



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y DEL AÑO COMPLETO 2016**

### **El AFFO por Certificado del Cuarto Trimestre Aumentó 19.7% A/A Presenta Perspectivas para el AFFO en 2017**

Ciudad de México, febrero 22, 2017 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales/oficinas en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre y los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016.

#### **PUNTOS RELEVANTES DEL 4T**

- AFFO por certificado de Ps 0.5494, un incremento del 19.7% respecto al periodo comparable previo
- Logró una ocupación general de 93.0%, 80 pb más alta que en el periodo comparable previo
- Completó el refinanciamiento de Ps 1.2 mil millones de deuda en los negocios en conjunto
- Completó la venta de dos propiedades industriales vacantes en Matamoros como parte de su programa de reciclaje de activos
- Anunció una distribución de Ps 0.4400 por certificado, representando una razón de pago de AFFO de 80.1%

#### **PUNTOS RELEVANTES DEL AÑO COMPLETO 2016**

- AFFO por certificado de Ps 2.0762, un incremento del 26.8% respecto al 2015
- Balance general fortalecido y reposicionado al completar el refinanciamiento de aproximadamente US\$900 millones
- Completó expansiones y adquisiciones de 815 mil pies cuadrados de ABA
- Formalizó un nivel récord de arrendamientos nuevos y renovaciones en el portafolio industrial, logrando el máximo nivel de ocupación industrial y consolidado en la historia de FIBRAMQ
- FIBRAMQ siguió mejorando su gobierno corporativo con un Comité Técnico que ahora está conformado en 75% por miembros independientes y es re-aprobado anualmente por los tenedores de certificados

“En 2016, obtuvimos resultados positivos en todas nuestras operaciones, incluyendo un nivel récord de actividad de arrendamiento, que contribuyó a un fuerte crecimiento del AFFO y del ingreso operativo neto (NOI) en el año. También completamos un programa de refinanciamiento que mejoró aún más nuestro perfil de liquidez y balance general”, expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Seguimos enfocados en entregar el valor, el servicio y la calidad que nuestros clientes esperan de FIBRA Macquarie. Con un experimentado equipo de profesionales inmobiliarios locales y dedicación a nuestra filosofía “El cliente es primero”, mantenemos una estrecha relación con nuestros

clientes y confiamos en nuestra capacidad para seguir satisfaciendo sus necesidades. Adicionalmente tenemos una perspectiva estable y manejable para los vencimientos de arrendamiento de 2017, lo cual nos permite concentrarnos en el crecimiento incremental y expansión de valor agregado, así como en las oportunidades de remodelación en nuestros portafolios industriales y comerciales/oficinas.”

## RESULTADOS FINANCIEROS

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016, FIBRAMQ reportó:

- Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA) de Ps 753.3 millones, comparado con Ps 631.6 millones en el mismo periodo de 2015
- Fondos provenientes de operaciones (FFO) de Ps 519.4 millones, o Ps 0.6402 por certificado, comparados con Ps 432.2 millones, o Ps 0.5327 por certificado, en el mismo periodo de 2015
- Fondos provenientes de operaciones ajustados (AFFO) de Ps 445.8 millones, o Ps 0.5494 por certificado, comparados con Ps 372.5 millones, o Ps 0.4591 por certificado, en el mismo periodo de 2015

Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, FIBRAMQ reportó:

- EBITDA de Ps 2,837.4 millones, comparado con Ps 2,268.9 millones en el mismo periodo de 2015
- FFO de Ps 1,960.3 millones, o Ps 2.4161 por certificado, comparado con Ps 1,569.0 millones, o Ps 1.9338 por certificado, en el mismo periodo de 2015
- AFFO de Ps 1,684.6 millones, o Ps 2.0762 por certificado, comparado con Ps 1,328.7 millones, o Ps 1.6376 por certificado, en el mismo periodo de 2015

## RESULTADOS OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio proporcionalmente combinado de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T16	4T15	Variación	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Variación
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ps 812.8m	Ps 687.1m	17.3%	Ps 3,068.1m	Ps 2,504.8m	22.5%
FFO	Ps 519.4m	Ps 432.2m	20.2%	Ps 1,960.3m	Ps 1,569.0m	24.9%
AFFO	Ps 445.8m	Ps 372.5m	19.7%	Ps 1,684.6m	Ps 1,328.7m	26.8%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,437	3,401	1.1%	3,437	3,401	1.1%
Ocupación al cierre del periodo	93.0%	92.2%	80pb	93.0%	92.2%	80pb

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

PORTAFOLIO TOTAL – MISMAS TIENDAS	4T16	4T15	Variación	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 806.4m	Ps 628.2m	28.4%	Ps 2,752.4m	Ps 2,275.7m	20.9%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,412	3,381	0.9%	3,120	3,092	0.9%
Ocupación al cierre del periodo	92.9%	92.7%	20pb	92.3%	92.4%	10pb
Retención Industrial (UDM)	68%	68%	0pb	68%	79%	-1,100pb
Retención Comercial (UDM)	59%	80%	-2,100pb	59%	80%	-2,100pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.7	3.7	0pb	3.6	3.6	0pb

Nota: El ABA en el portafolio mismas tiendas de FIBRAMQ incluye expansiones completadas, y excluye ABA que está actualmente en remodelación o acuerdos de venta vinculantes, con respecto al ABA en existencia al 31 de diciembre de 2015 y 2016. UDM es de los últimos doce meses.

## Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados operativos del segmento industrial de FIBRAMQ durante el trimestre y el año terminados el 31 de diciembre de 2016 y los respectivos periodos comparables previos.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T16	4T15	Variación	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 681.9m	Ps 553.0m	23.3%	Ps 2,546.2m	Ps 1,977.4m	28.8%
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	32,097	31,820	0.9%	32,097	31,820	0.9%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	2,982	2,956	0.9%	2,982	2,956	0.9%
Ocupación al cierre del periodo	92.7%	91.8%	90pb	92.7%	91.8%	90pb
Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado (US\$)	\$4.48	\$4.42	1.4%	\$4.48	\$4.42	1.4%
Retención (UDM)	68%	79%	-1,100pb	68%	79%	-1,100pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.4	3.1	7.2%	3.4	3.1	7.2%

La tasa de ocupación del portafolio industrial al cierre del cuarto trimestre fue del 92.7%, 90 puntos base más alta que en el periodo comparable previo y 10 puntos base mayor con respecto al mismo periodo del ejercicio comparable anterior. Las tarifas de renta mejoraron en el cuarto trimestre, con un promedio de US\$4.48 por metro cuadrado arrendado por mes, un incremento del 1.4% respecto al año previo.

