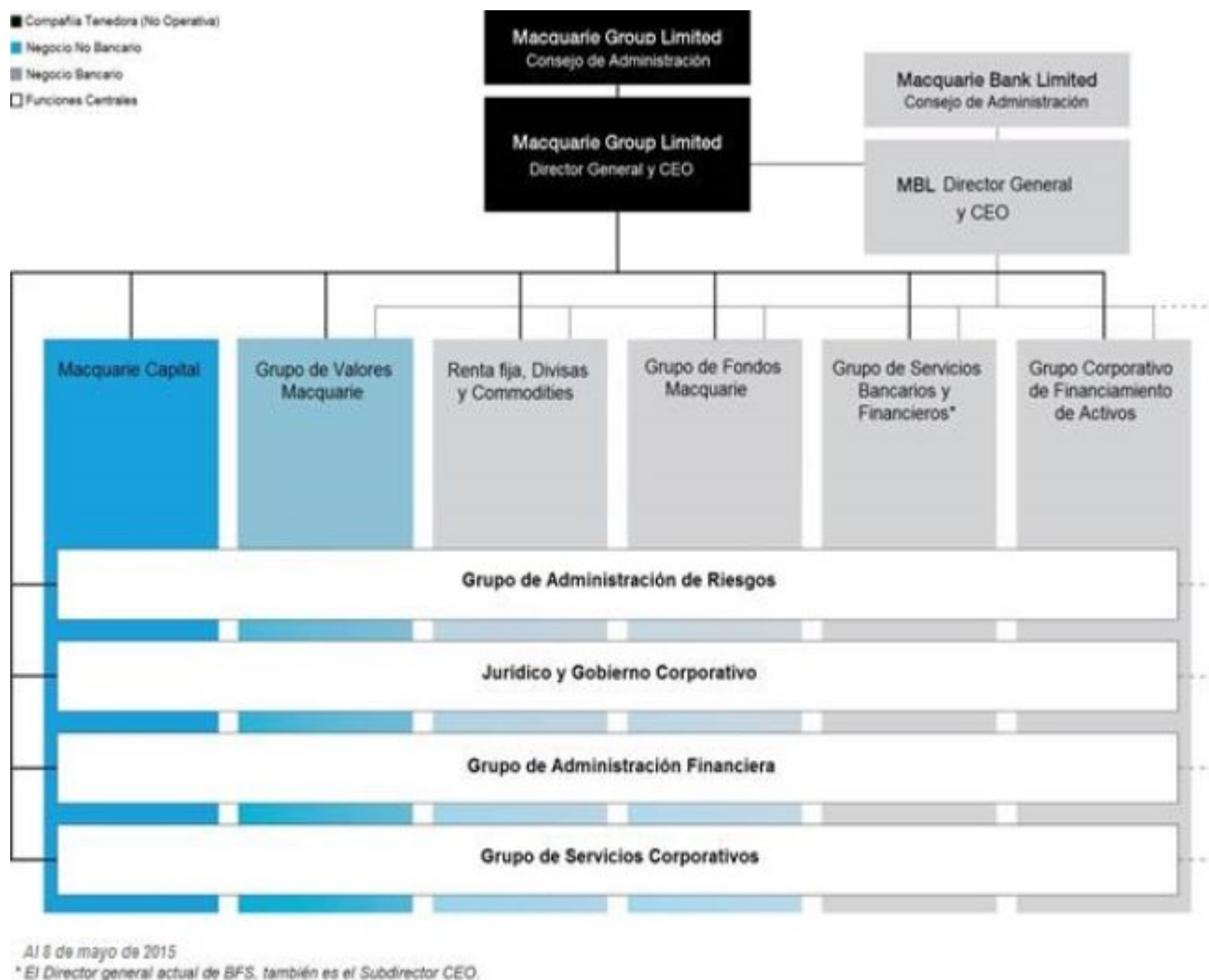
Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de servicios de administración de fondos, bancarios, consultoría y de inversión. Al 30 de septiembre de 2017 contaba con aproximadamente 13,966 empleados y cuenta con más de 61 oficinas en 25 países a nivel mundial. Macquarie Group tuvo una capitalización de mercado de EU\$24.2 mil millones de Dólares y activos bajo su administración de aproximadamente de EU\$371.3 mil millones de Dólares al 30 de septiembre de 2017.

El enfoque de negocios de Macquarie Group se basa en centrarse en mercados selectos en los cuales considera que sus habilidades y experiencia en particular puedan dar un valor agregado a los clientes. Aunado a una robusta infraestructura de análisis de riesgo, este enfoque le ha permitido a Macquarie Group establecerse como líder en una amplia gama de sectores de mercado y de negocios a nivel internacional. Con fuertes relaciones a través de Latinoamérica, Macquarie Group utiliza su profunda experiencia y conocimientos locales de la región para facilitar operaciones transnacionales, creando un puente entre Latinoamérica y el resto del mundo. Desde la apertura de su oficina en la Ciudad de México en 2009, Macquarie se ha enfocado en incrementar su presencia geográfica y oferta de servicios en la región.

Macquarie es un proveedor global de servicios de administración de fondos, inversión, bancarios y de consultoría financiera en los principales centros financieros. Nuestro Administrador forma parte de una plataforma global de administración de activos y cuenta con recursos establecidos para sus servicios de administración, finanzas, contabilidad, jurídicos, gestión de riesgos, relaciones públicas, recursos humanos y sistemas. Creemos que somos líderes en la industria en materia de gobierno corporativo y obligaciones de reporte en el mercado mexicano de las FIBRAS.

A Macquarie le ha sido otorgada una calificación crediticia para deuda a corto plazo de A-2, y una calificación para deuda a largo plazo de BBB/estable por Standard & Poor's, una calificación P2/estable para deuda a corto plazo y A3/estable para deuda a largo plazo por Moody's y una calificación F-2/estable para deuda a corto plazo y A-/estable para deuda a largo plazo por Fitch. Al 30 de septiembre de 2017, Macquarie tenía oficinas en 22 ubicaciones y cuenta con 2,586 empleados en América, oficinas en 13 ubicaciones y 3,445 empleados en Asia, 10 ubicaciones y 6,241 empleados en Australia y Nueva Zelanda, y 16 ubicaciones y 1,694 empleados en Europa, el Medio Oriente y África.



Macquarie Infrastructure and Real Assets

Nuestro Administrador es una empresa dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, un administrador de activos líder a nivel mundial en los sectores inmobiliario, de infraestructura, fondos de capital privado y cuentas personalizadas dentro de Macquarie Group. Fundado en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente EU\$111 mil millones de Dólares en activos totales bajo su administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las evaluaciones más recientes disponibles), con aproximadamente 482 profesionales con experiencia a nivel mundial, ubicado en 18 países, administrando 48 fondos públicos, privados y cuentas de administración independientes alrededor del mundo.

Macquarie Real Estate

Las actividades inmobiliarias de Macquarie Group comenzaron a finales de los años 1980s. A partir de entonces, los negocios inmobiliarios de Macquarie Group se han convertido en un negocio global que históricamente ha incluido una amplia gama de actividades financieras, incluyendo fuentes de inversión, financiamientos y estructuración, así como bursatilizaciones, investigación, administración de fondos, administración de activos e inmuebles, desarrollo inmobiliario, y la formación de *joint ventures* y alianzas estratégicas en el sector.

Macquarie Infrastructure and Real Assets Real Estate

Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con un largo historial en la administración de fondos inmobiliarios, comenzando desde mediados de la década de 1990 con un enfoque particular en el mercado de fideicomisos públicos en Australia. El enfoque particular en el mercado de fondos públicos continuó hasta 2007, cuando Macquarie Infrastructure and Real Assets comenzó a

retirarse del sector de fondos públicos enfocándose en levantar capital institucional para sus fondos privados. Esto incluye los negocios de administración de fondos inmobiliarios, los cuales, al 31 de marzo de 2008, contaban con activos bajo administración de aproximadamente de EU\$30.5 mil millones de Dólares.

Al 31 de diciembre del 2017, los negocios inmobiliarios de Macquarie Infrastructure and Real Assets contaban con activos bajo su administración de manera directa e indirecta de aproximadamente EU\$4.5 mil millones de Dólares (con base en las evaluaciones más recientes disponibles), reflejando el impacto del retiro de la administración de fondos públicos. El negocio inmobiliario de Macquarie Infrastructure and Real Assets se encuentra actualmente enfocado en mercados emergentes, bajo la visión de que existe una oportunidad para llevar capital internacional a mercados que generalmente cuentan con fuertes motores macroeconómicos y demográficos, aunado a indicadores inmobiliarios sólidos. La combinación de estos factores permite obtener retornos potencialmente altos y ajustados al riesgo a largo plazo. Este enfoque está evidenciado por el crecimiento de la operación de Macquarie Infrastructure and Real Assets en Asia, donde Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente EU\$2.7 mil millones de Dólares en capital bajo administración, a través de 5 fondos. La constitución de FIBRA Macquarie por Macquarie Infrastructure and Real Assets fue un paso más en la constante expansión de Macquarie Infrastructure and Real Assets en los mercados emergentes.

Experiencia en Administración de Fondos

Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con amplia experiencia en administración de fondos en el campo de activos alternativos. Comenzando en 1996, el enfoque institucional de la administración de fondos que Macquarie Infrastructure and Real Assets ha desarrollado a través de los años se refleja en su acercamiento a:

- constitución de fondos y gobierno corporativo;
- originación y cierre de adquisiciones;
- administración de activos;
- reporte; y
- desinversiones de activos.

Este enfoque también se refleja en el enfoque estructurado de Macquarie Infrastructure and Real Assets sobre la administración de su negocio global, el cual se centra en contar con equipos locales experimentados de administración apoyados por el equipo global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Macquarie Infrastructure and Real Assets considera que este enfoque garantiza que sus fondos sean administrados consistentemente, y que cuenten con personal que entiende el mercado local, y que el conocimiento y la experiencia de diversos mercados pueda ser aplicada a la administración de todos y cada uno de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets.

Experiencia en Administración de Activos

El historial de Macquarie Infrastructure and Real Assets en administración de fondos de activos alternativos y su actual plataforma de administración de activos enriquece y proporciona una fuerte experiencia al equipo interno de administración de activos. A través de esta plataforma, los administradores de activos han demostrado su habilidad para mejorar el rendimiento de los activos (en términos de ingresos por rentas y costos de operación), incrementar el valor de los activos y proveer servicios de calidad a los arrendatarios por medio de:

- la implementación de un enfoque proactivo en la administración de los arrendatarios;
- ejerciendo una administración disciplinada y de control de costos;
- identificando posibles mejoras a las propiedades a efecto de incrementar el atractivo, calidad y desempeño general de la propiedad; y
- midiendo frecuentemente el desempeño de la propiedad contra parámetros del mercado.

Actividad Principal:

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente. El Administrador, cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Infrastructure and Real Assets. En adición a lo anterior, el Administrador, es capaz de aprovechar los recursos globales de Macquarie Infrastructure and Real Assets.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

El Administrador no cuenta con empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Estructura corporativa:

Nuestro Administrador es una sociedad mexicana que opera dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets, y fue constituida el 31 de julio de 2012. Desde su constitución y hasta la fecha de presentación del presente reporte, la estructura accionaria de nuestro Administrador es la siguiente: Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. (99.999999%) y Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (0.000001%). No se han presentado cambios significativos en la estructura accionaria de nuestro Administrador desde su constitución.

El único accionista de más del 10% del capital social de nuestro Administrador y que ejerce influencia significativa y control o poder de mando es Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V.. La naturaleza de control o poder de mando de Macquarie Infrastructure and Real Assets México, S.A. de C.V. sobre nuestro administrador es de carácter corporativo, es decir su control deriva de los derechos corporativos que la Ley General de Sociedades Mercantiles le otorga como accionista mayoritario.

Ningún consejero o directivo del Administrador es propietario (de forma individual o agregada) de más del 1% de las acciones representativas del capital social de nuestro Administrador.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Nuestro Administrador no se encuentra actualmente sujeto a ningún proceso judicial o administrativo relevante, o juicio pendiente que pudiese conllevar a un resultado adverso.

A la fecha del presente, nuestro Administrador no ha invocado en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no ha sido declarado, ni pretende ser declarado, en concurso mercantil.

Administradores y tenedores de los certificados:

Administrador

Nuestro Administrador es Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., una entidad dentro de Macquarie Infrastructure and Real Assets. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría y Prácticas de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de cinco miembros, de los cuales cuatro miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría y Prácticas; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las comisiones de desempeño son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador del fondo, un número de CBFIs equivalente a \$639.8 millones (aproximadamente EU\$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de \$275.7 millones (aproximadamente EU\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2017, nuestro Administrador poseía 4.6% de nuestros CBFIs en circulación.

Directores Ejecutivos de nuestro Administrador:

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ^o
Juan Monroy	Director General	Hombre	43	2.5 años

Simon Hanna	Director de Finanzas	Hombre	40	4.2 años
Roman Ajzen	Director Jurídico	Hombre	35	1.4 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Juan Monroy. El señor Monroy comenzó a trabajar en Macquarie en 2012 y tiene 18 años de experiencia en inversión y desarrollo inmobiliario. Antes de unirse a Macquarie, el señor Monroy fue socio en plataformas de inversión inmobiliaria enfocadas en el desarrollo residencial y comercial, mayoritariamente en la Ciudad de México. El señor Monroy fue director de adquisiciones en Acadia Realty Trust, un fideicomiso de inversión en bienes inmuebles, enfocado en la propiedad, adquisición, desarrollo y administración de propiedades inmobiliarias. Anteriormente, el Sr. Monroy fue vicepresidente de operaciones internacionales en Loews Cineplex Entertainment. El señor Monroy también fue profesional de capital privado en OnexInvestment Corp. Tanto en Onex Investment Corp, como en Loews Cineplex Entertainment, el Sr. Monroy estuvo involucrado en diversas operaciones de fusiones y adquisiciones, y operaciones inmobiliarias en América del Norte, Europa y Asia. El señor Monroy tiene una licenciatura en Negocios y Finanzas del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) donde se graduó con honores. Tiene una maestría en administración de empresas, de la Universidad de NYU Stern Business School y cursó el Programa de Administración Inmobiliaria de Harvard Business School. El señor Monroy también ha sido profesor en el ITESM.

Simon Hanna. El señor Hanna fungió como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 antes de ser asignado a nuestro fondo. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sidney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias. El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

Roman Ajzen. El señor Ajzen es el director jurídico de los fondos de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México. El señor Ajzen se unió a Macquarie Group en 2015 y ha trabajado como asesor jurídico de los fondos inmobiliarios y de infraestructura de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México desde 2016. El señor Ajzen es abogado con más de 10 años de experiencia en el mercado de capitales y transacciones financieras en América Latina; la constitución y administración de fondos de infraestructura, bienes inmuebles y de capital privado, así como en fusiones y adquisiciones, tanto locales como transnacionales. Antes de unirse a Macquarie, el señor Ajzen fue asociado en Davis Polk & Wardwell LLP en Nueva York y Londres. El señor Ajzen obtuvo su licenciatura en Artes y su licenciatura en leyes por la Universidad de Stanford y la Escuela de Leyes de Stanford, respectivamente.

Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo al Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no será recargada a nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Consejo de Administración de nuestro Administrador

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto al Consejo de Administración de nuestro Administrador:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Antigüedad ⁽¹⁾
Martin Stanley	Consejero	Hombre	54	5 años
Matthew Banks	Presidente del Consejo	Hombre	56	5 años
Graeme Conway	Consejero	Hombre	43	3.9 años
Jonathan Davis Arzac	Consejero	Hombre	65	5 años
Nick O'Neil	Consejero	Hombre	39	5 años

(1) Al 31 de diciembre de 2017.

Martin Stanley. Martin Stanley es director global de Macquarie Infrastructure and Real Assets y ha mantenido dicha posición desde el 2010. Es miembro del Comité de Administración de Macquarie Group, Director de la sociedad listada en el NYSE denominada Macquarie Infrastructure Corporation (MIC), Director de la sociedad regulada por la FDA denominada Macquarie Infrastructure and Real Assets Europe Ltd (MIRAEL) y presidente de varios comités de inversión de fondos manejados por MIRA en todo el mundo. El Sr. Stanley establece la dirección estratégica de los negocios de MIRA en todo el mundo y trabaja estrechamente con líderes regionales y administradores de activos y profesionales de inversión para impulsar el rendimiento de la cartera en beneficio de muchos clientes institucionales y minoristas. Tiene su sede en Londres y se unió al Macquarie Group tras una carrera de 18 años en el sector energético y de servicios públicos, incluyendo el cargo de director de TXU Europe Group plc, una empresa de servicios energéticos diversificada con intereses en la generación de energía, el suministro de gas, la venta minorista de energía y la distribución de electricidad. El Sr. Stanley tiene una Maestría en Filosofía en Economía Energética de la Universidad de Loughborough.

Matthew Banks. Matthew Banks es un director ejecutivo senior de Macquarie y es el Director Global de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Como Director Global de MIRA Real Estate, el señor Banks es responsable de dirigir al equipo en todo el mundo, el cual administra proyectos e inversiones inmobiliarios a lo largo de Australia, Asia, Europa y América. El señor Banks es parte del Comité Ejecutivo Australiano de Macquarie Infrastructure and Real Assets y también es jefe del negocio Real Estate Banking dentro de Macquarie Group, que administra fondos inmobiliarios e inversiones asociadas en Australia. El señor Banks se unió a Macquarie en noviembre del 2001 como uno de los directores ejecutivos dentro del Grupo de Bienes Raíces y ha estado a cargo de varias divisiones del negocio durante un periodo de expansión global de Macquarie.

