

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

- El AFFO por Certificado aumentó 4.5% con respecto al del año anterior -
- La distribución trimestral por Certificado incrementó 9.0% con respecto a la del año anterior -

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de abril, 2019 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre concluido el 31 de marzo de 2019.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

- Incremento de 4.5% en el AFFO por certificado con respecto al del año anterior a Ps 0.6289
- La ocupación consolidada aumentó 244 pb con respecto a la del año anterior a un récord de 94.7%
- Las rentas promedio de las propiedades industriales y comerciales incrementaron 3.2% y 4.0%, respectivamente, respecto a las del año anterior
- El ingreso neto operativo mismas tiendas incrementó 4.4%
- La distribución de efectivo trimestral incrementó 9.0% respecto del año anterior a Ps. 0.4250 por certificado

“Tuvimos un sólido inicio al año 2019 con actividad robusta que se vio reflejada en un resultado récord de AFFO por certificado y ocupación al cierre del primer trimestre”, expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Continuamos enfocados en alcanzar un mejor desempeño y ganancias financieras en nuestro negocio. Para este año 2019, contamos con un perfil de vencimientos de contratos de arrendamiento manejable el cual, dadas las buenas condiciones de oferta y demanda en la mayoría de nuestros mercados, debe respaldar el desempeño de nuestro portafolio. Así mismo, continuamos enfocados en una disciplinada administración de capital, y seguiremos buscando expansiones y oportunidades selectas de desarrollo con rendimientos atractivos. Con nuestro reciente refinanciamiento, hemos fortalecido aún más nuestro balance general para continuar con nuestras iniciativas de crecimiento durante el año y a futuro.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T19	1T18	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 829.4m	Ps 824.7m	0.6%
EBITDA	Ps 776.3m	Ps 767.8m	1.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 564.6m	Ps 546.9m	3.2%
FFO por certificado	0.7332	0.6890	6.4%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 484.3m	Ps 477.8m	1.4%
AFFO por certificado	0.6289	0.6020	4.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.6%	87.6%	-6 pb
Margen AFFO	51.1%	50.8%	36 pb
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,215	3,428	-6.2%
Ocupación al cierre del periodo	94.7%	92.2%	244 pb
Ocupación Promedio	94.1%	92.2%	192 pb

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	1T19	1T18	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 831.0m	Ps. 796.3m	4.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.7%	87.8%	-3pb
Número de Propiedades	253	253	-
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	34,602	34,539	0.2%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	3,215	3,209	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	94.7%	93.5%	114 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) al cierre del periodo	5.29	5.25	0.6%
Retención Industrial (UDM) al cierre del periodo	86.6%	83.7%	289 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.8	3.6	3.4%
Porcentaje de rentas denominadas en US\$ al cierre del periodo	75.3%	75.8%	-45 pb

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T19	1T18	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 676.6m	Ps 683.1m	-0.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.2%	91.4%	-15 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	29,691	31,991	-7.2%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	2,758	2,972	-7.2%
Ocupación al cierre del periodo	94.8%	91.9%	297 pb
Ocupación promedio	94.2%	91.9%	235 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.82	\$4.67	3.2%
Retención UDM	87%	85%	218 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.5	3.2	7.9%

En los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2019, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un ingreso neto operativo de Ps 676.6 millones, en línea con el periodo comparable anterior. El margen de ingreso neto operativo también se mantuvo estable.

La tasa de ocupación del portafolio industrial al 31 de marzo de 2019 fue 94.8%, 297 puntos base más alta respecto al trimestre comparable anterior, y 37 puntos base más alta secuencialmente.

Las tasas de renta al final del periodo mejoraron 3.2% en comparación con las del mismo trimestre del año pasado, a un promedio ponderado de US\$4.82 mensual por metro cuadrado arrendado, representando una tasa de arrendamiento récord para el portafolio industrial de FIBRAMQ. Este incremento estuvo impulsado principalmente por incrementos contractuales, incrementos en las tasas de renovación de arrendamientos, y el impacto de la venta de 35 activos industriales no estratégicos cuyas tasas de renta estaban por debajo de las del promedio del portafolio.

Tanto la ocupación como las tasas de renta se beneficiaron de la venta de los 35 activos industriales no estratégicos cuyas tasas de arrendamiento y ocupación eran más bajas a las del promedio del portafolio.