FIBRAMQ firmó 35 contratos de arrendamiento en el cuarto trimestre que representan 2.3 millones de pies cuadrados de arrendamientos nuevos y renovaciones durante el trimestre, comparados con 1.1 millones de pies cuadrados de arrendamientos nuevos y renovados firmados en el período comparable anterior. Los arrendamientos firmados incluyeron 10 nuevos contratos de arrendamiento por un total de 733 mil pies cuadrados y 25 contratos de renovación por un total de 1.5 millones de pies cuadrados.

Los nuevos contratos de arrendamiento más destacados incluyen un arrendamiento de 226 mil pies cuadrados a un cliente existente, un fabricante de autopartes que amplió sus operaciones en Nuevo Laredo; un arrendamiento de 85 mil pies cuadrados con una empresa de moldeo por inyección de plástico en Chihuahua; y un arrendamiento de 84 mil pies cuadrados a un productor internacional de refrescos y botanas en Guadalajara.

Adicionalmente, con su experimentado equipo de profesionales inmobiliarios locales, FIBRAMQ continúa implementando su estrategia "El cliente es primero", enfocada en profundizar las relaciones con los clientes para estimular retención y descubrir nuevas oportunidades. Esto incluye la búsqueda de oportunidades de expansión para satisfacer las necesidades de crecimiento de los clientes y crear valor en su portafolio. Durante el trimestre, FIBRAMQ entregó una expansión de 215 mil pies cuadrados para la planta industrial de Belden de Sonora en Nogales.

Los contratos de renovación consistieron en una amplia representación de los clientes de FIBRAMQ ubicados en las diferentes zonas en las que tiene presencia. Los clientes incluyeron proveedores de autopartes, fabricantes de equipos electrónicos y eléctricos y un procesador de papel, entre otros.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ experimentó un nivel relativamente alto de vencimientos de arrendamientos. A pesar de que se esperaba un alto nivel de salidas de clientes derivados de una serie de circunstancias específicas de ellos, la retención mejoró a 74% en el trimestre, lo que representó 68% sobre una base de doce meses, una mejora de 300 puntos base en comparación con el promedio de renovaciones de doce meses del trimestre previo. Durante el trimestre, diez clientes que representan 527 mil pies cuadrados de espacio dejaron vacantes las propiedades de acuerdo con las terminaciones de sus arrendamientos. En 2017, FIBRAMQ está bien posicionada, con 14.1% del ABA programado para expirar durante el año, comparado con el 24.3% del ABA arrendado que expiró o fue oportunamente renovado con anticipación en 2016.

### Portafolio Comercial/Oficinas

La siguiente tabla resume los resultados de las operaciones del segmento comercial/oficinas de FIBRAMQ durante el trimestre y el año terminados el 31 de diciembre de 2016 y los respectivos periodos comparables previos.

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T16	4T15	Variación	Año Completo 2016	Año Completo 2015	Variación
Ingreso Operativo Neto	Ps 130.8m	Ps 134.1m	-2.4%	Ps 521.9m	Ps 527.4m	-1.0%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	446	445	0.2%	446	445	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	95.2%	94.9%	30pb	95.2%	94.9%	30pb
Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado (Ps)	143.54	142.48	0.7%	143.54	142.48	0.7%
Retención (UDM)	59%	80%	-2,100pb	59%	80%	-2,100pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	5.3	5.2	2.7%	5.3	5.2	2.7%

FIBRAMQ aumentó su ABA, la ocupación y las rentas mensuales promedio frente al período comparable previo. Al 31 de diciembre de 2016, la ocupación del portafolio comercial/oficinas aumentó 30 puntos base a 95.2% con respecto al período comparable previo y subió 50 puntos base con respecto al mismo periodo del ejercicio comparable anterior. FIBRAMQ firmó 35 contratos de arrendamiento que representan 20 mil metros cuadrados, siendo el trimestre más fuerte de arrendamientos del portafolio comercial/oficinas en los últimos dos años y medio. Esta actividad incluyó 31 nuevos arrendamientos y 4 renovaciones.

Los nuevos contratos de arrendamiento más destacados incluyen dos contratos de arrendamiento con Fábricas de Francia, una de las principales cadenas comerciales mexicanas, que están conformados por 6,800 metros cuadrados y 6,300 metros cuadrados en Tecámac Power Center y en el centro comercial Tuxtepec, respectivamente. Ambos espacios requirieron expansiones, y FIBRAMQ agregó 10,600 metros cuadrados para albergar estas dos nuevas tiendas, que se inauguraron durante el cuarto trimestre. En Magnocentro, FIBRAMQ firmó dos nuevos contratos de arrendamiento, incluyendo un contrato de arrendamiento de 1,300 metros cuadrados con una cadena líder mundial en moda y un contrato de arrendamiento de 600 metros cuadrados con un restaurante de alta afluencia.

El cambio en el ingreso operativo neto (NOI) durante el año se debió principalmente a un aumento en la provisión para deudas incobrables en 2016 comparado con 2015. El aumento en la provisión para deudas incobrables fue el resultado de adoptar un enfoque más conservador, en lugar de una mala

experiencia de un incremento en las cuentas incobrables, y se realizó en conjunto con un enfoque más diligente y sistemático de la cobranza.