Previamente, el señor Banks fue director general de negocios inmobiliarios en Estados Unidos, Asia y Australia de Lend Lease Corporation. El Sr. Banks obtuvo su licenciatura en arquitectura (con honores) de Melbourne University.

Graeme Conway. El señor Sr. Conway es el Director de Macquarie Infrastructure and Real Assets (MIRA's) en América. El negocio de MIRA en la región incluye ocho fondos gestionados a través de oficinas clave en Nueva York, Houston, Ciudad de México y Sao Paulo. El señor Conway tiene 21 años de experiencia en activos inmobiliarios y ha trabajado en varios mercados a lo largo del mundo, incluyendo Australia, Europa y Norteamérica, a través de la industria de la infraestructura en la administración de fondos, en asesoría, administración financiera de proyectos y finanzas estructuradas. Comenzó su carrera en Macquarie en Sídney, Australia. En 2001, se mudó al Reino Unido, donde trabajó en la creación del primer fondo europeo de infraestructura de Macquarie (MEIF-1). Posteriormente creó el equipo de Energía y Servicios Públicos Europeos de Macquarie Capital Advisory y, más adelante, se convirtió en el Director de Macquarie Capital Europe. El Sr. Conway se mudó en 2012 a las oficinas de MIRAs en Nueva York. El Sr. Conway tiene una Licenciatura en Ingeniería (graduado como el primero de su clase) y una Licenciatura en Comercio con énfasis en Finanzas y Administración por la University of Western Australia.

Jonathan Davis Arzac. El señor Davis es el presidente ejecutivo de Macquarie Mexican Infrastructure Fund. El Sr. Davis cuenta con una amplia experiencia que, junto con sus múltiples relaciones con diversas compañías del sector público y privado en México, contribuyen a una mejor obtención de oportunidades de inversión. El señor Davis se unió a Macquarie en 2009. Trabajó previamente en el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) como director ejecutivo de México y República Dominicana, como Presidente de la Comisión Nacional Bancarias y de Valores (CNBV) y como Tesorero de México en la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. El señor Davis también es miembro del consejo de Grupo Actinver, y fue asignado como experto en finanzas para formar parte del comité de auditoría de Vitro. El Sr. Davis obtuvo su licenciatura en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), donde se graduó con honores, además obtuvo su maestría en Economía de Desarrollo por la Universidad de Sussex en Reino Unido.

Nick O'Neil. El señor O'Neil está al mando del negocio de Activos Inmobiliarios en América de Macquarie Infrastructure and Real Assets y se unió a Macquarie en 2007. Previo a obtener este puesto, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Infrastructure and Real Assets en México así como la expansión en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets en infraestructura y activos inmobiliarios. Él lideró el establecimiento del primer fondo en América Latina de Macquarie Infrastructure and Real Assets denominado Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, así como el establecimiento de nuestro fondo, una de las primeras Fibras en México, en el 2012. El señor O'Neil es miembro de los consejos de varias compañías de Macquarie Infrastructure and Real Assets. Por medio de este y otros cargos previos, tiene amplia experiencia en administración de fondos de activos alternos, incluyendo constitución, inversión y administración de activos. El señor O'Neil recibió su licenciatura en Artes y su licenciatura en Derecho por la Universidad Bond en Australia.

Miembros del Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está integrado por 5 miembros, cada uno nombrado por nuestro Administrador y, en el caso de los miembros independientes, con el consentimiento de nuestros Tenedores. Cuatro de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad
Juan Monroy	Director General de FIBRA Macquarie	Hombre	43
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	68
Juan Antonio Salazar	Miembro Independiente	Hombre	77
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	51
Jaime de la Garza	Miembro Independiente	Hombre	56

A continuación se establece la información biográfica del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza. La información biográfica del Sr. Monroy, se establece en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador."

Dr. Álvaro de Garay. El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios

Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de HJB Química Internacional. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

Juan Antonio Salazar. El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, Vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

Luis Alberto Aziz. El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Su áreas de especialización son: *Fusiones y Adquisiciones*, *Competencia Económica*, y *Derecho Corporativo*. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 18 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida.

Jaime de la Garza. El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de varios consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps.400,000.00 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps.20,000 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas y nuestro Comité de Endeudamiento;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier Reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- girar instrucciones a nuestro Fiduciario a fin de que asuma una recompra o cancelación de nuestros CBFIs, a solicitud previa de nuestro Administrador;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Comité de Auditoría y Prácticas

Nuestro Comité de Auditoría y Prácticas está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas son el Dr. Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas actualmente reciben una compensación de Ps.20,000 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría y Prácticas incluyen, sin limitación:

- (i) evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- (ii) aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- (iii) revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- (iv) recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- (v) celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- (vi) discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- (vii) investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- (viii) emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- (ix) recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría y Prácticas ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFI en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie México

Atención: Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas

c/o Roman Ajzen, Director Jurídico

Pedregal 24, piso 21

Col. Molino del Rey, C.P. 11040

Ciudad de México, México

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay, Juan Antonio Salazar, Luis Alberto Aziz, Jaime de la Garza y Juan Monroy para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, el Sr. Salazar, el Sr. Aziz y el Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico". La información biográfica del Sr. Monroy se encuentra en la sección "Directores Ejecutivos de nuestro Administrador".

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Álvaro de Garay, Luis Alberto Aziz y Jaime de la Garza. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.10,000 por reunión.

Los datos biográficos del Dr. de Garay, Sr. Aziz y Sr. de la Garza se presentan en la sección "Miembros del Comité Técnico".

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Monroy Juan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		Tipo de asamblea
2013-01-01		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Vigente	Director General	2.5 años
Información adicional		
43 años		

Hanna Simon			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-08-01			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Vigente		Director de Finanzas	4.2 años
Información adicional			
40 años			

Aizen Roman			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-03-23			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Vigente		Director Jurídico	1.4 años
Información adicional			
35 años			

No Independientes [Miembro]

Monroy Juan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-01-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2017-12-31	Director General de FIBRA Macquarie	2.5 años
Información adicional		
43 años		

Independientes [Miembro]

de Garay Alvaro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-01-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2017-12-31	Miembro Independiente	Miembro Independiente
Información adicional		

Salazar Juan Antonio		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-01-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2017-12-31	Miembro Independiente	Miembro Independiente
Información adicional		

Aziz Luis Alberto		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2013-01-28		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2017-12-31	Miembro Independiente	Miembro Independiente
Información adicional		

de la Garza Jaime	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	
2017-04-24	

Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
2017-12-31	Miembro Independiente	Miembro Independiente
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

No hay tenedores que caigan en el supuesto No hay tenedores que caigan en el supuesto No hay tenedores que caigan en el supuesto

Tenencia (en %)	No hay tenedores que caigan en el supuesto
Información adicional	
No hay tenedores que caigan en el supuesto	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Jaime de la Garza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-04-27	
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Luis Alberto Aziz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2014-07-28	
Período por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Alvaro de Garay	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Ética y Gobierno Corporativo
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-10-26	

Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Luis Alberto Aziz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Ética y Gobierno Corporativo
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-10-26	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Jaime de la Garza	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Ética y Gobierno Corporativo
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2017-10-26	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Juan Antonio Salazar	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2014-07-28	

Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Alvaro de Garay	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2013-02-05	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Juan Antonio Salazar	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2013-02-05	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Luis Alberto Aziz	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoría y Prácticas
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2013-02-05	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo

	(Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

Alvaro de Garay	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2014-07-28	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Juan Monroy	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Endeudamiento
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2014-07-28	
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
2017-12-31	Hombre
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2017, la cual incorpora las actividades de las propiedades que se adquirieron como parte de nuestras operaciones en formación en 2012 y los portafolios adquiridos en el cuarto trimestre de 2013 (e.g. el Portafolio FCM, el portafolio DCT y el Portafolio Carr), los resultados del interés en nuestra Coinversión 50/50 con Grupo Frisa, los portafolios y propiedades adquiridas en 2015 y 2016 y las propiedades vendidas en el 2016 y 2017. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Auditados (consulte el apartado "Anexos" de este Reporte Anual).

Los estados financieros incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, SC, nuestro Auditor Externo

Estados de Resultado Integral Consolidados

A continuación se plantea el estado de resultados del Fideicomiso que representa el ejercicio social con término el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	2017 Ps.'000	2016 Ps.'000	2015 Ps.'000
Ingresos por la renta de propiedades	3,500,152	3,373,303	2,747,163
Gastos relacionados con propiedades	(510,511)	(482,752)	(410,381)
Ingresos netos de propiedades	2,989,641	2,890,551	2,336,782
Comisiones por administración	(179,753)	(184,641)	(198,227)
Gastos relacionados con operaciones	(4,962)	(37,522)	(16,032)
Gastos profesionales, legales y de otro tipo	(48,526)	(45,796)	(37,424)
Total de gastos	(233,241)	(267,959)	(251,683)
Costos financieros	(884,789)	(936,234)	(773,813)
Ingreso financiero	13,820	34,007	106,405
Otros ingresos netos	9,785	-	42,371
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	115,752	127,285	77,619
Ganancia/(Pérdida) cambiaria	840,147	(2,909,145)	(2,168,716)
(Pérdidas)/Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera calculadas a valor razonable.	(1,566,232)	5,731,704	3,871,204
Ganancia de revaluación no realizada en propiedades de inversión calculada a valor razonable	549,165	195,623	668,319
Ingresos por enajenación de inversiones inmobiliarias	45,789	-	-
Crédito mercantil cancelado en relación a las propiedades vendidas	(48,847)	-	-
Ganancia neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	13,811	97,762	-

Impuesto sobre la renta actual ⁽¹⁾	107	(1,409)	-
Impuesto sobre la renta diferido ⁽¹⁾	(4,610)	(1,667)	-
Utilidad neta después de Impuestos para el ejercicio	1,840,298	4,960,518	3,908,488

(1) Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

Lo siguiente constituye la información financiera distinta a las NIF del Fideicomiso incluyendo el cálculo de los Ingresos Operativos Netos, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO del Fideicomiso para los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015.

	2017. Ps. millones	2016 Ps. millones	2015 Ps. Millones
Ingresos Totales	3,703.2	3,564.1	2,942.1
Utilidad del ejercicio	1,840.3	4,960.5	3,908.5
Ingresos Operativos Netos (NOI)	3,221.7	3,087.2	2,521.0
EBITDA Ajustado	2,993.2	2,856.5	2,285.2
Fondos de Operaciones (FFO)	2,110.4	1,979.4	1,585.3
Fondos de Operaciones Ajustados (AFFO)	1,828.2	1,688.3	1,331.9 ⁽¹⁾
Ingresos Totales	3,703.2	3,564.1	2,942.1

(1) Nota: Los gastos de pintura se eliminaron de NOI y se incluyeron en las inversiones de capital por mantenimiento.

Estado de Resultados de Posición Financiera Consolidada

A continuación se plantea la posición financiera consolidada del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

	31 de diciembre de 2017 \$'000	31 de diciembre de 2016 \$'000	31 de diciembre de 2015 \$'000
Activo Circulante			
Efectivo e inversiones temporales	417,529	612,443	2,223,294
Efectivo Restringido	-	10,849	9,033
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Netas	74,539	116,865	102,431
IVA por Cobrar	-	-	287,020
Otros Activos	73,938	72,677	96,422
Propiedades de inversión mantenidas para venta	-	284,130	-
Total Activo Circulante	566,006	1,096,964	2,718,200
Activos No Circulantes			
Efectivo Restringido	50,289	39,881	162,099

Otros Activos	196,673	185,323	132,854
Inversiones a método de participación	1,137,652	1,084,875	959,363
Crédito Mercantil	882,758	931,605	931,605
Propiedades de Inversión	41,722,712	42,466,715	35,639,298
Instrumentos financieros derivados	111,573	97,762	-
Total de Activo No Circulante	44,101,657	44,806,161	37,825,219
Total de Activos	44,667,663	45,903,125	40,543,419
Pasivo Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	630,784	480,673	350,300
Deuda	-	67,977	937,621
Depósitos de inquilinos	39,295	21,396	18,925
Impuesto sobre la renta adeudado	-	1,409	-
Total de Pasivo Circulante	670,079	571,455	1,306,846
Pasivos No Circulantes			
Depósitos de inquilinos	313,719	346,863	306,804
Deuda	16,318,550	17,946,449	15,409,369
Impuesto sobre la renta diferido	6,277	1,667	-
Total de Pasivo No Circulante	16,638,546	18,294,979	15,716,173
Total Pasivos	17,308,625	18,866,434	17,023,019
Activos Netos	27,359,038	27,036,691	23,520,400
Capital			
Capital contribuido	18,118,973	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	9,240,065	8,666,697	5,150,406
Total de Capital	27,359,038	27,036,691	23,520,400

Índice de Apalancamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

A continuación se presenta la información del grado de apalancamiento y cobertura de servicios de deuda por el año terminado el 31 de diciembre de 2017:

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos		16,318,550
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		44,667,663

Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,318,550}{44,667,663}$	= 36.5%	(Límite Regulatorio de 50%)
----------------------------	---------------------------------	---------	-----------------------------

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)			Ps.'000
		t=0	$\sum_{t=1}^8$
AL ₀	Activos Líquidos	417,529	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar		-
UO _t	Utilidad de Operación despues de dividendos		2,562,849
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes		4,298,688
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos		1,245,466
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos		-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados		186,258
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados		11,333
ICD _t = $\frac{417,529 + 4,298,688 + 2,562,849}{1,245,466 + 0,000,000 + 186,258 + 11,333}$ = 5.0 (Mínimo Regulatorio de 1.0x)			

1. Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participación

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2016 el Índice de Apalancamiento y el Índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 39.2% y 1.1x respectivamente. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, el Índice de Apalancamiento y el Índice de cobertura de servicio de la deuda fueron de 40.3% y 1.4x respectivamente.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Nuestra fuente de liquidez interna consiste principalmente en flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Nuestra fuente de liquidez externa consiste principalmente de préstamos.

La siguiente tabla muestra nuestro nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017.

Acreditante	Divisa	Adeudos al 31 de diciembre de 2017	Tasa de interés	Vigencia ¹
Varios Bancos a través de un crédito – Préstamo a plazo	Dólares	EU\$258,000,000	Fija – 4.33% ² al año	30 de junio de 2021
Varios Bancos a través de un crédito – Crédito Revolvente	Dólares	EU\$40,000,000	Variable – 30 días Libor + 2.75% al año	30 de junio de 2020
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo	Dólares	EU\$250,000,000	Fija - 5.55% al año	30 de junio de 2023
Varias compañías de seguros a través de una adquisición de	Dólares	EU\$75,000,000	Fija - 5.44% al año	30 de septiembre

Títulos y un Contrato de Garantía – préstamo a plazo				de 2026
MetLife- Préstamo a plazo	Dólares	EU\$210,000,000	Fija – 5.38% al año	13 de septiembre de 2027
MetLife Mexico ^a	Pesos	Ps. 577,500,000	Fija – 8.50% al año	6 de diciembre de 2023
MetLife Mexico ^a	Pesos	Ps. 286,501,535	Fija - 7.61% al año	1 de abril de 2019

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios. 2. Fijado con un instrumento financiero derivado sobre tasas de interés con fecha de expiración el 30 de junio de 2020. El préstamo a plazo tiene un interés variable calculado a 90 días LIBOR+3.125% de margen. 3. Al 31 de diciembre de 2017, el Crédito Revolviente contaba con compromisos no dispuestos por EU\$136.5 millones (tramo EU) y Ps.1.6 mil millones (tramo Peso), para un total de EU\$217.8 millones. 4. La cantidad presentada representa la parte proporcional de la deuda que FIBRA Macquarie tiene en el negocio en conjunto con Grupo Frisa. Nota: todas las tasas de interés son libres de retenciones de impuestos.

Con fecha 13 de septiembre del 2017, celebramos un refinanciamiento de crédito por EU\$210 millones con MetLife (el “Refinanciamiento MetLife”). El nuevo crédito es un crédito garantizado, sin recurso y sin amortizaciones, a 10 años, con una tasa de interés fija anual del 5.38%. Los fondos fueron utilizados para pagar por adelantado un crédito garantizado de aproximadamente EU\$180 millones debido a su vencimiento con fecha 1 de febrero de 2018. El saldo remanente se utilizó para pagar la línea de crédito revolviente hasta el nivel a esa fecha de EU\$65 millones.

A continuación, se muestra un resumen de nuestros créditos relevantes que a la fecha de presentación del presente reporte siguen vigentes:

1. Refinanciamiento del Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades de CPA

- El 13 de septiembre de 2017, MetLife como acreedor, y CIBanco, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron el Refinanciamiento MetLife.
- El Refinanciamiento MetLife contempla una amortización de intereses únicamente, sujeta al cumplimiento de ciertos acuerdos. En cuanto a la garantía, MetLife tiene recurso frente a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas en virtud del vehículo (fideicomiso de garantía), salvo en ciertas circunstancias limitadas en las que el acreedor puede recurrir contra FIBRA Macquarie. El acreditado emitió un pagaré para evidenciar el monto principal del crédito de EU\$210,000,000.00, y como promesa incondicional de pago del principal e intereses ordinarios sobre el monto pendiente del crédito.
- Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporte y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda y de rendimiento generado a deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.
- El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) concurso mercantil o insolvencia, iii) falsas declaraciones, iv) transferencia de títulos de propiedad, v) constitución adicional de deuda y/o gravámenes, vi) cambio de control, o vii) el retraso de los trabajos de reparación ambiental, según lo establecido en el crédito de Refinanciamiento MetLife.

2. Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México S.A. (“MetLife Mexico”)

- El 6 de diciembre de 2016, FIBRA Macquarie como garante limitado, y como co-inversionista con Grupo Frisa, como acreditado, celebraron un contrato de crédito garantizado con MetLife México por la cantidad de MXN\$ 1,155 millones.
- El crédito está garantizado con 8 propiedades comerciales aportadas a un fideicomiso de garantía. El crédito fue utilizado para pre-pagar el crédito con BRE Debt Mexico (el contrato de crédito garantizado con GE Real Estate Mexico y HSBC Mexico) celebrado para la adquisición del portafolio de Kimco Realty Corporation en 2014.
- Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporte de valuación, pago de obligaciones y mantenimiento de seguros. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, otorgar crédito a terceros, y cambiar de control o de administrador sin el consentimiento del acreedor.
- El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) falta de mantenimiento de seguros, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) falsas declaraciones, v) concurso mercantil o insolvencia, vi) embargo o desposesión, o vii) cambio de control.

3. Contrato de Crédito Garantizado con MetLife México para la Adquisición de una Propiedad Kimco

- Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporte de valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.
- El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) incumplimiento de obligaciones, iii) falsas declaraciones, iv) concurso mercantil o insolvencia, v) expropiación, o vi) cambio de control.

4. Contrato de Crédito 2016

El 27 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, como acreditada, celebró un contrato de crédito sindicado sin garantía por EU\$435 millones con Banco Nacional de México, S.A. de C.V. ("Banamex") y diversos acreedores, a los que se hace referencia en dicho contrato como acreedores, y Banamex, como agente administrativo (el "Contrato de Crédito 2016"). El Contrato de Crédito 2016 fue modificado el 23 de septiembre de 2016 para incrementar los compromisos bajo una línea de crédito revolving por EU\$84 millones.

A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes del Contrato de Crédito 2016:

- Cambios fundamentales. FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Crédito 2016, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.
- Cambios de control. La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control constituyen eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Crédito. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

5. Títulos de Deuda

El 27 de junio de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, colocó títulos (pagarés) a través de un contrato de compraventa por la cantidad de EU\$250,000,000 celebrado con diversos compradores (el "Primer Contrato de Compraventa de Títulos"). El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa

por la cantidad de EU\$75 millones celebrado con diversos compradores (el “Segundo Contrato de Compraventa de Títulos” y conjuntamente con el Primer Contrato de Compraventa de Títulos, los “Contratos de Compraventa de Títulos”). A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes de los Contratos de Compraventa de Títulos:

- Cambios fundamentales. FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Compraventa de Títulos, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.
- Cambios de control. La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control obligan al acreditado a hacer una oferta de compra de los títulos. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra posición financiera y resultados de operación se basan en, y debe leerse juntamente con los estados financieros y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

Panorama General

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado en la adquisición, el arrendamiento y la administración de activos inmobiliarios generadores de ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2017, el número total de CBFIs en circulación era de 806,030,904.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestro portafolio está conformado por 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas (nueve de las cuales poseemos a través de una co-inversión con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.4 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.4% de nuestra ABA industrial y sin que las propiedades comerciales/de oficinas representen más del 18.2% del ABA comerciales/de oficinas. Al 31 de diciembre de 2017, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas, en términos de ABA, a 386 arrendatarios, y el 95.1% de nuestras propiedades comerciales/de oficinas están arrendadas, en términos de ABA, a 752 arrendatarios, incluyendo compañías líderes mexicanas y multinacionales, de los cuales ningún arrendatario industrial representa más del 3.8% de la Renta Base Anualizada industrial y ningún arrendatario comerciales/de oficinas representa más del 18% de la Renta Base Anualizada comerciales/de oficinas. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 tuvimos ingresos por Ps. 3,703.2 millones e ingresos operativos netos (NOI) de Ps. 3,221.7 millones sobre una base consolidada proporcionalmente.

Fuimos creados por MIRA, un negocio dentro de Macquarie Asset Management, una división de Macquarie Group, y un líder mundial en gestión de activos, con aproximadamente EU\$111 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2017 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en bienes raíces, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con amplia experiencia en el sector inmobiliario en México y quien nos da acceso a las capacidades globales de MIRA y a su enfoque altamente disciplinado e institucional en inversiones y administración de activos.

Estrategia de Negocios

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones y crecimiento interno mediante la administración proactiva de activos.

El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial, recaudando la cantidad de \$14.2 mil millones (aproximadamente EU\$1.1 mil millones a dicha fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del subsecuente ejercicio de las opciones de sobreasignación relacionadas) y en conjunto con esa oferta, estructuramos exitosamente la cantidad aproximada de EU\$821 millones en financiamientos de deuda. Hemos adquirido aproximadamente EU\$2.2 mil millones en bienes raíces desde nuestra oferta global inicial. Como resultado, hemos logrado formar uno de los portafolios industriales más grandes en México, con base en ABA, entre los vehículos inmobiliarios mexicanos que cotizan en bolsa, y diversificarnos en los sectores comerciales/de oficinas.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, las adquisiciones subsecuentes. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscamos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que buscan cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una apreciación de capital a largo plazo. Para la adquisición de propiedades industriales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial actual. Para la adquisición de propiedades comerciales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados urbanos claves de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los centros regionales claves y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

También buscamos optimizar el valor y desempeño total de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; e (v) investigando de manera prudente en nuestras propiedades. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual pertenece totalmente a nuestro fondo. Consideramos que este Administrador de Propiedad Interno ampliará nuestra estrategia de crecimiento orgánica de la gestión y administración proactiva de nuestras propiedades inmobiliarias industriales. Además, hemos contratado a administradores de propiedades terceros de alta calidad, establecidos, de gran escala y con amplia experiencia a fin de que administren nuestras propiedades comerciales/de oficinas de nuestra parte con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

Resumen de 2017

En el año completo de operaciones terminado el 31 de diciembre de 2017, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- AFFO por certificado de Ps.2.26, un incremento del 8.6% sobre el ejercicio 2016.
- Margen de AFFO del 49.4%, un incremento de 200pbs sobre el ejercicio 2016.
- Se vendieron cinco propiedades, incluyendo la salida de cuatro activos únicos, de mercados no principales, generando ingresos por EU\$28.3 millones.
- Se desplegó o se ha comprometido a desplegar EU\$25.4 millones en proyectos de expansión y desarrollo con un promedio proyectado de rentabilidad no apalancada del 12% p.a.
- Recompra de 19.1 millones de CBFIs por cancelación a la fecha del presente Reporte Anual.
- Se completó el refinanciamiento de EU\$210 millones, mejorando la flexibilidad, extendiendo el plazo y aumentando la proporción del financiamiento a tasa fija.
- Se mejoró el gobierno corporativo agregando un miembro independiente a nuestro Comité Técnico y exigiendo montos mínimos de propiedad de CBFIs por parte de los miembros independientes del Comité Técnico.
- Se repagó la cantidad de EU\$44.0 millones de deuda revolvente y se redujo nuestro índice de apalancamiento regulatorio en 290 pbs a 40.1%.

Resumen de 2016

En el año completo de operaciones terminado el 31 de diciembre de 2016, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo a nuestro enfoque estratégico:

- AFFO por certificado de Ps. 2.0762, un incremento del 26.8% sobre el ejercicio 2015.
- Balance general fortalecido y re-posicionado al completar el refinanciamiento por aproximadamente EU\$900 millones de deuda existente.
- Expansiones y adquisiciones completadas por aproximadamente 815 mil pies cuadrados de ABA.
- Se obtuvo un record en el nivel de arrendamientos nuevos y renovaciones en el portafolio industrial, obteniendo el nivel más alto de ocupación industrial y consolidado en la historia de FIBRA Macquarie (93.0% de ocupación consolidada para el ejercicio 2016).
- Se completó la venta de dos propiedades industriales vacantes en Matamoros como parte del programa de reciclaje de activos.
- Mejora en la liquidez comercial de nuestro CBFI.
- Se profundizó en mejorar el gobierno corporativo de FIBRA Macquarie con un Comité Técnico ahora 75% independiente y aprobado nuevamente por los Tenedores de los CBFI de manera anual.

Panorama

Como consecuencia de los cambios políticos en los Estados Unidos, varios acontecimientos negativos han impactado la estabilidad económica en México en el corto plazo. Cambios potenciales al TLCAN, tarifas comerciales, impuestos transfronterizos y reformas migratorias han introducido incertidumbre a un ambiente macroeconómico dinámico y estable. Como consecuencia, México ha experimentado recientemente una alta volatilidad en el tipo de cambio, acciones preventivas del Banco de México, y un bajo desempeño en su índice bursátil. Sin embargo a pesar de los factores adversos al corto plazo, nos mantenemos cautelosamente optimistas y creemos que las bases económicas de México se mantienen sólidas y deberían mantener un crecimiento consistente a largo plazo. México tiene acceso a una amplia, competitiva y altamente calificada fuerza laboral y está continuamente impulsando el crecimiento de la cadena de producción. Adicionalmente, México tiene una red extensa de tratados de libre comercio que provee acceso a los mercados más grandes a nivel global, combinado con una ubicación geográfica favorable. Además, la perspectiva del consumo local en México se mantiene sólida con un crecimiento en la clase media y un incremento en el acceso al crédito.

Esto también ha sido un periodo importante para el mercado inmobiliario mexicano, el cual ha gozado de una mayor inversión directa como resultado de la institucionalización de la clase de activos inmobiliarios. Se espera que el mercado inmobiliario mexicano pase por un periodo de institucionalización significativa en términos de tenencia inmobiliaria, creando oportunidades constantes de inversiones de alta calidad.

Adicionalmente, los niveles bajos de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados claves pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar las tasas de renta con referencia a la fuerte y constante demanda para espacios industriales. Además, esperamos que nuestra actividad de adquisiciones sea acrecentadora y mejore nuestro desempeño financiero en general. Esperamos que el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad del país en comparación con otros países, tales como China e India, contribuya a nuestro crecimiento y desempeño futuro.

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos se mantienen fuertes como resultado de la creciente competitividad de México en el sector manufacturero y la creciente demanda de industrias emergentes como de logística, instrumentos médicos y la aeroespacial. Basado en estos factores, y el continuo desempeño favorable de los grandes mercados industriales mexicanos durante el último año, esperamos una demanda positiva continua de bienes raíces industriales ya que las empresas amplíen sus operaciones para satisfacer la demanda creciente de los consumidores.

En cuanto a las oportunidades de adquisición en curso, continuaremos buscando adquisiciones de activos bien ubicados a precios acrecentadores donde podamos aplicar nuestra experiencia en administración y arrendamiento para generar rendimientos atractivos. En el futuro, tenemos la intención de procurar tanto la adquisición de los activos, así como oportunidades selectivas de desarrollo que podrían incluir ampliaciones de edificios en los mercados en los cuales percibimos que la demanda y las rentas de mercado ofrecerán rendimientos financieros atractivos.

Anticipamos tener suficiente liquidez para financiar nuestros gastos de operación, incluyendo los gastos necesarios para mantener nuestras propiedades y distribuciones, aunque podemos optar por financiar inversiones, incluyendo adquisiciones y desarrollos con

la emisión de nuevos CBFIs, con efectivo, rendimientos por venta de activos, renta de inmuebles y a través de financiamiento adicional de deuda.

Presentación Financiera

Este Reporte Anual incluye estados financieros que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera (“NIIF”). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en Inglés).

Donde es aplicable, este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro fondo con relacionado al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados claves de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de adquirir propiedades adicionales o el precio al que podamos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de sector inmobiliario, geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable principalmente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

Ingresos por Rentas

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

- i. tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevo arrendatarios;
- ii. los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las rentas para los arrendamientos existentes, renovación- de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;
- iii. ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y
- iv. cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 92.6% comparado con 92.7% al final de 2016, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de EU\$4.61 comparada con EU\$4.48 al final de 2016. Al 31 de diciembre de 2017, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 95.1% comparado con 95.2% al final de 2016, y nuestra renta promedia mensual por metro cuadrado era de \$151 Pesos comparado con \$143.54 Pesos al final de 2016. Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con tasas de ocupación altas y tasas de absorción netas positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas de ocupación bajas y tasas de absorción netas negativas. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Ciertos contratos de arrendamiento suscritos por nosotros contienen concesiones a inquilinos. Toda concesión de renta de estos se registra con un ajuste lineal durante el plazo del arrendamiento.

Vencimientos Programados de Arrendamientos

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Nuestros arrendamientos industriales que están programados a vencer durante el 2018 representan el 16.5% y el 16.7% de nuestra área total arrendada y Renta Base Anualizada respectivamente. En 2017, las tasas de renovación de los arrendamientos industriales fueron de 86%, con base en ABA. Nuestros arrendamientos comerciales/de oficinas que están programados para vencer durante 2018 representan el 9.9% y el 4.5% de nuestra área total arrendada comerciales/de oficinas y Renta Base Anualizada, respectivamente.

Gastos de Operación

Nuestros gastos de operación incluyen principalmente los siguientes gastos relacionados con propiedades: mantenimiento, servicios públicos, así como honorarios de administración de las propiedades. Al 31 de diciembre de 2017, 91.6% de nuestros contratos de arrendamiento establecen acuerdos de arrendamiento triple-neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o reembolsarnos el predial y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Nuestro desempeño general se ve impactado en la medida en que somos capaces de trasladar gastos de renta a nuestros arrendatarios. También hemos incurrido y continuaremos incurriendo en los siguientes gastos relacionados con la administración y costos generales y administrativos: los honorarios de nuestros administradores y honorarios relacionados con los auditores y contadores, cumplimiento fiscal y asesores fiscales, gastos del fiduciario y representante común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

Tipo de Cambio

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

Políticas Contables Significativas para nuestro Fideicomiso

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

(a) Normas de Contabilidad e interpretaciones emitidas

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

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

La norma entra en vigor para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. El Grupo ha adoptado la *NIIF 9* en sus estados financieros consolidados el 1 de enero de 2018. Respecto a la clasificación y medición, el Grupo no reformulara la información financiera para el año comparativo dado que los modelos comerciales de activos financieros no originarán ninguna diferencia contable entre la adopción y el año comparativo. Por lo tanto, las cifras comparativas bajo la *NIIF 9* y la *NIC 39* serán

consistentes. Además, el Grupo, actualmente, no designa ningún derivado como instrumento de cobertura, por lo tanto, no habrá impacto con respecto a las nuevas normas de contabilidad de cobertura. En relación con el deterioro, la adopción no será retrospectiva, por lo tanto, la información financiera no tendrá que ser reexpresada por períodos anteriores; sin embargo, el Grupo reconocerá en utilidades acumuladas cualquier diferencia entre el importe en libros anterior y el importe en libros al comienzo del período anual de reporte que incluye la fecha de aplicación inicial de esta norma.

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

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

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

El Grupo ha llevado a cabo un análisis de los modelos comerciales que mejor se adaptan a la gestión actual de sus activos financieros. El Grupo evaluó un nuevo modelo de Pérdida Crediticia Esperada para estimar las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar. El monto del impacto esperado en la pérdida será un monto inmaterial ya que el segmento de cartera con pagos vencidos a más de 360 días ya está reservado al 100% bajo la metodología de la NIC 39 y el esquema de provisiones conservador de la cartera morosa está bajo esta norma. Cabe mencionar que los ajustes son el resultado de la adopción de la nueva norma, en lugar de un cambio en el comportamiento de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

(b) Bases de consolidación

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

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su relación con la entidad y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de 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 el tres meses y los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus dos subsidiarias: MMREIT Property Administration Services, A.C. ("MPAS") y MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA").

(ii) Combinación de negocios

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

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se determinan según sus valores razonables al momento de la adquisición. El Grupo puede elegir, para cada transacción, si cuantifica la

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

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

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

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

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

(iii) Acuerdos Conjuntos

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

(c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo.

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

Transacciones y saldos

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

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

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en el Estado Consolidado de Resultado Integral. Las partidas no 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 se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos para cada fuente de ingresos de la siguiente manera:

Ingreso por arrendamiento

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

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

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

Otros ingresos

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

(f) Pagos relacionados con propiedades

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

(g) Impuestos a la utilidad

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

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

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

(h) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

El efectivo restringido se refiere a dinero bloqueado depositado, así como las reservas de capital que se pagan en relación con la Deuda,

(i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

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

(j) Propiedades de inversión

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

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

(k) Distribuciones

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

(l) Deterioro de activos no financieros

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

(m) Acreedores y otras cuentas por pagar

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

(n) Deuda

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

(o) Instrumentos financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que el contrato se celebra y posteriormente se vuelve a medir al valor razonable. El método de reconocimiento de la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado se designa como instrumento de cobertura y en su caso, la naturaleza del elemento que se 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 suscrito un contrato de swaps de tasas de interés, estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los Estados Consolidados de Resultados Integral.