FIBRAMQ firmó 15 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones en el primer trimestre de 2019, representando 809 mil pies cuadrados de área industrial. Los arrendamientos firmados incluyeron 9 nuevos arrendamientos que suman 508 mil pies cuadrados y 6 renovaciones que suman 301 mil pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos más destacados del trimestre incluyen a un fabricante global de telecomunicaciones, redes y equipo electrónico, y un fabricante de equipos médicos en Ciudad Juárez, un proveedor de logística para equipos electrónicos en Monterrey, y un fabricante de herramientas automotrices en Querétaro.

La actividad de renovaciones incluyó la retención de un fabricante de componentes para computadoras, un proveedor de servicios de logística y un distribuidor de alimentos para comercios. En los doce meses concluidos el 31 de marzo de 2019, la tasa de retención de FIBRAMQ fue de 86.8%. El eficiente arrendamiento durante el mismo trimestre de cuatro de los cinco espacios recientemente desocupados refleja las sólidas condiciones del mercado.

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

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T19	1T18	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 152.8m	Ps 141.7m	7.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	74.3%	73.1%	120 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	4,911	4,905	0.1%
ABA ('000s m ²) al cierre del periodo	456	456	0.1%
Ocupación al cierre del periodo	93.5%	94.5%	-94 pb
Ocupación promedio	93.7%	94.6%	-93 pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$158.68	\$152.51	4.0%
Retención UDM	83%	67%	1551 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	4.4	4.7	-6.7%

En el trimestre que concluyó el 31 de marzo de 2019, el portafolio comercial de FIBRAMQ presentó un Ingreso Neto Operativo de Ps 152.8 millones, esto es un incremento de 7.9% respecto al periodo comparable anterior. El crecimiento año con año estuvo impulsado por un incremento de 4.0% en la renta mensual promedio, parcialmente neutralizado por una disminución en la ocupación. El ingreso neto operativo resultante se benefició adicionalmente por el ingreso de Ps 9.4 millones derivados de la terminación anticipada de arrendamientos, relacionado a dos arrendamientos cuyos contratos expiraban después del final del 2019. Se espera que la fuerte demanda de arrendamiento para estos espacios ubicados en mercados premium resulte en que sean rentados nuevamente a cadenas comerciales líderes durante 2019.

Durante el primer trimestre de 2019, FIBRAMQ firmó 62 arrendamientos, representando 20.1 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 16 nuevos arrendamientos, 46 renovaciones y tomando en consideración la desocupación, resultó en una disminución secuencial en la ocupación al cierre del periodo de 43 puntos base a 93.5%.

PORTAFOLIO Y ACTIVIDAD DE EXPANSIÓN

Durante el primer trimestre, FIBRAMQ continuó utilizando el capital disponible en inversiones generadoras de valor incluyendo expansiones específicas en propiedades existentes que fueron pre acordadas en los contratos de arrendamiento y desarrollos selectos.

Expansiones de propiedades industriales y comerciales

FIBRAMQ progresó con la expansión de 47 mil pies cuadrados para un fabricante de productos de iluminación en Reynosa misma que se espera completar para junio de 2019. FIBRAMQ también inició la construcción de aproximadamente 2,100 metros cuadrados de expansión en Multiplaza del Valle en Guadalajara, incluyendo 1,400 metros cuadrados para Cinépolis, un líder operador de cines. Se espera que este proyecto concluya en la segunda mitad de 2019.

Desarrollos industriales

En enero de 2019, FIBRAMQ inició la construcción de un proyecto de desarrollo industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua. El proyecto incluye la construcción de dos edificios, sumando aproximadamente 435,000 pies cuadrados. El proyecto será desarrollado en dos etapas con una inversión total esperada, incluyendo terreno, de aproximadamente US\$20.4 millones. Se espera que el primer edificio industrial clase A de 209,000 pies cuadrados sea concluido en 2019 con una inversión estimada de US\$9 millones y se planea obtener la certificación LEED.

Debido a las fuertes tendencias económicas y demográficas, Ciudad Juárez representa una ubicación estratégica para FIBRAMQ en relación con el objetivo a largo plazo de desarrollar edificios clase A en nuestros mercados estratégicos. En el mediano plazo, FIBRAMQ busca administrar su cartera de proyectos de desarrollo para no exceder 5% del ABA en cualquier momento determinado.

BALANCE GENERAL

La siguiente tabla resume el perfil de la deuda de FIBRAMQ al 31 de marzo de 2019 y los datos proforma posteriores a la conclusión del refinanciamiento previamente anunciado.