### **ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO**

FIBRAMQ sigue evaluando las oportunidades de reciclaje de propiedades para mejorar la calidad, la eficiencia operativa y el perfil de crecimiento del portafolio en general. FIBRAMQ también mantiene un activo portafolio de oportunidades enfocadas en expansiones y remodelación de propiedades existentes así como desarrollo selectivo en sus mercados principales.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ continuó con la construcción de dos de estos proyectos, los cuales se espera que sean terminados durante el segundo trimestre de 2017. El primero es la remodelación y expansión de una planta industrial de 54 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez. Adicionalmente, FIBRAMQ continuó con la construcción de una nueva nave industrial de 145 mil pies cuadrados en Reynosa donde la ocupación en sus edificios existentes fue en promedio 95% en 2016. Reynosa es un atractivo mercado industrial con alta demanda y un sólido nivel de actividad de arrendamiento.

FIBRAMQ completó la venta previamente anunciada de dos propiedades vacantes en Matamoros por un total de 205 mil pies cuadrados durante el trimestre. Estos eran edificios vacíos y no son representativos del portafolio general.

### **ACTIVIDAD DEL BALANCE GENERAL Y MERCADOS DE CAPITALES**

Al 31 de diciembre de 2016, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 18.9 mil millones de deuda en circulación, Ps 2,896.3 millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps 637.7 millones de efectivo no restringido.

La razón regulatoria de la CNBV de deuda a activo total de FIBRAMQ se situó en 39.2% y la razón de servicio de cobertura de la deuda ("DSCR" exigido regulatoriamente) fue 1.1x.

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ cerró un nuevo crédito de P\$1.2 mil millones con garantías a 7 años, para pre-pagar oportunamente un crédito que vencía en abril de 2017. El crédito está garantizado con 8 propiedades comerciales/oficinas que están en copropiedad 50/50 con Grupo Frisa.

En 2016, FIBRAMQ actuó activamente en reposicionar su balance general. En total, estas actividades redujeron el costo promedio ponderado de la deuda de FIBRAMQ a 5.0% anual, extendieron el promedio ponderado de vencimiento de la deuda en circulación a 4.7 años e incrementaron la proporción de deuda a tasa fija como porcentaje de la deuda total a 87.6%. FIBRAMQ también mejoró su liquidez con el aumento de su línea de crédito revolvente a US\$254 millones. El portafolio de deuda de FIBRAMQ proviene de una base diversificada de 13 contrapartes locales y extranjeras, incluyendo mayores compromisos de los prestamistas existentes.

### **DISTRIBUCIÓN**

El 22 de febrero de 2017, FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps 0.4400 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 10 de

marzo de 2017 a los tenedores registrados el 9 de marzo de 2017. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex - distribución el 7 de marzo de 2017. La distribución de Ps0.4400 por certificado refleja una razón de pago del AFFO de 80.1% en el cuarto trimestre y 84.8% en el año completo.

El pago de las distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo directivo del Administrador, al continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio y a las condiciones del mercado.

## **PERSPECTIVA**

FIBRA Macquarie presenta su perspectiva para 2017.

FIBRAMQ estima un AFFO total de entre Ps 2.13 y Ps 2.18 por certificado en 2017. Esta guía para el AFFO de 2017 se basa en la capacidad de generación de efectivo de su portafolio existente y no asume nuevas adquisiciones o desinversiones, un tipo de cambio promedio de Ps 20.5 por dólar estadounidense y ningún cambio en los 811,363,500 certificados totales emitidos.

Mantenemos la confianza en nuestras operaciones principales y se espera que tanto el segmento industrial como el comercial/oficinas permanezcan estables.

FIBRAMQ proporcionará la guía de distribución de 2017 durante o previo al anuncio de nuestros resultados del primer trimestre de 2017 a finales de Abril de 2017. La junta de directivos del Administrador así como el equipo ejecutivo están evaluando oportunidades de inversión generadoras de valor incluyendo expansiones y mejoras.

Esta evaluación se lleva a cabo tomando en cuenta el entorno actual del mercado y la posición fiscal de FIBRAMQ, en cuanto a sus pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de aplicar, por Ps 6.1 mil millones, lo cual permitirá mayor flexibilidad para poder ejecutar oportunidades en el mediano plazo usando nuestro flujo de efectivo proveniente de la operación, que es nuestra fuente de capital más eficiente

“Nuestra principal prioridad es ser buenos administradores del capital y concentrarnos en lo que es mejor para la empresa y nuestros tenedores de certificados a largo plazo para impulsar el crecimiento del Valor Neto de los Activos”, dijo el Sr. Monroy.

## **OTROS ASUNTOS**

Con el reciente cambio en las regulaciones de las FIBRAS para permitir la recompra de certificados, FIBRAMQ tiene la intención de completar todas las aprobaciones pertinentes, incluyendo la aprobación de los tenedores de certificados en la Asamblea General de Accionistas de 2017, para estar en condiciones de iniciar un programa de recompra. FIBRAMQ considera que es prudente y que está en los mejores intereses a largo plazo de los inversionistas disponer de la máxima flexibilidad en relación con todas las posibles oportunidades generadoras de valor, incluido un programa de recompra aprobado. De obtenerse tales aprobaciones, no hay intención actual de recomprar certificados dadas las atractivas alternativas de inversión.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el jueves 23 de febrero de 2017, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este.

La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2016 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 66061563. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2016 en el sitio web de FIBRAMQ, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **INFORMACIÓN ADICIONAL**

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver el material de información complementario del Cuarto Trimestre de 2016 ubicado en <http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valoresfilings>.

### **Acerca de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 275 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 31 de diciembre de 2016. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una coinversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group (Macquarie). Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

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

### **Acerca de Macquarie Group**

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el

mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en 27 países. Macquarie emplea a más de 13,800 personas y cuenta con activos bajo administración de US\$377 mil millones al 30 de septiembre de 2016. Para información adicional, por favor visite [www.macquarie.com](http://www.macquarie.com).