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

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

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

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

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

(ii) Activos financieros no derivados – valuación

Préstamos y partidas por cobrar

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

(p) Provisiones

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

(q) Resultado por CBFI

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

(r) Compensación de instrumentos financieros

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

(s) Patrimonio contribuido

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

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

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

(t) Redondeo de montos

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

Resultados de la operación del fideicomiso:

Información financiera comparativa

Donde es aplicable, se incluyen montos comparativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015. Nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 pudieran no ser comparables en virtud de (i) la depreciación del Peso con el Dólar entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2017, (ii) las adquisiciones completadas durante el 2016 y (iii) las propiedades vendidas durante 2016 y 2017. De igual forma, nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015 pudieran no ser comparables en virtud de (i) la depreciación del Peso con el Dólar entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, y (ii) las adquisiciones completadas durante el 2015 y 2016.

Utilidades para el ejercicio

Las utilidades para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017 eran de Ps. 1,840.3 millones (ejercicio 2016: Ps. 4,960.5 millones; ejercicio 2015: Ps. 3,908.5 millones).

Ingresos

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron de Ps. 3,500.2 millones (ejercicio 2016: Ps. 3,373.3 millones). Los ingresos por renta arrojaron un total de Ps. 3,286.7 millones (ejercicio 2016: Ps. 3,151.9 millones) y representaron aproximadamente 93.9% (ejercicio 2016: 93.4%) de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos re-facturados al arrendatario – los gastos re-facturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 160.1 millones (ejercicio 2016: Ps. 168.6 millones), lo cual representó aproximadamente el 56.3% del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingreso de estacionamiento - ingreso de estacionamiento de Ps. 53.4 millones para el ejercicio 2017 (ejercicio 2016: Ps. 52.7 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

Para la comparación del año anterior, los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de Ps. 3,373.3 millones. Los ingresos por renta arrojaron un total de Ps. 3,51.9 millones (ejercicio 2015: Ps. 2,569.8 millones) y representaron aproximadamente 93.4% de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- Gastos re-facturados al arrendatario – los gastos re-facturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 168.6 millones (ejercicio 2015: Ps. 128.9 millones), lo cual representó aproximadamente el 69.5% del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- Ingreso de estacionamiento - ingreso de estacionamiento de Ps. 52.7 millones para el ejercicio 2016 (ejercicio 2015: Ps. 48.4 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

Gastos directos de operación

Los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron de Ps. 510.1 millones (ejercicio 2016: Ps. 482.8 millones). Estos gastos de propiedades incluyen principalmente los siguientes:

- Honorarios de administración de propiedades - gastos incurridos de Ps. 74.5 millones (ejercicio 2016: Ps. 75.5 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.
- Impuestos prediales - gastos de Ps. 65.2 millones (ejercicio 2016: Ps. 56.4 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.
- Reparaciones y mantenimiento (incluyendo áreas comunes de mantenimiento) - Ps.169.2 millones para el ejercicio 2017 (ejercicio 2016: Ps.135.2 millones).
- Servicios de seguridad y seguro de propiedades - gastos de seguro y seguridad de Ps. 50.1 millones para el ejercicio 2017 (ejercicio 2016: Ps. 51.1 millones).
- Honorarios legales y de asesoría - honorarios con relación a propiedades de Ps. 14.3 millones para el ejercicio 2017 (ejercicio 2016: Ps.25.1 millones).

- Otros gastos de propiedades - otros gastos para el ejercicio 2016 incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps.137.2 millones (ejercicio 2016: Ps.139.5 millones).

Para la comparación del año anterior, los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron de Ps. 482.8 millones (ejercicio 2015: Ps. 410.4 millones). Estos gastos de propiedades incluyen principalmente los siguientes:

- Honorarios de administración de propiedades - gastos incurridos de Ps. 75.5 millones (ejercicio 2015: Ps. 75.9 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.
- Impuestos prediales - gastos de Ps. 56.4 millones (ejercicio 2015: Ps. 52.5 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.
- Reparaciones y mantenimiento - Ps. 135.2 millones para el ejercicio 2016 (ejercicio 2015: Ps. 92.9 millones).
- Servicios de seguridad y seguro de propiedades - gastos de seguro y seguridad de Ps. 51.1 millones para el ejercicio 2016 (ejercicio 2015: Ps. 48.8 millones).
- Honorarios legales y de asesoría - honorarios con relación a propiedades de Ps. 25.1 millones para el ejercicio 2016 (ejercicio 2015: Ps. 16.1 millones).
- Otros gastos de propiedades- otros gastos para el ejercicio 2016 incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps. 139.5 millones (ejercicio 2015: Ps. 124.2 millones).

Honorarios y gastos profesionales relacionados con el Fondo

Estos constituyen honorarios y gastos por pagar a terceros que no se relacionan directamente con las propiedades e incluyen lo siguiente:

- Honorarios de administración - honorarios de Ps. 179.8 millones (ejercicio 2016: Ps. 184.6 millones; ejercicio 2015: 198.2 millones) representan los honorarios de administración base por pagar a Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., el administrador de nuestro Fideicomiso, relacionados con el ejercicio. La variación entre años se debe principalmente al precio promedio del CBFÍ durante el periodo de calculo respectivo de cada año.
- Gastos relacionados con la operación - gastos por operación de Ps. 5.0 millones (ejercicio 2016: Ps. 37.5 millones; ejercicio 2015: Ps.16.0 millones) se incurren en relación con la actividad relacionada con el negocio durante el ejercicio. Estos gastos no son capitalizados sobre el capital o sobre la deuda y por lo tanto se requiere que sean percibidos como gastos conforme a las NIIF. El movimiento entre años no puede compararse, ya que estos gastos se relacionan con diferentes transacciones en los años respectivos.
- Otros honorarios relacionados con el fondo - honorarios y gastos profesionales, legales y de otro tipo para el ejercicio ascendieron a Ps. 48.5 millones (ejercicio 2016: Ps. 45.8 millones; ejercicio 2015: Ps 37.4 millones).

Gastos financieros

Gastos financieros ascendieron a Ps. 884.8 millones (ejercicio 2016: Ps. 936.2 millones; ejercicio 2015: Ps. 773.8 millones), y principalmente se relaciona con el gasto de intereses incurrido con respecto a nuestros instrumentos de deuda. La variación entre los años se debe principalmente al movimiento de los tipos de cambio y el saldo variable de la deuda durante los años respectivos. Otros gastos financieros incluyen la amortización de gastos de disposición inicial que han sido reconocidos conforme al método de tasa de interés efectivo según las NIIF. Los otros costos financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 2016 fueron particularmente altos, ya que el saldo no amortizado de los costos de endeudamiento relacionados con la deuda anterior se amortizaron por completo, como parte del refinanciamiento de deuda que generó variaciones en comparación con el año finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2015.

Ingreso financiero

Ingreso financiero de Ps.13.8 millones (ejercicio 2016: Ps.34.0 millones) incluye ingresos resultantes de fondos invertidos en bonos gubernamentales mexicanos que ascienden a Ps. 12.2 millones y un ajuste inflacionario sobre un reembolso de IVA recibido de las autoridades mexicanas en el ejercicio social actual con respecto a nuestras adquisiciones realizadas en años anteriores.

Para la comparación del año anterior, el ingreso financiero de Ps. 34.0 millones (ejercicio 2015: Ps. 106.4 millones) incluye ingresos resultantes de fondos invertidos en bonos gubernamentales mexicanos que ascienden a Ps. 26.8 millones y un ajuste inflacionario sobre un reembolso de IVA recibido de las autoridades mexicanas en el ejercicio social actual con respecto a nuestras adquisiciones realizadas en 2015.

Otros ingresos

Otros ingresos comprenden ciertas cantidades recibidas como descuento de un desarrollador con respecto a una ampliación, netos de gastos relacionados pagados al inquilino. No existe otro ingreso en el ejercicio del año terminado el 31 de diciembre de 2016. Durante el año 2015, hubo otros ingresos de Ps. 42.4 millones relacionados con la disposición de liberación de la contraprestación contingente en relación con el portafolio adquirido de Kimco toda vez que este ya no es pagadero.

Ganancias y pérdidas de divisas no realizadas

El fondo registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de \$20.66 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2016 a \$19.74 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2017 y están compuestos por los siguientes elementos:

- Pérdidas/Ganancias de moneda extranjera en relación con partidas monetarias – Ganancia de Ps. 840.1 millones (ejercicio 2016: Ps. 2,909.1 millones en pérdidas); en relación principalmente a las ganancias por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.
- Pérdidas/Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera – Pérdida de Ps. 1,566.2 millones (ejercicio 2016: ganancia de Ps. 5,731.7 millones) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017.

Para la comparación del años anteriores, el fondo registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de \$17.21 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2015 a \$20.66 por Dólar de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2016 y están compuestos por los siguientes elementos:

- Pérdidas de moneda extranjera en relación con partidas monetarias - Ps. 2,909.1 millones (ejercicio 2015: Ps. 2,168.7 millones); en relación principalmente a las pérdidas por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.
- Ganancias cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera - Ps. 5,731.7 millones (ejercicio 2015: Ps. 3,871.2 millones) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016.

Ganancia de valuación razonable no realizada sobre propiedad de inversión

Con base en las valuaciones externas independientes, una ganancia de \$549.2 millones (ejercicio 2016 - ganancia de \$195.6 millones; ejercicio 2015 – ganancia de \$668.3 million) ha sido registrado para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Ganancias por enajenación de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2017, el fondo vendió cinco inmuebles y reconoció la diferencia entre el valor contable y la contraprestación neta recibida como ganancia por enajenación de inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados. No hubo ganancias por enajenación de inversiones inmobiliarias durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Descuento de crédito mercantil en relación con propiedades enajenadas.

De acuerdo con las NIIF, el monto de Ps. 48,8 millones, asociados a los cinco inmuebles enajenados durante el ejercicio en curso ha sido dado de baja y traspasados a la cuenta de resultados. No hubo descuento de crédito mercantil en relación con propiedades enajenadas durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Valuación de mercado sobre ganancia no realizada de instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés.

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2016, el fondo celebró instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés con varios bancos con el fin de fijar el pago de una tasa de interés fija para obtener cobertura contra riesgo en fluctuaciones asociados con el crédito no garantizado por EU\$ 258.0 millones. Éstos derivados no se encuentran designados como coberturas efectivas bajo las NIIF, y por lo tanto la ganancia no realizada a valor de mercado de Ps.13.8 millones (ejercicio 2016: Ps. 97.8 millones; ejercicio 2015: nil) ha sido registrada bajo el rubro de ganancia del ejercicio 2017.

Impuesto sobre la Renta.

Nuestro Administrador de Propiedad Interno está sujeto al impuesto sobre la renta y actualmente tiene a su cargo un impuesto sobre la renta total diferido de Ps. 4.5 millones (ejercicio 2016: \$1.7 millones) que han sido reconocidos en los estados financieros consolidados para este ejercicio. El impuesto sobre la renta diferido es calculado en una base de impuesto sobre la renta aplicable por el periodo en el que se espera la reversión de las correspondientes diferencias. No se reconocieron impuestos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015 debido a la inclusión de pérdidas adelantadas.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos asociados con nuestro portafolio, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades externos, (iii) pago de intereses sobre gastos y principal de deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos (v) pago de impuestos; (vi) desembolsos de capital por el desarrollo y expansión de nuestras propiedades; y (vii) financiamiento de nuestro Programa de Recompra de CBFIs. Adicionalmente, requerimos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los Tenedores de CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante saldos de efectivo y flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos necesarios para pagar las adquisiciones, gastos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, fondos disponibles mediante nuestras líneas de crédito revolventes, fondos recibidos por la venta de ciertos activos, así como fuentes alternativas de financiamiento, en su caso.

Control Interno del fideicomiso:

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

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

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

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

Riesgo de crédito

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

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

Cuentas y otras cuentas por cobrar

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

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$417.5 millones al 31 de diciembre de 2017 (2016: \$612.4 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Bancomer y Banamex, las cuales están calificadas A-2, basado en una agencia de calificación al 31 de diciembre de 2017.

Otros activos

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

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.

Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

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

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

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

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

Riesgo de las tasas de interés

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

"revisión", incluidas las exposiciones generadas por los préstamos de los Fideicomisos Industriales.

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

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Preparamos nuestros estados financieros de conformidad con las NIIFs mismas que fueron emitidas por la IASB. La elaboración de los estados financieros conforme a las NIIFs requiere que la administración haga estimaciones y asunciones significativas que afectan nuestros ingresos, gastos, activos, pasivos y otras cantidades relacionadas. La administración hace juicios y estimaciones rutinariamente acerca del efecto de eventos que son intrínsecamente inciertos. En la medida que el número de variables y asunciones que afectan el resultado de las incertidumbres incrementen, dichos juicios se vuelven más subjetivos y complejos. Hemos identificado las siguientes políticas contables como las más importantes para representar nuestra condición financiera actual y nuestros resultados operativos.

Conversión de divisas extranjeras

Divisa funcional y de presentación

Las partidas incluidas en nuestros estados financieros de operaciones extranjeras se valoran utilizando la divisa del entorno económico principal en el que opera el negocio extranjero (la divisa funcional). Nuestros estados financieros consolidados se

presentan en Pesos (la divisa de presentación), que es también nuestra divisa funcional y la divisa funcional de nuestras entidades controladas.

Transacciones y Balances

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 resultantes de la liquidación de estas transacciones y la conversión de los tipos de cambio al final del año de los activos y pasivos denominados en divisa extranjera se reconocen en nuestro estado de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios medidos a valor razonable en una divisa extranjera se convierten a la divisa funcional utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos a valor razonable se registran como parte de la ganancia o pérdida del valor razonable en el estado de resultados.

Las partidas no monetarias que se miden con base en el costo histórico, se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

Los resultados y la situación financiera de todas las operaciones registradas en una divisa distinta del Peso se convierten a Pesos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos de cada estado financiero presentado se convierten al tipo de cambio de la fecha de dicho estado financiero;
- ingresos y gastos de cada estado de resultados consolidado se convierten al tipo de cambio en las fechas de las transacciones;
- todas las diferencias resultantes por cambio de divisas se reconocen como un componente separado de capital.

Valor Razonable

La NIIF 13 "Medición del Valor Razonable" establece un marco único para medir el valor razonable y hacer las divulgaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando dichas mediciones se requieran o se permitan bajo otras NIIF. La NIIF 13 unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. La NIIF 13 sustituye y amplía los requisitos de divulgación de información sobre las mediciones del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7. Nuestro Fideicomiso ha implementado el nuevo requisito de conformidad con las normas transitorias de la NIIF 13, sin embargo, el cambio no tuvo un impacto significativo en las mediciones de los activos y pasivos de nuestro Fideicomiso.

Deterioro del valor de Activos No Monetarios

Los activos se revisan por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable pudiera no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad en la que el valor en libros del activo supera su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de venta y su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los cuales existan flujos de efectivo identificables que sean en gran medida independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Inversiones Inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inversiones en terrenos y edificios (incluyendo la planta y equipamiento integral) que se mantienen para generar ingresos por rentas o por plusvalías o por ambas, pero no para la venta en el curso ordinario del negocio. Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su costo y posteriormente al valor razonable y cualquier cambio se reconoce en el estado de resultados. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la inversión inmobiliaria, salvo en una combinación de negocios.

Las inversiones inmobiliarias adquiridas con anterioridad a 2015, fueron adquiridas como parte de una combinación de negocios y por lo tanto se reconocen por su valor razonable a la adquisición y todos los costos relacionados con la transacción son reflejados en el estado de resultados consolidado. Nuestras adquisiciones de los años 2016 y 2015 se estructuraron como adquisiciones de activos y fueron valuadas inicialmente al costo. Las inversiones inmobiliarias adquiridas como parte de una adquisición de activos son inicialmente valuadas al costo incluyendo los costos de la transacción. Después del reconocimiento inicial, las inversiones

inmobiliarias se representan a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en el estado de resultados consolidado en el período en el que surjan.

En cada fecha de reporte se evalúan los valores razonables de las inversiones inmobiliarias. Se realizarán valuaciones independientes del valor de nuestros activos inmobiliarios de manera anual.

Impuesto Sobre la Renta

Al 31 de diciembre de 2017, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRA para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Es nuestra intención cumplir en todo momento con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2017, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales.

Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados de nuestro fideicomiso incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas. Los efectos de las transacciones y los saldos intra-grupo, y cualquier resultado no realizado y gastos derivados de operaciones intra-grupo, se eliminan en la elaboración de los estados financieros consolidados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso controla una entidad cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(ii) Combinaciones de negocios

Se aplica la contabilización de las combinaciones de negocios bajo la NIIF 3 cuando se adquiere un negocio. Las combinaciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición a la fecha de adquisición. El costo se determina sumando los valores razonables (en la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, los instrumentos de capital emitidos o pasivos incurridos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran a su valor razonable en la fecha de adquisición. Nuestro Fideicomiso puede elegir, para cada operación, medir los intereses minoritarios relacionados con acciones ordinarias ya sea a valor razonable o en la parte proporcional de los intereses minoritarios de los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El exceso de la contraprestación sobre la participación de nuestro Fideicomiso del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como fondo de comercio (goodwill). Si la contraprestación es inferior a la participación en nuestro fideicomiso del valor razonable de los activos netos identificables del negocio adquirido, la diferencia se reconoce directamente en los ingresos, pero sólo después de una reevaluación de la identificación y medición de los activos netos adquiridos. Cualquier contraprestación contingente por pagar se mide por su valor razonable a la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de los pasivos que representan la contraprestación contingente se reconocen en pérdidas y ganancias.