Métricas de Deuda	1T19 Actual	1T19 Pro forma ¹
Deuda en Circulación	Ps 15.9mm	Ps 15.9mm
Crédito Revolvente Disponible	Ps 5.0mm	Ps 4.7mm
Índice de Deuda a Tasa Fija	100%	100%
Plazo Remanente de la Deuda	5.0	6.7
Índice de Apalancamiento Neto Inmobiliario	36.7%	36.9%

¹ El cálculo Pro-forma considera la conclusión del programa de refinanciamiento de US\$500 millones anunciado el 1 de abril de 2019 y descrito a continuación.

El índice de cobertura de la deuda regulatorio de FIBRAMQ fue de 35.1% y el índice de cobertura del servicio de la deuda fue de 5.0x.

Posterior a la terminación del trimestre, tal como fue comunicado previamente, FIBRAMQ firmó contratos para una transacción de refinanciamiento de US\$500 millones, que incluyeron una línea de crédito no garantizada de US\$425 millones que cerró el 5 de abril del 2019 y una hoja de términos para una nueva línea de crédito garantizado de US\$75 millones (en conjunto, el Refinanciamiento). El Refinanciamiento no afecta el nivel de endeudamiento y mejora el perfil de deuda de FIBRAMQ extendiendo significativamente el plazo promedio ponderado remanente de la deuda y diversificando la base de acreedores de FIBRAMQ. FIBRAMQ dispuso de US\$180 millones de la línea de crédito no garantizada a cinco años y US\$75 millones del crédito revolvente no garantizado, y junto con US\$3 millones de efectivo disponible, y uso esos fondos para pagar de manera anticipada el crédito no garantizado a plazo de US\$258 millones que expiraba el 30 de junio de 2020.

Para finalizar la actividad de refinanciamiento, en junio del 2019, se espera utilizar un nuevo crédito garantizado subsecuente de US\$75 millones a quince años para repagar el crédito revolvente.

Cabe recalcar que FIBRAMQ no tiene ningún vencimiento de deuda programado hasta el 30 de junio de 2023.

ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa comprometido con el enfoque disciplinado de inversión de capital en expansiones y desarrollo de propiedades, recompra de certificados para su cancelación, así como pago de deuda revolvente.

Durante el primer trimestre de 2019, FIBRAMQ continuó financiado la expansión y el desarrollo de las propiedades mencionadas anteriormente. Durante el año fiscal 2019, FIBRAMQ anticipa una inversión total de US\$12.9m en proyectos ya comprometidos y anunciados.

El 31 de enero, FIBRAMQ pagó un crédito garantizado en pesos de aproximadamente Ps 284 millones, mejorando aún más su estructura de capital y la flexibilidad del balance general.

El programa de recompra de certificados actual de FIBRAMQ cuenta con una capacidad de Ps 845.5 millones hasta su expiración el 25 de junio de 2019. El 24 de abril, los tenedores de certificados de FIBRAMQ aprobaron un programa de recompras por Ps 1.0 mil millones adicionales por un periodo de

un año comenzando el 26 de junio de 2019. Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados.

Para información adicional sobre la administración del capital de FIBRAMQ, favor de ver el material de información complementaria del primer trimestre de 2019 ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-devalores-filings.

DISTRIBUCIÓN

El 25 de abril de 2019, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 31 de marzo de 2019 de Ps 0.4250 por certificado, representando un incremento de 9.0% respecto a la distribución del periodo comparable previo y un incremento secuencial de 3.7%. Se espera que la distribución sea pagada el 14 de junio de 2019 a los tenedores registrados el 13 de junio de 2019. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar sin distribución el 12 de junio de 2019.

GUÍA 2019

FIBRA Macquarie reafirmó su guía de distribuciones de efectivo para 2019 previamente anunciada de aproximadamente Ps. 1.70 por certificado, pagaderas en exhibiciones trimestrales iguales de Ps 0.425. FIBRAMQ también reafirmó su guía de AFFO previamente anunciada de entre Ps 2.45 y Ps 2.50 por certificado en el año. Esta guía está basada en las siguientes suposiciones:

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 26 de abril de 2019, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 2019 Earnings Call con el número de conferencia 9399517.