### **Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro**

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

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

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

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

#### **Contacto de relaciones con inversionistas:**

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

#### **Evelyn Infurna**

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

#### **Nikki Sacks**

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

#### **Para relación con medios, favor de contactar:**

#### **Alejandro Sampedro Llorens**

FleishmanHillard México  
Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249  
Email: [alejandro.sampedro@fleishman.com](mailto:alejandro.sampedro@fleishman.com)

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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

	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
<b>Activos – Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	612,443	2,223,294
Efectivo restringido	10,849	9,033
Cuentas por cobrar, neto	116,865	102,431
IVA por recuperar	-	287,020
Otros activos	72,677	96,422
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	284,130	-
<b>Total de activos - Circulante</b>	<b>1,096,964</b>	<b>2,718,200</b>
<b>Activos – No Circulante</b>		
Efectivo restringido	39,881	162,099
Otros activos	185,323	132,854
Inversiones a método de participación	1,084,875	959,363
Crédito Mercantil	931,605	931,605
Propiedades de inversión	42,466,715	35,639,298
Instrumentos financieros derivados	97,762	-
<b>Total de activos – No Circulante</b>	<b>44,806,161</b>	<b>37,825,219</b>
<b>Total de activos</b>	<b>45,903,125</b>	<b>40,543,419</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>		
Acreedores y otras cuentas por pagar	480,673	350,300
Deuda	67,977	937,621
Depósitos de inquilinos	21,396	18,925
Impuesto a la utilidad por pagar	1,409	-
<b>Total de pasivos - Circulante</b>	<b>571,455</b>	<b>1,306,846</b>
<b>Pasivos – No Circulante</b>		
Depósitos de inquilinos	346,863	306,804
Deuda	17,946,449	15,409,369
Impuesto Diferido	1,667	-
<b>Total de pasivos – No Circulante</b>	<b>18,294,979</b>	<b>15,716,173</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>18,866,434</b>	<b>17,023,019</b>
<b>Activos netos</b>	<b>27,036,691</b>	<b>23,520,400</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	8,666,697	5,150,406
<b>Total de patrimonio</b>	<b>27,036,691</b>	<b>23,520,400</b>

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y 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)

	3 meses terminados el		Año terminado el	
	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	<b>887,916</b>	760,014	<b>3,373,303</b>	2,747,163
Gastos de propiedades	<b>(118,648)</b>	(113,231)	<b>(482,752)</b>	(410,381)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>769,268</b>	646,783	<b>2,890,551</b>	2,336,782
Honorarios de administración	<b>(49,067)</b>	(46,723)	<b>(184,641)</b>	(198,227)
Gastos relacionados con adquisiciones	<b>(10,756)</b>	(4,955)	<b>(37,522)</b>	(16,032)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	<b>(10,270)</b>	(8,852)	<b>(45,796)</b>	(37,424)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>(70,093)</b>	(60,530)	<b>(267,959)</b>	(251,683)
Gastos financieros	<b>(230,440)</b>	(204,507)	<b>(936,234)</b>	(773,813)
Ingresos por intereses	<b>2,160</b>	13,219	<b>34,007</b>	106,405
Otros ingresos	-	42,371	-	42,371
Participación en el resultado en inversiones por método de participación	<b>57,092</b>	13,704	<b>127,285</b>	77,619
Pérdida cambiaria	<b>(1,007,353)</b>	(159,936)	<b>(2,909,145)</b>	(2,168,716)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	<b>1,938,900</b>	326,994	<b>5,731,704</b>	3,871,204
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	<b>156,829</b>	261,912	<b>195,623</b>	668,319
Ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados	<b>117,479</b>	-	<b>97,762</b>	-
<b>Utilidad antes de impuestos por el período/ año</b>	<b>1,733,842</b>	880,010	<b>4,963,594</b>	3,908,488
Impuesto a la utilidad corriente	-	-	<b>(1,409)</b>	-
Impuesto diferido	<b>(1,667)</b>	-	<b>(1,667)</b>	-
<b>Utilidad neta del período/ año</b>	<b>1,732,175</b>	880,010	<b>4,960,518</b>	3,908,488
<b>Otros ingresos integrales</b>				
Otros ingresos integrales del periodo/año	-	-	-	-
<b>Resultado integral del período/año</b>	<b>1,732,175</b>	880,010	<b>4,960,518</b>	3,908,488
<b>Utilidad por CBFI*</b>				
Utilidad básica por CBFI (pesos)	<b>2.13</b>	1.08	<b>6.11</b>	4.82
Utilidad diluida por CBFI (pesos)	<b>2.13</b>	1.08	<b>6.11</b>	4.82

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## 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)

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades retenidas \$'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
<b>Resultado integral del año</b>	-	3,908,488	3,908,488
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Gastos directamente atribuibles al plazo del patrimonio	(6,486)	-	(6,486)
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,234,524)	(1,234,524)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(6,486)	(1,234,524)	(1,241,010)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2016	<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>
Resultado integral del año	-	4,960,518	4,960,518
<b>Resultado integral del año</b>	-	4,960,518	4,960,518
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	(1,444,227)	(1,444,227)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	(1,444,227)	(1,444,227)
<b>'Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>18,369,994</b>	<b>8,666,697</b>	<b>27,036,691</b>

## 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)

	Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad del periodo antes de impuestos	4,963,594	3,908,488
<b>Ajustes por:</b>		
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera valuadas a valor razonable	(5,731,704)	(3,871,204)
Ganancia realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(195,623)	(668,319)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(50,074)	(57,262)
Amortización de mejoras del inquilino	19,993	12,182
Amortización de gastos por arrendamiento	36,713	28,311
Ingresos financieros	(34,007)	(106,405)
Provisión de cuentas incobrables	35,914	41,981
Pérdida cambiaria, neta	3,067,348	2,256,123
Gastos financieros reconocidos en la utilidad del año	936,234	773,813
Otros ingresos	-	(42,371)
Participación en el resultado en inversiones de negocios conjuntos	(127,285)	(77,619)
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	(97,762)	-
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	283,468	(135,793)
Disminución en cuentas por pagar	137,926	61,805
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>3,244,735</b>	<b>2,123,730</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión y gastos de capital	(447,945)	(3,005,265)
Disposición de propiedades de inversión y gastos de capital	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	1,773	48,671
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(1,093,763)</b>	<b>(3,375,737)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Ingresos financieros	34,007	106,405
Pago de deuda	(16,121,464)	-
Intereses pagados	(881,079)	(735,389)
Recursos obtenidos de la deuda, netos de costos de obtención de deuda	14,688,741	-
Costos de emisión de capital	-	(6,486)
Distribuciones a los titulares de CBF	(1,444,227)	(1,234,524)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>	<b>(3,724,022)</b>	<b>(1,869,994)</b>
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	(158,203)	(87,407)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año *</b>	<b>663,173</b>	<b>2,394,426</b>