Los costos de la operación distintos de los asociados con la emisión de deuda o capital, incurridos por nuestro Fideicomiso en relación con una combinación de negocios, se reconocen como gasto en el momento en que se incurren.

Cuando se difiere la liquidación de cualquier parte de la contraprestación en efectivo, las cantidades a pagar en el futuro se descuentan de su valor presente. La tasa de descuento que se utiliza es la tasa de interés incremental del endeudamiento de la entidad, siendo la tasa a la que un financiamiento similar podría obtenerse de un acreedor independiente bajo términos y condiciones comparables.

Distinguir entre, si se adquieren o no los activos o un negocio implica un juicio de valor. Algunos de los factores que nuestro fideicomiso utiliza para identificar una combinación de negocios son:

- la estrategia de adquisición de nuestro Fideicomiso cuando comienza sus operaciones;
- la naturaleza de la industria y modelo de negocio de nuestro Fideicomiso, lo cual afecta la naturaleza de una adquisición o una enajenación;
- esto también afecta si la adquisición incluye la mayoría de las adquisiciones críticas (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y la mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra calificada y experimentada);
- la facilidad de sustitución de los procesos críticos que no hayan sido adquiridos ya sea por la integración a los procesos existentes de nuestro Fideicomiso o subcontratándolos a terceros; y
- la presencia de fondos de comercio;

(iii) Transacciones eliminadas en la consolidación

Se eliminan los saldos y transacciones intra-grupo, y cualquier resultado no realizado y gastos que surjan de las operaciones intra-grupo. Las pérdidas no realizadas se eliminan de la misma manera que las ganancias no realizadas, pero sólo en la medida en que no exista evidencia de deterioro.

(iv) Acuerdo conjunto

Un acuerdo conjunto es el acuerdo por virtud del cual dos o más partes tienen control conjunto de cierto negocio. Se define control conjunto como el acuerdo contractual para compartir el control, el cual sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes (es decir, actividades que afectan significativamente los rendimientos del negocio en cuestión) requieren del consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Las NIIF califican a los acuerdos conjuntos en dos categorías: operaciones conjuntas y convenios de participación (*joint ventures*). Una operación conjunta es un acuerdo conjunto por virtud del cual las partes que tienen el control conjunto (es decir, operadores conjuntos) tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos del negocio en cuestión. Un convenio de participación (*joint venture*) es el acuerdo conjunto por virtud del cual las partes que tienen el control conjunto del negocio en cuestión (es decir, socios conjuntos) tienen derecho a los activos netos del negocio en cuestión.

La entidad determina el tipo de acuerdo conjunto tomando en consideración los derechos y obligaciones. La entidad evaluará los derechos y obligaciones, considerando la estructura y estructura jurídica del negocio en cuestión, las condiciones contractuales acordadas por las partes y, en su caso, otros hechos y circunstancias.

Las NIIF requieren un operador conjunto para reconocer y medir los activos y pasivos (y reconocer los ingresos y gastos relacionados) en relación con su participación en el negocio en cuestión de acuerdo con la NIIF aplicable a los activos, pasivos, ingresos y gastos en particular.

Las NIIF requieren una co-inversión para reconocer una inversión y contabilizar dicha inversión utilizando el método de participación de conformidad con la IAS 28 "*Investments in Associates and Joint Ventures*", a menos que la entidad está exenta de aplicar el método de participación según se establece en dicha norma.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen como ganancia en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento. También se incluyen como ingresos por arrendamiento, las cantidades pagadas por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento las cuales se reconocen en el periodo en el cual nuestro Fideicomiso tiene el derecho a recibir este ingreso. Recuperables relacionados a los gastos que son re-facturados a los inquilinos se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Pueden ofrecerse incentivos a los arrendatarios para que celebren arrendamientos operativos no cancelables. Dichos incentivos pudieran presentarse en diversas formas, incluyendo periodos libres del pago de renta, pagos en efectivo por adelantado, o una contribución a ciertos costos del arrendatario tales como una contraprestación por salida. Los incentivos se capitalizan en los estados financieros consolidados como parte de una inversión inmobiliaria y se amortizan durante el plazo del arrendamiento como un ajuste del ingreso por arrendamiento.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

Resultados de la operación de la administración interna:

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

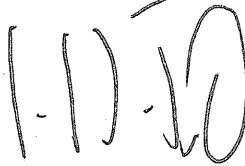
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya o se incorpore por referencia en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, y los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en estas fechas que se incorporan por referencia en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 22 de febrero de 2018 y 22 de febrero de 2017, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados".

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Gabriel Ortiz Esqueda
Socio y Apoderado



Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2017 como Fiduciario del Fideicomiso F/1622

FIBRAMQ 12

Eduardo Cavazos González
Delegado Fiduciario

Norma Serrano Ruiz
Delegada Fiduciaria

Victor Manuel Tellez Landart
Apoderado Legal

María Leonor Cruz Quintana
Apoderado Legal

EL REPRESENTANTE COMÚN
Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

Reporte Anual F/1622 al 31 de diciembre de 2017
FIBRAMQ 12



Lic. Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

Pedregal 24 Piso 21
Col. Molino del Rey
Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11040
México

Telephone +52 55 9178 7700
Fax +52 55 9178 7727



COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES

Insurgentes Sur No. 1971
Torre Sur, Piso 9, Plaza Inn
Col. Guadalupe Inn
01020, México D.F.

Referencia: Reporte Anual 2017
Fideicomiso: F/1622
FIBRAMQ12
27 de abril de 2018

El director general y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica, o sus equivalentes, del administrador u operador de los bienes, derechos o valores fideicomitados, al calce de la leyenda siguiente:

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

The chief executive officer and the primary officers of the finance and legal areas, or their equivalent, of the manager or operator of properties, rights or assets held in trust, sign at the bottom of the following:

“The undersigned state under oath that, within the scope of our respective roles, we prepared the information relating to income, returns or any other amounts originating from the assets, rights or securities held in trust contained in this annual report, which, to our knowledge and belief, reasonably reflects its condition. Furthermore, we state that we are not aware of relevant information that has been omitted or misstated in this annual report or that it contains information that could mislead investors.”

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. como apoderado de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario de FIBRA Macquarie México.

Macquarie México Real Estate Management, S.A de C.V. as attorney-in-fact of CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple as trustee of FIBRA Macquarie México.

Director General / Chief Executive Officer – Juan Monroy

Director Financiero / Chief Financial Officer – Simon Hanna

Director Legal / Chief Legal Officer – Roman Ajzen

None of the entities noted in this document is an authorised deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

Confidential

Estados Financieros (Dictaminados)

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS PARA EL
AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

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

Aviso

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

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

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

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

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

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

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

		Año terminado	
		Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	Nota	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	3,500,152	3,373,303
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(510,511)	(482,752)
Ingreso neto por propiedades		2,989,641	2,890,551
Honorarios de administración	27(c)	(179,753)	(184,641)
Gastos relacionados con adquisiciones		(4,962)	(37,522)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	(48,526)	(45,796)
Total gastos de operación		(233,241)	(267,959)
Costos financieros	4(d)	(884,789)	(936,234)
Ingresos por intereses	4(e)	13,820	34,007
Otros ingresos, neto		9,785	-
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	12	115,752	127,285
Utilidad/ (pérdida) cambiaria	4(f)	840,147	(2,909,145)
(Pérdida)/ utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	14,15	(1,566,232)	5,731,704
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	14,15	549,165	195,623
Utilidad por disposición de propiedades de inversión	14	45,789	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	13	(48,847)	-
Utilidad neta no realizada en instrumentos financieros	19	13,811	97,762
Utilidad antes de impuestos del año		1,844,801	4,963,594
Impuesto a la utilidad corriente		107	(1,409)
Impuesto sobre la renta diferido	20	(4,610)	(1,667)
Utilidad neta del año		1,840,298	4,960,518
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales del año		-	-
Resultado integral del año		1,840,298	4,960,518
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	2.27	6.11
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	2.27	6.11

* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2016		18,369,994	5,150,406	23,520,400
Utilidad integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Utilidad integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,444,227)	(1,444,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,444,227)	(1,444,227)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016		18,369,994	8,666,697	27,036,691
Patrimonio al 1 de enero de 2017		18,369,994	8,666,697	27,036,691
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Utilidad integral del año		-	1,840,298	1,840,298
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,266,930)	(1,266,930)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	21	(251,021)	-	(251,021)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(251,021)	(1,266,930)	(1,517,951)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2017		18,118,973	9,240,065	27,359,038

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Antecedentes de la compañía

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

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Antecedentes de la compañía (Continuación)

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades incluyendo dos propiedades build-to-suit (BTS). El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexxus por US\$29.9 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). Referirse a Nota 26 para más información.

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

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

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

Actividades Relevantes

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

(b) Convenio del Costo histórico

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

(c) Juicios y Estimaciones contables críticas

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

(a) Normas de Contabilidad e interpretaciones emitidas

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(b) Bases de consolidación

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

(i) Subsidiarias

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

(ii) Combinación de negocios

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

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

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

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

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

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

(iii) Acuerdos Conjuntos

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

(c) Información financiera por segmentos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

(d) Transacciones en moneda extranjera

Transacciones y saldos

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

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

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

Entidades controladas

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

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

(e) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

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

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

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

Otros ingresos

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

(f) Pagos relacionados con propiedades

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

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

(g) Impuestos a la utilidad

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(g) Impuestos a la utilidad (continuación)

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

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

(h) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

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

(j) Propiedades de inversión

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

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

(k) Distribuciones

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

(l) Deterioro de activos no financieros

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

(m) Acreedores y otras cuentas por pagar

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

(n) Deuda

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(o) Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Activos financieros no derivados – valuación

Préstamos y partidas por cobrar

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

(p) Provisiones

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

(q) Resultado por CBFI

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

(r) Compensación de instrumentos financieros

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

(s) Patrimonio contribuido

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

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

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

(t) Redondeo de montos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL PERÍODO

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	3,286,715	3,151,929
Ingresos por estacionamiento	53,366	52,749
Gastos refacturados a los inquilinos	160,071	168,625
Total ingresos relacionados a las propiedades	3,500,152	3,373,303
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(74,483)	(75,465)
Seguros sobre la propiedad	(29,539)	(31,103)
Impuesto predial	(65,247)	(56,408)
Reparaciones y mantenimiento	(131,996)	(114,203)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(37,181)	(20,985)
Servicios de seguridad	(20,574)	(20,035)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(14,278)	(25,071)
Amortización de mejoras para el inquilino	(28,927)	(19,993)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(48,561)	(36,713)
Gastos de servicios generales	(19,067)	(18,020)
Gastos de mercadotecnia	(10,225)	(15,139)
Honorarios por operación de estacionamiento	(11,119)	(10,060)
Provisión para cuentas incobrables	(17,802)	(35,914)
Otros gastos para la propiedad	(1,512)	(3,643)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(510,511)	(482,752)
c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(3,622)	(3,415)
Honorarios de contabilidad	(8,041)	(6,342)
Honorarios de valuación	(7,204)	(7,358)
Honorarios de auditoría	(4,302)	(3,913)
Otros honorarios profesionales	(13,515)	(9,974)
Otros gastos	(11,842)	(14,794)
Total honorarios legales, profesionales y gastos generales	(48,526)	(45,796)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(821,595)	(845,184)
Otros gastos financieros	(63,194)	(91,050)
Total de costos financieros	(884,789)	(936,234)
e) Ingresos por intereses		
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	12,231	26,769
Ajuste inflacionario respecto a devolución de IVA	1,589	7,238
Total de ingresos por intereses	13,820	34,007
f) utilidad/ (pérdida) cambiaria		
Utilidad/ (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	798,351	(2,902,511)
Utilidad/ (pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	41,796	(6,634)
Total de utilidad/ (pérdida) cambiaria	840,147	(2,909,145)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

El CEO supervisa los negocios según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

	Industrial				Comercial/ Oficinas		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
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)

Al 31 de diciembre de 2016

Activos totales del segmento*	15,862,346	8,250,867	8,122,078	6,675,919	447,670	6,996,136	46,355,016
Pasivos totales del segmento	(1,658,071)	(1,143,891)	(1,904,247)	(333,924)	(200,809)	(907,472)	(6,148,414)

*Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento del Noroeste, dos en el Norte y una en el segmento Industrial Centro. Durante el año anterior, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento de Noroeste.

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento en relación con arrendatarios en México. Durante el año, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2017 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000
Total de ingresos del segmento	3,703,175	3,564,135
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(203,023)	(190,832)
Ingresos por intereses	13,820	34,007
Otros ingresos	9,785	-
Total de ingresos del año	3,523,757	3,407,310
Utilidad operativa por segmento	2,005,223	6,567,959
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	2,225	3,565
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(690,047)	(357,431)
Ingresos financieros	13,820	34,007
Partidas atribuibles al método de participación	1,149	251
Otros ingresos	9,785	-
Utilidad/ (pérdida) cambiaria ²	725,134	(1,114,560)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(48,847)	-
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	13,811	97,762
Honorarios de administración pagados ³	(179,753)	(184,641)
Gastos relacionados con adquisiciones	(4,962)	(37,522)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(48,526)	(45,796)
Utilidad por venta de propiedades de inversión	45,789	-
Impuesto a la utilidad	(4,503)	(3,076)
Utilidad neta operativa del año	1,840,298	4,960,518

¹ Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel FIBRA Macquarie y consecuentemente por los años terminados en 2017 y 2016, el gasto financiero es considerado como una partida en conciliación.

² Utilidad/ (pérdida) cambiaria realizada y no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre.

³ Honorarios relacionados con el Administrador en relación al contrato de administración existente, para más detalles ver nota 27.

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

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

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

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

³ Durante 2016, la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA; consecuentemente en 2017 y 2016 la deuda es considerado como una partida en conciliación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

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

8. UTILIDAD POR CBFI

	Año terminado	
	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016
	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (\$)	2.27	6.11
Utilidad diluida por CBFI (\$)	2.27	6.11
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el año (\$'000)	1,840,298	4,960,518
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	808,940	811,364
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI (\$'000)	1,840,298	4,960,518
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	808,940	811,364

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

(a) Cuentas bancarias operativas

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

(b) Cuentas restringidas

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

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

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

Rentas por cobrar, neto

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

11. OTROS ACTIVOS

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

12. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

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

b) Movimiento de valores en libros

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

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

13. CRÉDITO MERCANTIL

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

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

¹ Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos dentro de los próximos 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF 5.

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

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

*Referirse a nota 1 para mas detalles

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

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

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

(b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

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

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

(c) Valuación en base al portafolio

La valuación del Valuador Independiente del portafolio al 31 de diciembre de 2017 sobre la base "portafolio en su conjunto", fueron como sigue:

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

16. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

17. DEPÓSITOS DE INQUILINOS

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

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

18. DEUDA

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. DEUDA (continuación)

Las líneas de crédito relevantes son resumidas como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Saldo al Dic 31, 2017 \$'000	Saldo al Dic 31, 2016 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ²	Jun-20 ¹	5,018,554	5,227,129
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	40.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	770,003	2,320,514
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,477,399	1,546,644
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,928,018	5,158,974
MetLife- a plazo	US\$	182.5	0.0	4.50%	Jan-18	-	3,761,165
MetLife- a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	4,124,576	-
Saldos al cierre de año						16,318,550	18,014,426

¹FIBRA Macquarie tiene opción de extender por un año el plazo, sujeto a ciertas condiciones²Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 19.**Deuda-No Circulante**

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

El 30 de Junio de 2016, FIBRA Macquarie, completó el refinanciamiento de sus líneas de crédito garantizadas por US\$716.6 millones con fecha de vencimiento en diciembre de 2017 con BRE Debt México (el "Refinanciamiento"). Como parte del refinanciamiento, FIBRA Macquarie celebró un acuerdo de US\$435 millones de crédito bancario sin garantía y una colocación privada de US\$250 millones de notas sin garantía a siete años resultando en un total de US\$609.5 millones y \$1.4 mil millones en líneas de crédito sin garantía. El 30 de junio de 2016, las disposiciones iniciales por un total de US\$609.5 millones y \$830 millones junto con US\$57.4 millones de efectivo disponible fueron usados para pre-pagar las líneas de créditos existentes con BRE Debt México de US\$716.6 millones. En septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, completó el refinanciamiento sin garantía de US\$159 millones. Los recursos de US\$112.5 millones fueron usados para realizar el pago de los créditos garantizados a nivel de los activos de FIBRA Macquarie de \$940 millones que vencieron en octubre de 2016. El saldo de los recursos dispuestos por financiamiento fueron aplicados a un pago parcial de la línea revolvente dispuesta, junto con los intereses y los costos de transacción.

Deuda-Circulante

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

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

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

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 26 de agosto de 2016 y posterior al 30 de Septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varios bancos, en la cual FIBRA Macquarie paga una tasa fija de interés de 1.25% y 1.134% y recibió una tasa variable de 90 días + LIBOR. El swap cubre totalmente la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258 millones de deuda sin garantía (a plazo). Ver nota 18.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

20. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

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

21. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. of CBFI '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2016	811,364	18,369,994
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2016	811,364	18,369,994
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
Recompra de CBFIs durante el año	(11,385)	(251,021)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2017	799,979	18,118,973

Con fecha 26 de junio de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFI de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al 31 de diciembre de 2017, se ha llevado a cabo la recompra de 11,385,041 CBFIs por un importe de \$251.0 millones (incluyendo costos de la transacción).