\*El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al final del año incluye efectivo restringido de \$50.7 millones (2015: \$171.1 millones)

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PARA EL TRIMESTRE Y EL AÑO QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



MACQUARIE

# 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 TRES MESES Y 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 PERIODO/AÑO	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	15
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	18
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	18
8. UTILIDAD POR CBFÍ	18
9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	18
10. CUENTAS POR COBRAR, NETO	19
11. OTROS ACTIVOS	19
12. INVERSIONES A MÉTODO DE PARTICIPACIÓN	19
13. CRÉDITO MERCANTIL	21
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	22
15. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	23
16. OTROS PASIVOS	23
17. DEUDA	24
18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	25
19. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	25
20. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
21. UTILIDADES RETENIDAS/ PÉRDIDAS ACUMULADAS	26
22. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	26
23. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	30
24. ARRENDAMIENTOS	32
25. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	32
26. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	32
27. EVENTOS SUBSECUENTES DESPUÉS DEL EJERCICIO	33

### 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

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

	Notas	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
<b>Activos - Circulantes</b>			
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	-
<b>Total de activos - Circulantes</b>		<b>1,096,964</b>	<b>2,718,200</b>
<b>Activos - No circulantes</b>			
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	-
<b>Total de activos - No circulantes</b>		<b>44,806,161</b>	<b>37,825,219</b>
<b>Total de activos</b>		<b>45,903,125</b>	<b>40,543,419</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>			
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	-
<b>Total de pasivos - Circulante</b>		<b>571,455</b>	<b>1,306,846</b>
<b>Pasivos - No circulante</b>			
Depósitos de inquilinos	16	346,863	306,804
Deuda	17	17,946,449	15,409,369
Impuesto Diferido	19	1,667	-
<b>Total de pasivos - No circulante</b>		<b>18,294,979</b>	<b>15,716,173</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>18,866,434</b>	<b>17,023,019</b>
<b>Activos netos</b>		<b>27,036,691</b>	<b>23,520,400</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	20	18,369,994	18,369,994
Utilidades retenidas	21	8,666,697	5,150,406
<b>Total del patrimonio</b>		<b>27,036,691</b>	<b>23,520,400</b>

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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS TRES MESES Y LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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

	Nota	3 meses terminados el Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000	Año terminado el Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	887,916	760,014	3,373,303	2,747,163
Gastos de propiedades	4(b)	(118,648)	(113,231)	(482,752)	(410,381)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>769,268</b>	<b>646,783</b>	<b>2,890,551</b>	<b>2,336,782</b>
Honorarios de administración	4(c)	(49,067)	(46,723)	(184,641)	(198,227)
Gastos relacionados con adquisiciones	4(d)	(10,756)	(4,955)	(37,522)	(16,032)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(e)	(10,270)	(8,852)	(45,796)	(37,424)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(70,093)</b>	<b>(60,530)</b>	<b>(267,959)</b>	<b>(251,683)</b>
Gastos financieros	4(f)	(230,440)	(204,507)	(936,234)	(773,813)
Ingresos por intereses	4(g)	2,160	13,219	34,007	106,405
Otros ingresos	4(h)	-	42,371	-	42,371
Participación en el resultado de inversiones por método de participación	12	57,092	13,704	127,285	77,619
Pérdida cambiaria	4(i)	(1,007,353)	(159,936)	(2,909,145)	(2,168,716)
Fluctuación cambiaria no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	1,938,900	326,994	5,731,704	3,871,204
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4(j)	156,829	261,912	195,623	668,319
Ganancia no realizada en instrumentos financieros derivados	4(k)	117,479	-	97,762	-
<b>Utilidad antes de impuestos por el período/ año</b>		<b>1,733,842</b>	<b>880,010</b>	<b>4,963,594</b>	<b>3,908,488</b>
Impuesto a la utilidad corriente	4(l),19	-	-	(1,409)	-
Impuesto diferido	4(l),19	(1,667)	-	(1,667)	-
<b>Utilidad neta del período/ año</b>		<b>1,732,175</b>	<b>880,010</b>	<b>4,960,518</b>	<b>3,908,488</b>
Otros ingresos integrales					
Otros ingresos integrales del período/año		-	-	-	-
<b>Resultado integral del período/ año</b>		<b>1,732,175</b>	<b>880,010</b>	<b>4,960,518</b>	<b>3,908,488</b>
Utilidad por CBF <sup>*</sup>					
Utilidad básica por CBF <sup>*</sup> (pesos)	8	2.13	1.08	6.11	4.82
Utilidad diluida por CBF <sup>*</sup> (pesos)	8	2.13	1.08	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

IMPORTE 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
<b>Resultado integral del año</b>		-	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 CBFIs	7	-	(1,234,524)	(1,234,524)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		(6,486)	(1,234,524)	(1,241,010)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2015</b>		<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>
Patrimonio al total al 1 de enero de 2016		<b>18,369,994</b>	<b>5,150,406</b>	<b>23,520,400</b>
Resultado integral del año		-	4,960,518	4,960,518
<b>Resultado integral del año</b>		-	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)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(1,444,227)	(1,444,227)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>18,369,994</b>	<b>8,666,697</b>	<b>27,036,691</b>

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 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Dic 31, 2015 \$'000 Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del periodo antes de impuestos		4,963,594	3,908,488
<b>Ajustes por:</b>			
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)	-
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		283,468	(135,793)
Disminución en cuentas por pagar		137,926	61,805
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>3,244,735</b>	<b>2,123,730</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
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
<b>Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión</b>		<b>(1,093,763)</b>	<b>(3,375,737)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
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 obtención de deuda		14,688,741	-
Costos de emisión de capital		-	(6,486)
Distribuciones a los titulares de CBF	7	(1,444,227)	(1,234,524)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de financiamiento</b>		<b>(3,724,022)</b>	<b>(1,869,994)</b>
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)
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo al final del año*</b>		<b>663,173</b>	<b>2,394,426</b>

\*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

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

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

IMPORTE 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 revolvente 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 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 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)**

IMPORTE 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)

IMPORTE 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)**

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

**3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS (CONTINUACIÓN)*****Ingreso por arrendamiento (continua)***

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 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.

## 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 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 PERIODO/AÑO**

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

	3 meses terminados el		Año terminado	
	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos por arrendamiento de propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	833,740	712,818	3,151,929	2,569,750
Ingresos por estacionamiento	13,256	10,727	52,749	48,432
Gastos refacturados a los inquilinos	40,920	36,469	168,625	128,981
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	<b>887,916</b>	<b>760,014</b>	<b>3,373,303</b>	<b>2,747,163</b>
<b>b) Gastos de las propiedades</b>				
Honorarios de administración y de contabilidad y gastos	(19,515)	(18,082)	(75,465)	(75,938)
Seguros sobre la propiedad	(9,003)	(7,329)	(31,103)	(27,107)
Impuesto predial	(13,991)	(13,179)	(56,408)	(52,481)
Reparaciones y mantenimiento	(32,644)	(29,518)	(135,188)	(92,864)
Servicios de seguridad	(4,696)	(5,284)	(20,035)	(21,702)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales para la propiedad	(2,229)	(6,672)	(25,071)	(16,123)
Amortización de mejoras para el inquilino	(5,882)	(3,071)	(19,993)	(12,182)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(9,348)	(6,845)	(36,713)	(28,311)
Gastos de servicios generales	(5,139)	(3,568)	(18,020)	(15,023)
Gastos de mercadotecnia	(3,072)	(2,796)	(15,139)	(11,968)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,363)	(3,112)	(10,060)	(11,282)
Provisión para cuentas incobrables	(10,103)	(12,245)	(35,914)	(41,981)
Otros gastos para la propiedad	(663)	(1,530)	(3,643)	(3,419)
<b>Total de gastos para la propiedad</b>	<b>(118,648)</b>	<b>(113,231)</b>	<b>(482,752)</b>	<b>(410,381)</b>
<b>c) Gastos de gestión</b>				
Honorarios por pagar al Administrador	(49,067)	(46,723)	(184,641)	(198,227)
<b>Total de gastos de gestión</b>	<b>(49,067)</b>	<b>(46,723)</b>	<b>(184,641)</b>	<b>(198,227)</b>
<b>d) Gastos relacionados a la adquisición</b>				
Gastos relacionados con la adquisición	(10,756)	(4,955)	(37,522)	(16,032)
<b>Total de gastos relacionados a la adquisición</b>	<b>(10,756)</b>	<b>(4,955)</b>	<b>(37,522)</b>	<b>(16,032)</b>
<b>e) Honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(849)	(765)	(3,415)	(1,413)
Honorarios de contabilidad	(1,574)	(1,524)	(6,342)	(8,648)
Honorarios de valuación	(1,960)	(165)	(7,358)	(6,365)
Honorarios de auditoría	(1,064)	(964)	(3,913)	(3,900)
Otros honorarios profesionales	(1,383)	(1,547)	(9,974)	(6,857)
Otros gastos	(3,440)	(3,887)	(14,794)	(10,241)
<b>Total honorarios legales, profesionales, otros honorarios y otros gastos</b>	<b>(10,270)</b>	<b>(8,852)</b>	<b>(45,796)</b>	<b>(37,424)</b>
<b>f) Gastos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(218,125)	(196,888)	(845,184)	(744,161)
Otros gastos financieros	(12,315)	(7,619)	(91,050)	(29,652)
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>(230,440)</b>	<b>(204,507)</b>	<b>(936,234)</b>	<b>(773,813)</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**4. UTILIDAD DEL PERIODO/AÑO (CONTINUACIÓN)**

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

	3 meses terminados el		Año terminado	
	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>g) Ingresos por intereses</b>				
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	2,160	13,219	26,769	100,139
Ajuste inflacionario respecto a solicitudes de devolución de IVA	-	-	7,238	6,266
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>2,160</b>	<b>13,219</b>	<b>34,007</b>	<b>106,405</b>
<b>h) Otros ingresos</b>				
Liberación de provisión de consideración contingente	-	42,371	-	42,371
<b>Total otros ingresos</b>	<b>-</b>	<b>42,371</b>	<b>-</b>	<b>42,371</b>
<b>i) Pérdida cambiaria</b>				
Pérdida cambiaria neta en las partidas monetarias	(994,034)	(166,070)	(2,902,511)	(2,144,825)
Fluctuación cambiaria neta realizada por transacciones	(13,319)	6,134	(6,634)	(23,891)
<b>Total de pérdida cambiaria</b>	<b>(1,007,353)</b>	<b>(159,936)</b>	<b>(2,909,145)</b>	<b>(2,168,716)</b>
<b>j) Movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>				
Ganancia cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	1,938,900	326,994	5,731,704	3,871,204
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	156,829	261,912	195,623	668,319
<b>Total de movimientos en propiedades de inversión a valor razonable</b>	<b>2,095,729</b>	<b>588,906</b>	<b>5,927,327</b>	<b>4,539,523</b>
<b>k) Fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interes</b>				
Fluctuación cambiaria no realizada en instrumentos financieros derivados	117,479	-	97,762	-
<b>Total de fluctuación cambiaria no realizada derivado de swap de tasa de interés</b>	<b>117,479</b>	<b>-</b>	<b>97,762</b>	<b>-</b>
<b>l) Impuestos a la utilidad</b>				
Impuesto a la utilidad corriente	-	-	(1,409)	-
Impuesto a la utilidad diferido	(1,667)	-	(1,667)	-
<b>Total de impuestos a la utilidad</b>	<b>(1,667)</b>	<b>-</b>	<b>(3,076)</b>	<b>-</b>