22. UTILIDADES RETENIDAS ACUMULADAS

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

23. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

Administración de los riesgos

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

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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

Cuentas y otras cuentas por cobrar

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Otros activos

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

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

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

* Incluye efectivo restringido

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

* Incluye efectivo restringido

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

23. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(a) Riesgo de crédito (Continuación)

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

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

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

(b) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

(c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

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

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

(c) Riesgo de mercado (continuación)

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

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

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

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

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

Riesgo de las tasas de interés

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

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

Análisis de sensibilidad

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Propiedades de inversión
- Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Los Instrumentos financieros al valor razonable son categorizados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – Variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

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

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

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

* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 31 de diciembre de 2017	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados	-	111,573	-	111,573
Propiedades de inversión	-	-	41,722,712	41,722,712
Al 31 de diciembre de 2016				
Instrumentos financieros derivados	-	97,762	-	97,762
Propiedades de inversión disponibles para la venta	284,130	-	-	284,130
Propiedades de inversión	-	-	42,466,715	42,466,715

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

25. ARRENDAMIENTOS

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

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

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

26. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

27. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie con dirección en Av. Paseo de las Palmas 2015 Piso 7, Col Lomas de Chapultepec I Sección, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México 1100

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron \$4.5 millones (31 de diciembre de 2016 \$4.4 millones) respectivamente.

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

(c) Administrador

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

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$179.8 millones (diciembre 31, 2016: \$184.6 millones) por el año terminado al 31 de diciembre de 2017. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFi durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del período terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del período terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualquier CBFIs emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

27. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador (continuación)

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

(d) Otras entidades asociadas

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

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

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

28. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

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

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

Informe de los Auditores Independientes

A los tenedores de las CBFIs del

Fideicomiso Irrevocable No. /1622

(CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. /1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas ("Fibra Macquarie México" o "el Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Macquarie México y sus entidades controladas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de las propiedades de inversión: \$41,722,712 en 2017

Ver nota 15 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
Las propiedades de inversión del Fideicomiso representan el 93.4% del total de los activos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Las propiedades de inversión del Fideicomiso se conforman de propiedades industriales y comerciales ubicadas en México. La determinación del valor razonable implica juicios significativos por parte de la Administración. La valuación es basada en supuestos incluyendo la naturaleza individual de cada propiedad, sus ubicaciones, el ingreso de rentas esperado en el futuro, ocupación y una apropiada tasa de capitalización y de descuento por cada propiedad en particular. Consecuentemente, identificamos la valuación de las propiedades de inversión como una cuestión clave de la auditoría.	En esta área, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del sistema de administración de propiedades del Fideicomiso. • Mantener discusiones con el experto valuador independiente para analizar los supuestos y métodos de evaluación utilizados en la determinación de la valuación de las propiedades de inversión así como la evidencia del mercado utilizada para soportar dichos supuestos. • Involucrar a nuestros propios especialistas en valuación para apoyarnos en la evaluación de los supuestos y estimaciones realizados por la administración; así como también la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos. Con el apoyo de nuestros especialistas, de una muestra de propiedades, evaluamos si las valuaciones fueron realizadas de acuerdo con NIIF. • Analizar los supuestos de los expertos externos de valuación comparando los resultados de la muestra de las propiedades de inversión con el índice de referencia y evaluar si el grado de las variaciones en las valuaciones fueron consistentes con nuestro conocimiento de la industria y con transacciones comparables de mercado. • Adicionalmente, comparamos una muestra de datos relevantes utilizados en el modelo de valuación, como el ingreso por renta, ocupación, y datos del arrendador actual, contra el sistema de administración de propiedades del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento firmados.

	• Evaluar las revelaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso, incluyendo las revelaciones de los supuestos clave y juicios utilizados. • Obtener la información proporcionada por la Administración a los expertos externos independientes para confirmar su consistencia con la información obtenida durante nuestra auditoría y evaluar la integridad de la información a través de una muestra comparando los acuerdos de arrendamiento contra la información incluida en los reportes de arrendamiento.
--	---

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.



Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Ortiz Esqueda', written over the printed name.

Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León a 22 de febrero de 2018.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS
PARA EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PRESENTACIÓN	7
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
4. UTILIDAD DEL AÑO	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	15
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	17
8. UTILIDAD POR CBFÍ	17
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	17
10. CUENTAS POR COBRAR, NETO	18
11. OTROS ACTIVOS	18
12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	18
13. CRÉDITO MERCANTIL	20
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	22
16. OTROS PASIVOS	22
17. DEUDA	23
18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
19. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	24
20. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
21. UTILIDADES RETENIDAS ACUMULADAS	25
22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	25
23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	29
24. ARRENDAMIENTOS	31
25. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	31
26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	31
27. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO	32
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	

Aviso

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

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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

	Notas	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Activos - Circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	612,443	2,223,294
Efectivo restringido	9	10,849	9,033
Cuentas por cobrar, neto	10	116,865	102,431
IVA por recuperar	10	-	287,020
Otros activos	11	72,677	96,422
Propiedades de inversión disponibles para la venta	14	284,130	-
Total de activos - Circulantes		1,096,964	2,718,200
Activos - No circulantes			
Efectivo restringido	9	39,881	162,099
Otros activos	11	185,323	132,854
Inversiones a método de participación	12	1,084,875	959,363
Crédito Mercantil	13	931,605	931,605
Propiedades de inversión	14	42,466,715	35,639,298
Instrumentos financieros derivados	18	97,762	-
Total de activos - No circulantes		44,806,161	37,825,219
Total de activos		45,903,125	40,543,419
Pasivos - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar	15	480,673	350,300
Deuda	17	67,977	937,621
Depósitos de inquilinos	16	21,396	18,925
Impuesto a la utilidad por pagar	19	1,409	-
Total de pasivos - Circulante		571,455	1,306,846
Pasivos - No circulante			
Depósitos de inquilinos	16	346,863	306,804
Deuda	17	17,946,449	15,409,369
Impuesto Diferido	19	1,667	-
Total de pasivos - No circulante		18,294,979	15,716,173
Total de pasivos		18,866,434	17,023,019
Activos netos		27,036,691	23,520,400
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	20	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	21	8,666,697	5,150,406
Total del patrimonio		27,036,691	23,520,400

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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

	Nota	Año terminado el Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	3,373,303	2,747,163
Gastos de propiedades	4(b)	(482,752)	(410,381)
Ingreso neto por propiedades		2,890,551	2,336,782
Honorarios de administración	4(c)	(184,641)	(198,227)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(37,522)	(16,032)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(45,796)	(37,424)
Total gastos de operación		(267,959)	(251,683)
Gastos financieros	4(f)	(936,234)	(773,813)
Ingresos por intereses	4(g)	34,007	106,405
Otros ingresos	4(h)	-	42,371
Participación en el resultado de inversiones por método de participación	12	127,285	77,619
Pérdida cambiaria	4(i)	(2,909,145)	(2,168,716)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	5,731,704	3,871,204
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	195,623	668,319
Ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados	4(k)	97,762	-
Utilidad antes de impuestos por el año		4,963,594	3,908,488
Impuesto a la utilidad corriente	4(l), 19	(1,409)	-
Impuesto diferido	4(l), 19	(1,667)	-
Utilidad neta del año		4,960,518	3,908,488
Otros ingresos integrales			
Otros ingresos integrales del periodo/año		-	-
Resultado integral del año		4,960,518	3,908,488
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	6.11	4.82
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	8	6.11	4.82

* *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 2016 Y DE 2015

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 2015		18,376,480	2,476,442	20,852,922
Resultado integral del año		-	3,908,488	3,908,488
Resultado integral del año		-	3,908,488	3,908,488
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio	20	(6,486)	-	(6,486)
Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,234,524)	(1,234,524)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(6,486)	(1,234,524)	(1,241,010)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2015		18,369,994	5,150,406	23,520,400
Patrimonio al total al 1 de enero de 2016		18,369,994	5,150,406	23,520,400
Resultado integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Resultado integral del año		-	4,960,518	4,960,518
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,444,227)	(1,444,227)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,444,227)	(1,444,227)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016		18,369,994	8,666,697	27,036,691

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 DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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

	Nota	Año terminado	
		Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
		\$'000 Entradas/ (Salidas)	\$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad antes impuestos por el año		4,963,594	3,908,488
Ajustes por:			
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	4(j)	(5,731,704)	(3,871,204)
Ganancia realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	(195,623)	(668,319)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(50,074)	(57,262)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	19,993	12,182
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	36,713	28,311
Ingresos financieros	4(g)	(34,007)	(106,405)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	35,914	41,981
Pérdida cambiaria, neta	4(i)	3,067,348	2,256,123
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	4(f)	936,234	773,813
Otros ingresos	4(h)	-	(42,371)
Participación en el resultado en inversiones de negocios conjuntos	12	(127,285)	(77,619)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	4(k)	(97,762)	-
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		283,468	(135,793)
Disminución en cuentas por pagar		137,926	61,805
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3,244,735	2,123,730
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión y gastos de capital	14	(447,945)	(3,005,265)
Disposición de propiedades de inversión y gastos de capital	14	37,611	-
Inversiones en activo por mantenimiento y otros costos capitalizables		(685,202)	(419,143)
Distribuciones recibidas de las inversiones conjuntas netas de aportaciones de patrimonio	12	1,773	48,671
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión		(1,093,763)	(3,375,737)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos financieros	4(g)	34,007	106,405
Pago de deuda		(16,121,464)	-
Intereses pagados		(881,079)	(735,389)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos de obtencion de deuda		14,688,741	-
Costos de emisión de capital		-	(6,486)
Distribuciones a los titulares de CBFi	7	(1,444,227)	(1,234,524)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento		(3,724,022)	(1,869,994)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,573,050)	(3,122,001)
Efectivo, equivalentes de efectivo al inicio del año		2,394,426	5,603,834
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(i)	(158,203)	(87,407)
Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año*		663,173	2,394,426

*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$50.7 millones (2015: \$171.1 millones)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Antecedentes de la compañía

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

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

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

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

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

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales que consta de dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. El portafolio fue adquirido de Desarrollos Industriales Nexus por US\$24.3 millones (excluyendo costos de transacción e impuestos). FIBRA Macquarie pagará un monto adicional por los dos proyectos BTS por US\$5.6 millones, sujeto a ciertas condiciones de cumplimiento. Referirse a Nota 25 para más información.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes

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

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

El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie completó su programa de refinanciamiento sin garantía por US\$159.1 millones. Los recursos de US\$112.5 millones fueron usados para pagar el crédito garantizado de \$940.1 millones, el cual vencía el 31 de octubre de 2016, y el resto fue aplicado para pagar una porción del crédito revolving así como los intereses y costos asociados con la transacción. Referirse a la nota 17 para más información.

Adicionalmente, el 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó un contrato de swaps de tasas de interés, fijando toda la exposición a tasas de interés variable relacionadas al componente del crédito a plazo de US\$258.1 millones hasta el 30 de junio de 2020. Referirse a la nota 18 para más información.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

El 22 de febrero de 2017, 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 su 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 propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

(b) Convenio del Costo histórico

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

(c) Juicios y Estimaciones contables críticas

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

- la estimación del valor razonable de propiedades de inversión (notas 3(j) y 14);
- la estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (notas 4(k) y 18);
- provisión para cuentas de cobro dudoso (notas 3(i) y 10).
- la valuación de la contraprestación de compra diferida o contingente (nota 16); y
- clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos (nota 12).

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales 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 nuestras suposiciones y las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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) Pronunciamientos contables e interpretaciones emitidas pero aun no efectivas

Nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones han sido publicados que no son obligatorios de adoptar en el año sobre el que se informa. La evaluación del Grupo del impacto de los nuevos pronunciamientos contables e interpretaciones los cuales no fueron adoptados de manera adelantada se encuentra a continuación:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros establece la clasificación, medición y la baja en cuentas de activos y pasivo financieros. La norma no tiene que ser adoptada hasta el 1 de enero de 2018 pero la adopción anticipada de dicha norma está permitida. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

(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 2016 y al 31 de diciembre de 2015 y sus resultados por los periodos 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 implicación con la entidad y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de la subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese.

(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 las Participación Minoritarias ("PM") en relación con las acciones ordinarias a valor razonable o a la parte proporcional de la PM en los valores razonables de los activos y pasivos identificables. El excedente de la contraprestación pagado sobre la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos se registra como crédito mercantil. Si la contraprestación es menor que la parte correspondiente al Grupo del valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, la diferencia se reconoce directamente en el Estado Consolidado de Resultado Integral, después de una revaluación de la identificación y cuantificación de los activos netos adquiridos. Toda contraprestación contingente a pagar se cuantifica a valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios subsecuentes en el valor razonable de los pasivos que son las contraprestaciones contingentes se reconocen en el Estado Consolidado de Resultado Integral.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(b) Bases de consolidación (cotinua)

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

- la estrategia de adquisición del Grupo al inicio de sus operaciones;
- la naturaleza del modelo industrial y comercial del Grupo, que afecta la naturaleza de un insumo, proceso o producto;
- si la adquisición incluyó como mínimo una mayoría de los insumos fundamentales (por ejemplo, activos tangibles o intangibles y propiedad intelectual) y una mayoría de los procesos críticos (por ejemplo, procesos estratégicos, mano de obra capacitada y experimentada);
- la relativa facilidad de reemplazo de los procesos críticos no adquiridos, sea mediante integración con 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 influencia significativa o control conjunto cesa. El Grupo tiene dos negocios conjuntos con Frisa tras el cual mantiene el 50% de una cartera de nueve activos comerciales.

(c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información.

(d) Transacciones en moneda extranjera

Moneda de registro, moneda funcional y moneda de informe

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 los Estados Consolidados de Resultado Integral.

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

Entidades controladas

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

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

(e) Reconocimiento de ingresos

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

Ingreso por arrendamiento

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(e) *Reconocimiento de ingresos (continúa)*

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

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

Otros ingresos

Otros ingresos comprende (i) la cancelación de provisiones de la consideración contingente con respecto a las propiedades de inversión adquiridas que ya no serán recuperables y (ii) ciertos montos recibidos bajo los términos de una póliza de seguro.

(f) Pagos relacionados con propiedades

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

Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos gastos de reparación y mantenimiento incluirán aquellos que sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

(g) Impuestos a la utilidad

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta (ISR) mexicano. Conforme a los Artículos 223 y 224 de la Ley del ISR mexicana, se exigirá a FIBRA Macquarie que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante los doce meses finalizados en el mes de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% del excedente. Consecuentemente, el Grupo no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y de 2015. 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 entre la base fiscal de activos y pasivos y su valor contable para los fines de información financiera. Se reconoce un impuesto diferido activo en la medida en que resulte probable que se disponga de utilidades fiscales futuras contra las que se pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales. El importe de impuesto diferido proporcionado se basa en la forma en que se espera que se liquidará o se realizará los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una propiedad de inversión a la medida de valor razonable existe una presunción refutable de que su valor en libros se recuperará mediante la venta. Los impuestos diferidos activos o pasivos se miden a la tasa de impuesto que se espera que se apliquen al año en que se realiza el activo o se liquida el pasivo, con base en la tasa fiscal y leyes vigentes que se han promulgado o se han promulgado a la fecha del informe.

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

(h) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(i) Deudores y otras cuentas por cobrar

Los deudores y otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Están presentadas como activos circulantes salvo que no se espere cobrarlas en más de 12 meses después de su fecha de registro. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

(j) Propiedades de inversión

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(k) Distribuciones pagadas y por pagar

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

(l) Deterioro de activos no financieros

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

(m) Acreedores y otras cuentas por pagar

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

(n) Deuda

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

(o) Instrumentos financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que el contrato se celebra y posteriormente se vuelve a medir al valor razonable. El método de reconocimiento de la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado se designa como instrumento de cobertura y, en su caso, la naturaleza del elemento que se 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 suscrito un contrato de swaps de tasas de interés. Estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los Estados Consolidados de Resultados Integral. Referirse a la nota 18 para más información.

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

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

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

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

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

(ii) Activos financieros no derivados – valuación

Préstamos y partidas por cobrar

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

(p) Provisiones

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

(q) Resultado por CBFI

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)

(r) Compensación de instrumentos financieros

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

(s) Patrimonio contribuido

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

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades retenidas.

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, mientras FIBRA Macquarie está en una posición de pérdida fiscal para los años fiscales 2016 y 2015, las distribuciones han sido clasificadas como un retorno de capital para efectos del Impuesto sobre la Renta en México.