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)**

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

**5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos.

El CEO supervisa los negocios según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

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

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

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

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de 4.4 millones y de \$13.5 millones respectivamente

3 meses terminados Dic 31, 2015	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	264,400	134,619	131,085	102,870	10,765	164,343	808,082
Utilidad operativa del segmento <sup>2</sup>	398,306	137,809	180,338	104,765	3,124	42,353	866,695
<i>Incluida en la utilidad operativa:</i> (Pérdida)/ganancia cambiaria	(50,976)	(39,639)	(34,489)	(28,033)	13	(20,749)	(173,873)
Ganancia cambiaria no realizada en propiedades de inversión en US\$ valuadas a valor razonable (Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	136,465	71,717	65,349	53,462	-	-	326,993
Gastos financieros <sup>3</sup>	133,005	36,800	78,825	27,479	22	(14,121)	262,010
	(56,326)	(43,105)	(37,328)	(31,065)	(3,746)	(49,661)	(221,231)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$10.7 millones y de \$37.3 millones respectivamente

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$3.1 millones y de \$10.6 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$12.9 millones respectivamente

**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)**

Año terminado Dic 31, 2016	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,175,497	565,034	591,538	530,354	43,422	658,290	3,564,135
Utilidad operativa del segmento <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	(153,876)	(118,341)	(126,137)	(77,173)	(15,440)	(155,689)	(646,656)

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

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

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$15.4 millones y de \$52.4 millones respectivamente

Año terminado Dic 31, 2015	Industrial <sup>7</sup>				Comercial <sup>2,3,4</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>2</sup>	884,889	491,014	487,409	384,113	43,658	651,030	2,942,113
Utilidad operativa del segmento <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	(212,152)	(162,370)	(140,924)	(116,805)	(14,835)	(192,969)	(840,055)

<sup>1</sup> Incluye los resultados operativos de MMREIT Industrial Trust IV a partir del 18 de febrero de 2015.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$43.6 millones y de \$151.2 millones respectivamente

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 \$'000
	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)
<b>Al 31 de diciembre de 2015</b>							
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)

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

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
Total de ingresos del segmento	933,957	808,082	3,564,135	2,942,113
Párticipación atribuible a la inversión en método de participación	(46,042)	(48,069)	(190,832)	(194,950)
Ingresos por intereses	2,160	13,219	34,007	106,405
Otros ingresos	-	42,371	-	42,371
<b>Total de ingresos del período/año</b>	<b>890,075</b>	<b>815,603</b>	<b>3,407,310</b>	<b>2,895,939</b>
Utilidad operativa por segmento reportable	2,685,856	866,695	6,567,959	3,970,579
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	19	4,225	3,565	19,683
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable	(187,309)	-	(357,431)	-
Ingresos por intereses	2,160	13,219	34,007	106,405
Partidas atribuibles al método de participación	59	29	251	120
Otros ingresos	-	42,371	-	42,371
(Utilidad)/ pérdida cambiaria	(814,332)	14,001	(1,114,560)	21,013
Fluctuación cambiaria no realizada derivado de instrumentos financieros derivados	117,479	-	97,762	-
Honorarios de administración	(49,064)	(46,723)	(184,641)	(198,227)
Gatos de transacción	(10,756)	(4,955)	(37,522)	(16,032)
Gastos por Honorarios legales y profesionales	(10,270)	(8,852)	(45,796)	(37,424)
Impuesto a la utilidad	(1,667)	-	(3,076)	-
<b>Utilidad operativa del periodo/año</b>	<b>1,732,175</b>	<b>880,010</b>	<b>4,960,518</b>	<b>3,908,488</b>

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	-
<b>Total de activos</b>	<b>45,903,125</b>	<b>40,543,419</b>
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)	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>(18,866,434)</b>	<b>(17,023,019)</b>

\* 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)**

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 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**

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad por CBFI</b>				
Utilidad básica por CBFI (\$)	2.13	1.08	6.11	4.82
Utilidad diluida por CBFI (\$)	2.13	1.08	6.11	4.82
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>				
Utilidad neta en el periodo/año (\$'000)	1,732,175	880,010	4,960,518	3,908,488
Número promedio ponderado de CBFI's ('000)	811,364	811,364	811,364	811,364
<b>Utilidad diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>				
Utilidad neta utilizada para calcular la utilidad diluida por CBFI (\$'000)	1,732,175	880,010	4,960,518	3,908,488
Número promedio ponderado de CBFI's y posibles CBFI's usados como denominador al calcular el resultado por CBFI diluido ('000)	811,364	811,364	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
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>663,173</b>	<b>2,394,426</b>

**(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
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>	<b>116,865</b>	<b>389,451</b>

**(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
<b>Otros activos - circulante</b>		
Pagos anticipados	24,548	50,334
Gastos de gestión anticipados	48,129	46,088
<b>Total de otros activos - circulante</b>	<b>72,677</b>	<b>96,422</b>
<b>Otros activos - no circulante</b>		
Ajuste por método de línea recta de las rentas fijas	171,652	118,833
Otros activos	13,671	14,021
<b>Total de otros activos - no circulante</b>	<b>185,323</b>	<b>132,854</b>

**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	Participación	Dic 31, 2016 \$'000	Dic 31, 2015 \$'000
		FIBRA Macquarie Dic 31, 2016	FIBRA Macquarie Dic 31, 2015		
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
<b>Montos en libros al cierre del año</b>	<b>1,084,875</b>	<b>959,363</b>

**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
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)
<b>Activos netos</b>	<b>504,060</b>	<b>473,516</b>	<b>1,665,690</b>	<b>1,445,210</b>
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
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
<b>Activos netos</b>	<b>504,060</b>	<b>473,516</b>	<b>1,665,690</b>	<b>1,445,210</b>
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)**

IMPORTE 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 resultado integral resumido	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado Dic 31, 2016 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2015 \$'000	Año terminado Dic 31, 2016 \$'000	Periodo terminado Dic 31, 2015 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
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
<b>Total de ingresos</b>	<b>140,775</b>	<b>(8,714)</b>	<b>392,416</b>	<b>434,105</b>
<b>Gastos:</b>				
Gastos por intereses de deuda	(48,744)	(48,266)	(86,963)	(84,218)
Otros gastos	(37,186)	(35,258)	(105,727)	(102,411)
<b>Total de gastos</b>	<b>(85,930)</b>	<b>(83,524)</b>	<b>(192,690)</b>	<b>(186,629)</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>	54,845	(92,238)	199,726	247,476
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie (\$)</b>	<b>27,422</b>	<b>(46,119)</b>	<b>99,863</b>	<b>123,738</b>

**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
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>931,605</b>	<b>931,605</b>

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 periodo/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
<b>Monto en libros al final del año</b>		<b>42,466,715</b>	<b>35,639,298</b>

\*Referirse a nota 1 para mas detalles

\*\*Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversion disponibles para la venta" es 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)
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>174,298</b>	<b>-</b>

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

**(b) Valuación activo por activo**

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y experta, ha sido contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie el 31 de diciembre de 2016 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 relacionadas 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
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>480,673</b>	<b>350,300</b>

\* 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
<b>Total de otros pasivos - no circulante</b>	<b>368,259</b>	<b>325,729</b>

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)
<b>Valor en libros al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>Al 31 de diciembre , el Grupo tuvo acceso a:</b>		
Línea de crédito revolvente en US\$	1,291,500	-
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	-
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>2,896,306</b>	<b>-</b>
<b>Líneas de crédito utilizadas:</b>		
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)
<b>Total de líneas de crédito a largo plazo neto de los costos por amortizar</b>	<b>18,014,426</b>	<b>16,346,990</b>

**Pagarés**

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

Prestamistas/ Entidad Crediciticia	Moneda	Limite 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% <sup>1,2</sup>	Jun-20 <sup>1</sup>	5,227,129	-
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	114.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 <sup>1</sup>	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
<b>Saldos al cierre de año</b>						<b>18,014,426</b>	<b>16,346,990</b>

<sup>1</sup>Opción disponible de extensión a un año a la FIBRA Macquarie, sujeto a ciertas condiciones.<sup>2</sup>Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 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	<b>54,908</b>	-
Bancos varios	27-sep-16	30-jun-20	US\$ 102.5	<b>42,854</b>	-
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>97,762</b>	-

**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	<b>1,409</b>	-
<i>Impuesto diferido</i>		
Relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	<b>1,667</b>	-
<b>Impuestos a la utilidad del año</b>	<b>3,076</b>	-

**20. PATRIMONIO CONTRIBUIDO**

	No. of CBFIs	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	811,364	18,376,480
CBFIs emitidos, neto de costos de emisión (incluyendo la opción de sobreasignación)	-	(6,486)
CBFIs 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
<b>CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>811,364</b>	<b>18,369,994</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

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

**21. UTILIDADES RETENIDAS/ PÉRDIDAS ACUMULADAS**

	\$'000
Saldo al 1 de enero de 2015	2,476,442
Resultado integral del año	3,908,488
Distribuciones pagadas	(1,234,524)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5,150,406</b>
Saldo al 1 de enero de 2016	5,150,406
Resultado integral del año	4,960,518
Distribuciones pagadas	(1,444,227)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>8,666,697</b>

**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 de 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.

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

\* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2015	Efectivo y equivalentes de efectivo* \$'000	Otros activos \$'000	Cuentas por cobrar \$'000	IVA por cobrar \$'000	Total \$'000
<b>México</b>					
Instituciones financieras	2,394,426	-	-	-	2,394,426
Instituciones gubernamentales	-	-	-	287,020	287,020
Otros	-	96,422	102,431	-	198,853
<b>Total</b>	<b>2,394,426</b>	<b>96,422</b>	<b>102,431</b>	<b>287,020</b>	<b>2,880,299</b>

\* 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
<b>Total de deudores y otras cuentas por cobrar</b>	<b>116,865</b>	<b>102,431</b>

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)**

IMPORTES 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:

2016	Corriente	Menos de 3	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
	\$'000	meses \$'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)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(495,747)</b>	<b>(84,168)</b>	<b>(18,444,414)</b>	<b>(19,024,329)</b>

\* No considera los costos de la deuda establecidos por amortizar por \$159.6 millones

2015	Corriente	Menos de 3	3 a 12 meses	1 a 5 años	Total
	\$'000	meses \$'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)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(350,300)</b>	<b>(958,925)</b>	<b>(15,777,282)</b>	<b>(17,086,507)</b>

\* 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)**

IMPORTE 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)
<b>Exposición neta</b>	<b>18,620,720</b>	<b>15,486,389</b>

\*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%.

2016	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
<b>Exposición a los dólares</b>	<b>1,862,072</b>	<b>(1,862,072)</b>

\*Los montos presentados son en pesos mexicanos

2015	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
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
<b>Tasa variable</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	145,875	1,499,321
Deuda	(2,355,696)	(5,597,503)
<b>Exposición variable neta</b>	<b>(2,209,821)</b>	<b>(4,098,182)</b>

**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 calidad 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 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)**

IMPORTES 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
<b>Saldo final</b>	<b>42,466,715</b>	<b>35,639,298</b>

No hubo transferencia entre niveles durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

IMPORTE 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 los 3 meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los honorarios de fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millón (2015: \$1.0 millón) y 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 \$49.1 millones (2015: \$46.7 millones) y \$184.6 millones (2015: \$198.2 millones) por los tres meses y al año terminado el 31 de diciembre de 2016 respectivamente. 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**

Durante los 3 meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2016, los montos por un total de \$0.1 million (2015: \$1.0 million) y \$3.0 millones (2015: \$5.6 millones) respectivamente 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 \$0.3 millones (2015: \$0.4 million) y \$0.6 millones (2015: \$4.0 million) fue pagado a Macquarie Infrastructure and Real Assets (Europe) Limited la cual también es una entidad asociada con MMREM por los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2016 respectivamente.

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: \$cero millones) y \$cero (2015: \$5.8 millones) por los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2016 respectivamente.

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) por el 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.