(t) Redondeo de montos

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL AÑO

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
a) Ingresos por arrendamiento de propiedades		
Ingresos por arrendamiento	3,151,929	2,569,750
Ingresos por estacionamiento	52,749	48,432
Gastos refacturados a los inquilinos	168,625	128,981
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	3,373,303	2,747,163
b) Gastos de las propiedades		
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(75,465)	(75,938)
Seguros sobre la propiedad	(31,103)	(27,107)
Impuesto predial	(56,408)	(52,481)
Reparaciones y mantenimiento	(135,188)	(92,864)
Servicios de seguridad	(20,035)	(21,702)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(25,071)	(16,123)
Amortización de mejoras para el inquilino	(19,993)	(12,182)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(36,713)	(28,311)
Gastos de servicios generales	(18,020)	(15,023)
Gastos de mercadotecnia	(15,139)	(11,968)
Honorarios por operación de estacionamiento	(10,060)	(11,282)
Provisión para cuentas incobrables	(35,914)	(41,981)
Otros gastos para la propiedad	(3,643)	(3,419)
Total de gastos para la propiedad	(482,752)	(410,381)
c) Gastos de gestión		
Honorarios por pagar al Administrador	(184,641)	(198,227)
Total de gastos de gestión	(184,641)	(198,227)
d) Gastos relacionados a la adquisición		
Gastos relacionados con la adquisición	(37,522)	(16,032)
Total de gastos relacionados a la adquisición	(37,522)	(16,032)
e) Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos		
Honorarios de asesoría fiscal	(3,415)	(1,413)
Honorarios de contabilidad	(6,342)	(8,648)
Honorarios de valuación	(7,358)	(6,365)
Honorarios de auditoría	(3,913)	(3,900)
Otros honorarios profesionales	(9,974)	(6,857)
Otros gastos	(14,794)	(10,241)
Total honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos	(45,796)	(37,424)
f) Gastos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(845,184)	(744,161)
Otros gastos financieros	(91,050)	(29,652)
Total de gastos financieros	(936,234)	(773,813)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. UTILIDAD DEL AÑO (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
g) Ingresos por intereses		
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	26,769	100,139
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	7,238	6,266
Total de ingresos por intereses	34,007	106,405
h) Otros ingresos		
Liberación de provisión de consideración contingente	-	42,371
Total otros ingresos	-	42,371
i) Pérdida cambiaria		
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(2,902,511)	(2,144,825)
Fluctuación cambiaria neta realizada por transacciones	(6,634)	(23,891)
Total de pérdida cambiaria	(2,909,145)	(2,168,716)
j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable		
Ganancia cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	5,731,704	3,871,204
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	195,623	668,319
Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable	5,927,327	4,539,523
k) Fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interes		
Fluctuación cambiaria no realizada en instrumentos financieros derivados	97,762	-
Total de fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés	97,762	-
l) Impuestos a la utilidad		
Impuesto a la utilidad corriente	(1,409)	-
Impuesto a la utilidad diferido	(1,667)	-
Total de impuestos a la utilidad	(3,076)	-

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo tenía 64 empleados (31 de diciembre de 2015: 59) dentro de su plataforma interna de administración. El total de sueldos y salarios (incluyendo aportaciones para seguros, aportaciones para retiro, vacaciones y provisiones de bono) respecto a los empleados de MMREIT Property Administration ("MPA") fueron de \$70.6 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 (2015: \$64.9 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

El CEO supervisa los negocios según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

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

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

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

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

Año terminado Dic 31, 2015	Industrial ¹				Comercial ^{2,3,4}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ²	884,889	491,014	487,409	384,113	43,658	651,030	2,942,113
Utilidad operativa del segmento ³	1,727,866	694,830	785,091	534,619	17,354	210,819	3,970,579
<i>Incluida en la utilidad operativa:</i>							
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(643,430)	(496,420)	(435,290)	(352,163)	18	(262,362)	(2,189,647)
Ganancia cambiaria no realizada en propiedades de inversión en US\$ valuadas a valor razonable	1,491,030	895,929	816,373	667,871	-	-	3,871,203
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	322,318	45,805	118,195	26,330	3,898	169,178	685,724
Gastos financieros ⁴	(212,152)	(162,370)	(140,924)	(116,805)	(14,835)	(192,969)	(840,055)

¹ Incluye los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de febrero de 2015.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$43.6 millones y de \$151.2 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$17.3 millones y de \$60.1 millones respectivamente.

⁴ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.8 millones y de \$51.4 millones respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016	Industrial				Comercial		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	15,862,346	8,250,867	8,122,078	6,675,919	447,670	6,996,136	46,355,016
Pasivos totales del segmento	(1,658,071)	(1,143,891)	(1,904,247)	(333,924)	(200,809)	(907,472)	(6,148,414)
Al 31 de diciembre de 2015							
Activos totales del segmento	13,592,435	6,950,984	6,704,754	5,162,986	409,312	6,952,934	39,773,405
Pasivos totales del segmento	(4,769,257)	(3,713,224)	(3,322,436)	(2,647,606)	(197,133)	(3,635,478)	(18,285,134)

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento. El ingreso proviene de arrendatarios en México. Durante el año, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Total de ingresos del segmento	3,564,135	2,942,113
Párticipación atribuible a la inversión en método de participación	(190,832)	(194,950)
Ingresos por intereses	34,007	106,405
Otros ingresos	-	42,371
Total de ingresos del año	3,407,310	2,895,939
Utilidad operativa por segmento reportable	6,567,959	3,970,579
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	3,565	19,683
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	(357,431)	-
Ingresos por intereses	34,007	106,405
Partidas atribuibles al método de participación	251	120
Otros ingresos	-	42,371
(Utilidad)/ pérdida cambiaria	(1,114,560)	21,013
Fluctuación cambiaria no realizada derivado de instrumentos financieros derivados	97,762	-
Honorarios de administración	(184,641)	(198,227)
Gatos de transacción	(37,522)	(16,032)
Gastos por Honorarios legales y profesionales	(45,796)	(37,424)
Impuesto a la utilidad	(3,076)	-
Utilidad operativa del año	4,960,518	3,908,488

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Activos por segmento reportable	46,355,016	39,773,405
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	260,428	1,570,211
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	304	11,465
Otros activos	72,109	79,672
Activos atribuibles a inversion en método de participación	(1,967,369)	(1,850,697)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación	1,084,875	959,363
Ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados	97,762	-
Total de activos	45,903,125	40,543,419
Pasivos totales por segmento reportable	(6,148,414)	(18,285,134)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda*	(14,253,261)	-
Acreedores y otras cuentas por pagar	655,823	370,782
Pasivos atribuibles a la inversion en método de participación	882,494	891,333
Impuesto a la utilidad por pagar	(1,409)	-
Impuesto diferido pasivo	(1,667)	-
Total de pasivos	(18,866,434)	(17,023,019)

* Al 31 de diciembre de 2015, el monto la deuda formaba parte del pasivo del segmento, ya que se trataba de una deuda garantizada directamente relacionada con la operación de adquisición. Durante 2016, dado que la deuda se refinancia a una deuda sin garantía al nivel del fideicomiso de FIBRA Macquarie, consecuentemente es considerada como una partida en conciliación

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016, FIBRA Macquarie hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,444.2 millones (al 31 de diciembre de 2015: \$1,234.5 millones). La primera distribución fue de \$373.2 millones (\$0.460 por CBFI) y fue pagada el 10 de marzo de 2016, la segunda distribución que fue de \$357.0 millones (\$0.440 por CBFI) fue pagada el 10 de mayo de 2016, la tercera distribución que fue de \$357.0 millones (\$0.440 por CBFI) fue pagada el 10 de agosto de 2016 y la cuarta distribución que fue de \$357.0 millones (\$0.440 por CBFI) fue pagada el 10 de noviembre de 2016.

8. UTILIDAD POR CBFI

	Año terminado	
	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000
Utilidad por CBFI		
Utilidad básica por CBFI (\$)	6.11	4.82
Utilidad diluida por CBFI (\$)	6.11	4.82
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta en el periodo/año (\$'000)	4,960,518	3,908,488
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	811,364	811,364
Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI (\$'000)	4,960,518	3,908,488
Número promedio ponderado de CBFI y posibles CBFI usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	811,364	811,364

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000
Cuentas bancarias	612,443	2,223,294
Efectivo restringido - circulante	10,849	9,033
Efectivo restringido - no circulante	39,881	162,099
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	663,173	2,394,426

(a) Cuentas bancarias

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

(b) Cuentas restringidas

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo del efectivo restringido no circulante incluye el efectivo tomado como mantenimiento de las reservas según sea necesario conforme el contrato de deuda con MMREIT Industrial Trust III. El saldo al 31 de diciembre de 2015, incluye también las reservas de mantenimiento con respecto a los grupos de deuda con BRE México y Banamex que han sido liberadas al efectivo operativo durante el año que se pagó la deuda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

10. CUENTAS POR COBRAR, NETO

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
IVA por recuperar pagado sobre la adquisición de propiedad de inversión	-	287,020
Rentas por cobrar, neto	115,531	90,947
Otras cuentas por cobrar	1,334	11,484
Total de cuentas por cobrar, neto	116,865	389,451

(a) IVA por recuperar

El comprador de las propiedades, es responsable del IVA sobre el precio de compra y, por ende, el Grupo está obligado a pagar IVA a la tasa correspondiente del 16%. El Grupo tiene el derecho a reclamar un reembolso del IVA excedente pagado por la adquisición de la propiedad de inversión sobre el IVA gravado a transacciones gravables realizadas el mismo mes. El IVA por recuperar al 31 de diciembre de 2015 fue subsecuentemente recuperado en el presente año.

(b) Rentas por cobrar, neto

Esta cifra se presenta neto de la provisión para cuentas de cobro dudoso de \$72.8 millones al 31 de diciembre de 2016 (2015: \$72.5 millones). La provisión se basa en una revisión analítica de las cuentas pendientes por cobrar y la evaluación por la administración de su recuperación.

11. OTROS ACTIVOS

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Otros activos - circulante		
Pagos anticipados	24,548	50,334
Gastos de gestión anticipados	48,129	46,088
Total de otros activos - circulante	72,677	96,422
Otros activos - no circulante		
Ajuste por método de línea recta de las rentas fijas	171,652	118,833
Otros activos	13,671	14,021
Total de otros activos - no circulante	185,323	132,854

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

MMREIT Retail Trust III entró en dos acuerdos conjuntos con Frisa los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – Acuerdo Conjuntos debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos, y debido a que la deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos fue asumida por ellos mismos, por lo cual FIBRA Macquarie y / o MMREIT Retail Trust III no tiene ninguna exposición o obligación frente a los acreedores.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2016	Participación FIBRA Macquarie Dic 31, 2015	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Fid CIB/589	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	252,030	236,758
Fid CIB/586	México / arrendamiento de propiedad comercial	50%	50%	832,845	722,605

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento de valores en libros

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Monto en libros al inicio del año	959,363	930,415
Distribuciones recibidas durante el año	(1,773)	(48,671)
Participación en utilidades después del impuesto sobre la renta	52,036	60,214
Participación en la ganancia de revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	75,249	17,405
Montos en libros al cierre del año	1,084,875	959,363

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2015 \$'000
Total de activos - circulante*	29,813	20,189	65,105	71,248
Total de activos - no circulante	1,064,171	1,039,652	2,775,648	2,570,306
Total de pasivos - circulante	(27,319)	(22,463)	(19,982)	(31,684)
Total de pasivos - no circulante**	(562,605)	(563,862)	(1,155,081)	(1,164,660)
Activos netos	504,060	473,516	1,665,690	1,445,210
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año	449,215	565,754	1,465,964	1,197,734
Utilidad del año	54,845	(92,238)	199,726	247,476
Activos netos	504,060	473,516	1,665,690	1,445,210
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	252,030	236,758	832,845	722,605
Valor en libros de FIBRA Macquarie	252,030	236,758	832,845	722,605

* Incluye efectivo y equivalentes de efectivo de \$50.4 millones (2015: \$37.8 millones).

** Pasivos financieros de largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) son de \$1,719.9 millones (al 31 de diciembre de 2015: \$1,699.0 millones).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN (CONTINUACIÓN)

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

	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/589 Periodo terminado Dic 31, 2015 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2016 \$'000	Fid CIB/586 Periodo terminado Dic 31, 2015 \$'000
Estado de resultado integral resumido				
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	116,039	117,391	265,625	272,509
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	24,169	(126,431)	126,329	161,242
Ingresos por intereses	567	326	462	354
Total de ingresos	140,775	(8,714)	392,416	434,105
Gastos:				
Gastos por intereses de deuda	(48,744)	(48,266)	(86,963)	(84,218)
Otros gastos	(37,186)	(35,258)	(105,727)	(102,411)
Total de gastos	(85,930)	(83,524)	(192,690)	(186,629)
Resultado integral del periodo	54,845	(92,238)	199,726	247,476
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	27,422	(46,119)	99,863	123,738

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos para lo cual FIBRA Macquarie sea responsable.

13. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Monto en libros al inicio del año	931,605	931,605
Monto en libros al final del año	931,605	931,605

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

El crédito mercantil está sujeto a prueba de deterioro por lo menos una vez al año, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros puede estar en deterioro. La NIC 36 requiere que el valor en libros de la unidad generadora de efectivo ("UGE") en la cual el crédito mercantil fue reconocido inicialmente se compare con el valor recuperable (el mayor entre el valor de uso ("VU") y el valor razonable menos el costo de eliminación). El valor razonable de la UGE del Grupo se determinó mediante un proceso de valoración externa realizado por CBRE. El VU también fue determinada por CBRE utilizando un método de flujo de efectivo descontado y al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se ha reconocido deterioro del crédito mercantil debido a que el VU era superior al valor en libros de la UGE. Los supuestos clave usados en el cálculo del VU son como sigue:

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Tasa promedio de descuento	10.0%	10.0%
Costo promedio de desecho	5.0%	5.0%
Tasa promedio de crecimiento de la utilidad neta	8.7%	8.8%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Monto en libros al inicio del año		35,639,298	27,612,778
Adiciones durante el año:			
Adquisición de activos*		447,945	3,005,265
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		320,533	314,819
Propiedades de inversión construidas		224,755	132,685
Propiedad de inversión en proceso de construcción	14(a)	174,298	-
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		5,731,704	3,871,204
Propiedades de inversión disponibles para la venta**		(284,130)	-
Propiedades de inversión vendidas		(37,611)	-
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		195,623	668,319
Comisión por arrendamiento, neta de amortización		54,300	34,228
Monto en libros al final del año		42,466,715	35,639,298

*Referirse a nota 1 para mas detalles

**Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversion disponibles para la venta" en base a las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos dentro de los próximos 12 meses y los activos se comercialicen activamente con la NIC5.

(a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Valor en libros al inicio del año	-	12,508
Gastos de capital	399,053	120,177
Transferencia de propiedades de inversión completa	(224,755)	(132,685)
Monto en libros al final del año	174,298	-

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

(b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y experta, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los métodos de valuación del costo, el valor de mercado y el análisis de capitalización fueron aplicados por el valuador independiente para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas aplicando básicamente un análisis de ingresos, utilizando la capitalización directa así como análisis de flujo de efectivo descontado.

Los datos y supuestos significativos respecto al proceso de valuación se desarrollaron en consulta con la administración. El proceso de valuación y los cambios de valor razonable fueron revisados por el auditor independiente y el consejo de administración del Administrador para cada fecha de reporte. Los directores confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Los datos usados en las valuaciones al 31 de diciembre de 2016 se encuentran a continuación:

- El rango de rendimiento anualizado promedio respecto a todos las propiedades fue entre 7.50% a 10.00% (2015: 7.50% a 9.80%) para los propiedades de inversión industriales fue entre 8.00% a 9.00% (2015: 8.20% y 8.70%) para las propiedades de inversión comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.30% (2015: 7.70% y 10.20%) para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.75% (2015: 8.6% y 9.40%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (2015: entre 8.70% y 11.20%) para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.75% (2015: 9.30% y 10.30%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas vacantes aplicadas para los centros comerciales fue de 16.00%, con un promedio de 6.50%.

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

La diferencia entre el valor razonable anteriormente mencionado para efectos de información financiera y el valor en libros al final del año existe principalmente debido a los gastos de arrendamiento capitalizados a costo histórico.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

(c) Valuación en base a la cartera

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

(i) US\$1.86 mil millones (al 31 de diciembre de 2015 : US\$1.75 mil millones) para los fideicomisos industriales;

(ii) \$5.40 mil millones (al 31 de diciembre de 2015 : \$5.32 mil millones) para los fideicomisos comerciales.

15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Gastos de capital provisionados	248,047	103,082
Gastos provisionados relacionados a la propiedad*	90,768	83,652
Costos relacionados a la adquisición	37,845	32,049
Interes por pagar	26,942	62,837
Gastos provisionados relacionados con la transacción	3,471	13,320
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal provisionados	14,545	12,171
Otras cuentas por pagar	37,168	29,312
IVA por pagar	21,887	13,877
Total de cuentas por pagar	480,673	350,300

* Incluye el pasivo por prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2016 por \$0.01 millones (diciembre 31, 2015: 0.01 millones) conforme a NIC 19 beneficios a los empleados.

16. OTROS PASIVOS

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Depósitos de inquilinos	21,396	18,925
Depósitos de garantía de arrendatarios	346,863	306,804
Total de otros pasivos - no circulante	368,259	325,729

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.

La contraprestación contingente diferida se relaciona con un requisito legal de pagar montos acordados cuando se cumplen ciertas condiciones en función del rendimiento, como se indica abajo:

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Valor en libros al inicio del año	-	93,598
Liberación de provisión existente	-	(42,371)
Contraprestación contingente diferida pagada	-	(51,227)
Valor en libros al final del año	-	-

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los últimos desembolsos fueron por un total de \$63.0 millones y fueron pagados a BRE Debt México como parte de la contraprestación contingente. Como parte de la compra de la cartera de nueve propiedades comerciales y un terreno adicional de Kimco, se originó una contraprestación contingente diferida de hasta \$42.4 millones que fueron calculados y reconocidos en el ejercicio al 31 de diciembre de 2014 sobre la base de los criterios acordados según el acuerdo de compra. Durante el año 31 de diciembre de 2015, la cantidad fue cancelada y se reconoció en el Estado Consolidado Integral de Resultados puesto que ya no tenía que ser pagado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

17. DEUDA

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Al 31 de diciembre, el Grupo tuvo acceso a:		
Línea de crédito revolvente en US\$	1,291,500	-
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	-
Financiamiento con deudas disponibles	2,896,306	-
Líneas de crédito utilizadas:		
Financiamiento con documentos en USD	6,715,800	-
Financiamiento revolvente a plazo en USD	7,687,008	-
Financiamiento a plazo en USD	3,771,180	15,470,479
Financiamiento a plazo en MXN	-	940,000
Costos de transacción no amortizados	(159,562)	(63,489)
Total de líneas de crédito a largo plazo neto de los costos por amortizar	18,014,426	16,346,990

Pagarés

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

Prestamistas/ Entidad	Moneda	Límite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Saldo al Dic 31, 2016 \$'000	Saldo al Dic 31, 2015 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ^{1,2}	Jun-20 ¹	5,227,129	-
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	114.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 ¹	2,320,514	-
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,546,644	-
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,158,974	-
Metlife- a plazo	US\$	182.5	182.5	4.50%	Ene-18	3,761,165	3,124,375
Banamex- a plazo	MXN	940.0	-	6.73%	Oct-16	-	937,621
BRE Debt México	US\$	365.4	-	5.07%	Dic-17	-	6,259,173
BRE Debt México	US\$	184.5	-	90 días Libor + 3.85%	Dic-17	-	3,171,512
BRE Debt México	US\$	80.5	-	5.07%	Dic-17	-	1,379,923
BRE Debt México	US\$	86.2	-	90 días Libor + 3.80%	Dic-17	-	1,474,386
Saldos al cierre de año						18,014,426	16,346,990

¹Opción disponible de extensión a un año a la FIBRA Macquarie, sujeto a ciertas condiciones.²Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 18.

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

El 30 de Septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, completó el refinanciamiento sin garantía de US\$159 millones. Los recursos de US\$112.5 millones serán usados para realizar el pago de los créditos garantizados a nivel de los activos de FIBRA Macquarie de \$940 millones que vencen en octubre de 2016. El saldo de los ingresos dispuestos por financiamiento fueron aplicados a un pago parcial de la línea revolvente dispuesta junto con los intereses y los costos de transacción.

Deuda-Circulante

De acuerdo con el contrato del préstamo con Metlife, el Grupo eligió amortizar la porción del principal que comenzará en febrero 2017, consecuentemente el saldo por pagar en los siguiente 12 meses por \$67.9 million (incluye los costos no amortizados proporcionales) han sido clasificado como un pasivo a corto plazo al 31 de diciembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 el préstamo con Banamex debía reembolsarse el 31 de octubre de 2016 y, por lo tanto, se clasificó como un pasivo corriente al 31 de diciembre de 2015.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 26 de agosto de 2016 y posterior al 30 de Septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varios bancos, en la cual FIBRA Macquarie paga una tasa fija de interés de 4.375% y 4.269% . El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258M de deuda sin garantía (a plazo). Estas no están diseñadas como coberturas efectivas desde una perspectiva de las NIC por lo cual el ajuste del valor del mercado ha sido considerado en el estado de resultado integral. Ver la nota 17.

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

Counterparties	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Dic 31, 2016 \$'000	Dec 31, 2015 \$'000
Bancos varios	31-ago-16	30-jun-20	US\$ 155.5	54,908	-
Bancos varios	27-sep-16	30-jun-20	US\$ 102.5	42,854	-
Valor razonable estimado				97,762	-

19. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

Las filiales del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos Estados Financieros Consolidados. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dec 31, 2015 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Cargo por impuesto corriente	1,409	-
<i>Impuesto diferido</i>		
Relacionado al origen y revsera de las diferencias temporales	1,667	-
Impuestos a la utilidad del año	3,076	-

20. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. of CBFI's	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	811,364	18,376,480
CBFI's emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo la opción de sobreasignación)	-	(6,486)
CBFI's emitidos al 31 de diciembre de 2015	811,364	18,369,994
Saldo inicial al 1 de enero de 2016	811,364	18,369,994
CBFI's emitidos al 31 de diciembre de 2016	811,364	18,369,994

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

21. UTILIDADES RETENIDAS ACUMULADAS

	\$'000
Saldo al 1 de enero de 2015	2,476,442
Resultado integral del año	3,908,488
Distribuciones pagadas	(1,234,524)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,150,406
Saldo al 1 de enero de 2016	5,150,406
Resultado integral del año	4,960,518
Distribuciones pagadas	(1,444,227)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	8,666,697

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS**Administración de los riesgos**

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

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

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

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

(a) Riesgo de crédito

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

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

Cuentas y otras cuentas por cobrar

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

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2016, el inquilino individual más significativo representa 2.7% (2015: 3.3%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene colaterales a través de depósitos en garantía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$612.4 millones al 31 de diciembre de 2016 (2015:\$2.2 mil millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con Banamex y Banorte, las cuales están calificadas A-2, basado en una agencia de calificación al 31 de diciembre de 2016.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(a) Riesgo de crédito (continuación)

Otros activos

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

A continuación se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de las principales ubicaciones geográficas y tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

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

* Incluye efectivo restringido

	Efectivo y equivalentes de efectivo*	Otros activos	Cuentas por cobrar	IVA por cobrar	Total
Al 31 de diciembre de 2015	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
México					
Instituciones financieras	2,394,426	-	-	-	2,394,426
Instituciones gubernamentales	-	-	-	287,020	287,020
Otros	-	96,422	102,431	-	198,853
Total	2,394,426	96,422	102,431	287,020	2,880,299

* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre, la antigüedad de los deudores y otras cuentas por cobrar que no están reservadas se integra como sigue:

	2016 \$'000	2015 \$'000
Vencidas sin deterioro	32,291	17,519
Vencimiento < 30 días	13,980	14,891
Vencimiento 31-90 días	41,140	39,749
Vencimiento > 90 días	29,454	30,272
Total de deudores y otras cuentas por cobrar	116,865	102,431

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(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:

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

* No considera los costos de la deuda establecidos por amortizar por \$159.6 millones

	Corriente	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
2015	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Acreedores y otras cuentas por pagar	-	(350,300)	-	-	(350,300)
Otros pasivos	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	-	(18,925)	(306,804)	(325,729)
Deuda*	-	-	(940,000)	(15,470,478)	(16,410,478)
Total	-	(350,300)	(958,925)	(15,777,282)	(17,086,507)

* No considera los costos de la deuda establecidos por amortizar por \$63.5 millones

(c) Riesgo de mercado

Riesgo cambiario

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

(i) Ingresos en moneda no funcional

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

(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(c) Riesgo de mercado (Continuación)

	2016 Exposiciones en USD* \$'000	2015 Exposiciones en USD \$'000
Propiedades de inversión	36,907,764	29,791,258
Cuentas por cobrar	47,287	61,844
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	465,591	556,649
Otros activos	9,619	45,056
Deudores y otras cuentas por pagar	(468,979)	(242,606)
Depósitos de inquilinos	(326,136)	(254,972)
Deuda	(18,014,426)	(14,470,840)
Exposición neta	18,620,720	15,486,389

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

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

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

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
2015		
Exposición a los dólares	1,548,639	(1,548,639)

*Los montos presentados son en pesos mexicanos

Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de las tasas de interés es el riesgo de que los cambios en las tasas de interés del mercado causen un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de las tasas de interés principalmente por créditos a tasa variable y administra esta exposición con el método de revisión incluyendo las exposiciones generadas por los créditos de los Fideicomisos Industriales. Para administrar el riesgo de las tasas de interés, el grupo ha conseguido financiamiento con tasa de interés fija cuando ha sido posible. Actualmente, el 87% (al 31 de diciembre de 2015: 65%) del financiamiento de deuda tiene una tasa de interés fija considerando tasa fija de interés con respecto a el préstamo de \$258.0 millones de la deuda a plazo. Véase nota 18

Análisis de sensibilidad

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

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Tasa variable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	145,875	1,499,321
Deuda	(2,355,696)	(5,597,503)
Exposición variable neta	(2,209,821)	(4,098,182)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

(c) Riesgo de mercado (continuación)

Análisis de sensibilidad (continuación)

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

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

	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 1%	Movimiento de – 1%
2015	\$'000	\$'000
Efecto de la exposición variable neta	(40,982)	40,982

23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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 – entradas para el activo o pasivo que no está basado en la información de un mercado observable (entradas no observables).

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

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

Al 31 de diciembre de 2016	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'000
Deuda*	18,083,533	18,083,533	18,014,426

* Neto de costos de transacción no amortizados

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 2 \$'000	Valor razonable total \$'000	Valor en libros total \$'000
Deuda*	16,850,326	16,850,326	16,346,990

* Neto de costos de transacción no amortizados

La siguiente tabla resume los niveles utilizados en la jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros valuados a valor razonable del Grupo:

Al 31 de diciembre de 2016	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Instrumentos financieros derivados	97,762	-	97,762
Propiedades de inversión	-	42,466,715	42,466,715

Al 31 de diciembre de 2015	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Instrumentos financieros derivados	-	-	-
Propiedades de inversión	-	35,639,298	35,639,298

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

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Saldo al inicio del año	35,639,298	27,612,778
Adiciones*	900,090	3,486,997
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	5,731,704	3,871,204
Revaluación de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	195,623	668,319
Saldo final	42,466,715	35,639,298

No hubo transferencia entre niveles durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

24. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17. Los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2016 a 30 abril de 2048.

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

December 31, 2016	<1 year	1-5 years	>5 years	Total
Pagos futuros mínimos de arrendamiento (USD '000)	125,537	300,762	39,591	465,890
Pagos futuros mínimos de arrendamiento (MXN '000)	23,918	54,812	6,996	85,726

La información anterior se basa en el actual perfil de arrendamiento al 31 de diciembre de 2016 y no considera futuras renovaciones y nuevos contratos

25. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El 23 de julio de 2015, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un portafolio de ocho propiedades industriales ubicado en Monterrey que consta de cuatro propiedades estabilizadas, dos propiedades build-to-suit (BTS) en desarrollo y dos terrenos. Conforme al contrato de compra, FIBRA Macquarie pagará un monto adicional de US\$5.6 millones (aproximadamente \$115.7 millones) por los dos proyectos BTS, y en cada caso el pago está condicionado a la finalización del desarrollo ya que el inquilino haya tomado posesión y pagado la renta del primer mes. El primer proyecto BTS fue completado en el transcurso del cuarto trimestre de 2015, y ha sido reconocido como un pasivo financiero. El segundo proyecto BTS se espera ser completado en el primer trimestre de 2017.

El Grupo no tiene pasivos contingentes significativos.

26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

(a) Transacciones con personal administrativo clave

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

(b) Administrador fiduciario

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

El administrador fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que esta domiciliado en Paseo de las Palmas 215, piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F. ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México y Deutsche Bank México. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los honorarios de fiduciario para el Grupo fueron de \$4.4 millones (2015: \$3.7 millones) respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$1.65 millones (2015: \$1.59 millones).

(c) Administrador

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

(c) Administrador

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$184.6 millones (2015: \$198.2 millones) por el año terminado el 31 de diciembre de 2016. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFi durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del período terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFis en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFis circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del período terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFis al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualquier CBFis emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago total de sus fechas respectivas de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFis, y el monto total de todas las re-compras de CBFis, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas re-compras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada período de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2016, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

(d) Otras entidades asociadas

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, el monto de \$3.0 millones (2015: \$5.6 millones) fueron pagados a Macquarie Services (México), SA de CV, una entidad asociada de MMREM respecto a los gastos de bolsillo incurridos por MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador. Adicionalmente, y por el mismo motivo, un monto de \$0.6 millones (2015: \$4.0 millón) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Conforme a los términos de un contrato de administración de fondos, Deutsche Bank (Cayman) Limited, una entidad asociada del Fiduciario de FIBRA Macquarie, tiene derecho a recibir honorarios por servicios prestados de \$cero (2015: \$5.8 millones) por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016, Macquarie Development Capital Pty Limited, una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFis (al 31 de diciembre de 2015: 36,853,632 CBFis) y recibió distribuciones de \$65.60 millones (2015: \$56.02 millones) al 31 de Diciembre del 2016.

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

Se renovó el acuerdo con Polygon Realty, compañía controlada por la Señora Nanny Gaul, esposa del Señor Peter Gaul, empleado de Macquarie Group, fue puesto en marcha en marzo de 2016, surtiendo efecto a partir del 3 de marzo del 2016, con la aprobación previa del Comité de Auditoría y Prácticas y por los miembros independientes del Comité Técnico,

Durante el 31 de diciembre de 2016, FIBRA Macquarie pagó IVA por parte de sus negocios en conjunto por un total de \$10.8 millones (2015: \$17.9 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

27. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO

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.

Informe de los Auditores Independientes

A los Tenedores de los CBFIs Fibra Macquarie México y sus entidades controladas

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fibra Macquarie México y sus entidades controladas (el “Fideicomiso”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Fibra Macquarie México y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de propiedades de inversión: \$42,466,715 en 2016 (véase nota 14 de los estados financieros consolidados)

Cuestión clave de la auditoría	De qué manera se trato la cuestión clave en nuestra auditoría
Las propiedades de inversión representan el 92.5% del total de los activos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral. Las propiedades de inversión del Fideicomiso se integran de propiedades industriales y comerciales ubicadas en México. La determinación del valor razonable implica un alto grado de juicio. La valuación se basa en supuestos que consideran la naturaleza individual de cada propiedad, su ubicación, el ingreso de rentas esperado en el futuro, la ocupación y una apropiada tasa de descuento. Consecuentemente, identificamos la valuación de las propiedades de inversión como una cuestión clave de la auditoría.	En esta area, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Evaluación del control interno relacionado a la conciliación de la información utilizada por el experto valuador externo contra la información extraída del sistema de administración de propiedades del Fideicomiso. • Mantener discusiones con el experto valuador externo para cuestionar los supuestos y métodos de evaluación utilizados en la determinación de la valuación de las propiedades de inversión así como la evidencia del mercado utilizada para soportar dichos supuestos. • Involucrar a nuestro propio especialista de valuación para apoyarnos en la evaluación de los supuestos y estimaciones realizados por la administración y en corroborar la competencia, independencia e integridad de los expertos valuadores externos. Con el apoyo de nuestros especialistas, de una muestra de propiedades, evaluamos si las valuaciones fueron realizadas de acuerdo con la normatividad correspondiente. • Cuestionar los supuestos de los expertos externos de valuación comparando los resultados de la muestra de las propiedades de inversión con el índice de referencia y evaluar si el grado de las variaciones de las valuaciones fueron consistentes con nuestro conocimiento de la industria y con transacciones comparables de mercado. Adicionalmente, comparamos una muestra de entradas claves utilizadas en el modelo de valuación, como el ingreso por renta, ocupación, y datos del arrendador actual, contra el sistema de administración de propiedades del Fideicomiso y de los contratos de arrendamiento firmados. • Evaluar las revelaciones realizadas por la Administración del Fideicomiso, incluyendo las correspondientes a los supuestos clave y los juicios utilizados, y corroborar la exactitud matemática de las tablas incluidas en dichas revelaciones.

	• Obtener la información proporcionada por la Administración a los expertos externos independientes para confirmar su consistencia con la información obtenida durante nuestra auditoría y evaluar la integridad de la información a través de una muestra comparando los acuerdos de arrendamiento contra la información incluida en los reportes de arrendamiento.
--	--

Deuda: \$18,014,426 en 2016 (véase nota 17 de los estados financieros consolidados)

Cuestión clave de la auditoría	De qué manera se trato la cuestión clave en nuestra auditoría
En 2016, El Fideicomiso implementó una transacción de refinanciamiento de la deuda. Como parte de este refinanciamiento, el Fideicomiso cambió las condiciones de los préstamos así como las Instituciones Financieras, de una parte significativa de su deuda total. Al 31 de diciembre de 2016, la deuda representaba el 95% del total de los pasivos. Dado el saldo significativo de la deuda y la importancia de la estructura de capital del Fideicomiso para mantener su crecimiento continuo, el registro contable de la deuda del Fideicomiso se considera como una cuestión clave de la Auditoría.	En esta area, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: • Obtuvimos copias de los acuerdos nuevos contractuales de la deuda y de las modificaciones durante el periodo para obtener un entendimiento de la transacción del refinanciamiento. También evaluamos el apropiado reconocimiento del refinanciamiento en los estados financieros consolidados. • Otuvimos confirmaciones de las Instituciones Financieras del Fideicomiso para cotejar todos los préstamos, incluyendo saldos, condiciones y vencimientos. • Leimos los acuerdos vigentes entre el Fideicomiso y las Instituciones Financieras para entender los términos asociados con las líneas de crédito y las cifras de las líneas de credito disponibles a ser utilizadas. • Evaluamos el cumplimiento de las obligaciones de hacer y no hacer del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2016. • También, hemos evaluado la razonabilidad de las revelaciones del Fideicomiso incluyendo la presentación adecuada de la clasificación de la deuda como circulante y no circulante.

Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 (el “Reporte Anual”), que será presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El reporte anual se estima que esté disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

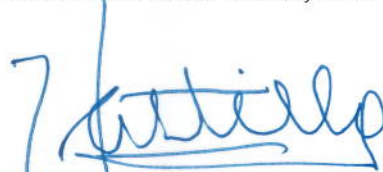
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría del Fideicomiso. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C Leandro Castillo Parada

Monterrey, Nuevo León, a 22 de febrero de 2017.

Información adicional

No aplica