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 9399517. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2019 en el sitio web de FIBRAMQ, www.fibramacquarie.com.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver el material de información complementaria del primer trimestre de 2019 ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de marzo de 2019. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

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

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

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

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

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Flavio J. Díaz-Tueme

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018

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

	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Activo - Circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	362,626	555,591
Cuentas por cobrar, neto	302,713	102,078
Otros activos	98,078	72,597
Propiedades de inversión disponibles para la venta	139,278	147,622
Total de activos - Circulante	902,695	877,888
Activo - No circulante		
Otras cuentas por cobrar	174,817	424,411
Otros activos	218,548	187,849
Inversiones en negocios conjuntos	1,450,281	1,152,560
Crédito mercantil	841,614	841,614
Propiedades de inversión	39,904,105	40,132,961
Instrumentos financieros derivados	78,609	124,011
Total de activos - No circulante	42,667,974	42,863,406
Total de activos	43,570,669	43,741,294
Pasivo - Circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	480,037	398,314
Depósitos de inquilinos	29,279	33,182
Otros pasivos	3,664	-
Total de pasivos - Circulante	512,980	431,496
Pasivo - No circulante		
Depósitos de inquilinos	310,830	304,610
Deuda	15,305,094	15,537,190
Impuesto sobre la renta diferido	19,178	19,178
Otros pasivos	20,520	-
Total de pasivos - No circulante	15,655,622	15,860,978
Total de pasivos	16,168,602	16,292,474
Activos netos	27,402,067	27,448,820
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,497,483	17,497,483
Utilidades acumuladas	9,904,584	9,951,337
Total del patrimonio	27,402,067	27,448,820

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	893,480	888,163
Gastos relacionados a las propiedades	(129,094)	(118,535)
Ingreso neto por propiedades	764,386	769,628
Honorarios de administración	(40,115)	(45,717)
Gastos relacionados con transacciones	(4,329)	(1,869)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,905)	(11,151)
Total gastos de operación	(57,349)	(58,737)
Costos financieros	(214,450)	(215,566)
Ingresos por intereses	7,416	2,927
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	28,588	28,174
Utilidad cambiaria neta	241,600	1,135,171
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	(526,200)	(2,280,370)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	70,646	(36,216)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(45,402)	28,924
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período	269,235	(626,065)
Impuesto a la utilidad corriente	(288)	(58)
Utilidad/(pérdida) neta del período	268,947	(626,123)
Otros resultados integrales		
Otros resultados integrales del período	-	-
Resultado integral del período	268,947	(626,123)
Utilidad/(pérdida) por CBFI*		
Utilidad/(pérdida) básica por CBFI (pesos)	0.35	(0.79)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Pérdida integral del período	-	(626,123)	(626,123)
Pérdida integral del período	-	(626,123)	(626,123)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(297,086)	(297,086)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(161,464)	-	(161,464)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(161,464)	(297,086)	(458,550)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2018	17,957,509	8,316,856	26,274,365
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del período	-	268,947	268,947
Utilidad integral del período	-	268,947	268,947
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(315,700)	(315,700)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(315,700)	(315,700)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2019	17,497,483	9,904,584	27,402,067

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad/(pérdida) antes impuestos del período	269,235	(626,065)
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	526,200	2,280,370
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(70,646)	36,216
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	3,247	16
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	8,838	7,247
Amortización de comisiones de arrendamiento	16,800	13,627
Depreciación para los activos por derecho de uso*	1,089	-
Ingresos por intereses	(7,416)	(2,927)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	9,989	12,540
Utilidad cambiaria, neta	(248,376)	(1,158,942)
Costos financieros reconocidos en la utilidad/(pérdida) del período	214,450	215,566
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(28,588)	(28,174)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	45,402	(28,924)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	9,603	(40,723)
Disminución en cuentas por pagar	(8,374)	(37,575)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación	741,453	642,252
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(29,595)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(277,383)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(221,329)	(108,949)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	8,250	18,586
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(490,462)	(119,958)
Actividades de financiamiento:		
Ingresos por intereses	7,416	2,927
Intereses pagados	(141,496)	(162,127)
Pagos por arrendamientos	(952)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	-	(161,464)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(315,700)	(297,086)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(450,732)	(617,750)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(199,741)	(95,456)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	6,776	23,771
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	362,626	396,133

*La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF 16.

**Incluye efectivo restringido de \$cero (2018: \$46.7 millones) al 31 de marzo de 2019.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE
2019



MACQUARIE

FIBRA
Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA INTERMEDIA	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES	11
5. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL PERÍODO	13
6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	16
8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	16
9. UTILIDAD/(PÉRDIDA) POR CBFÍ	17
10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	17
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	19
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	19
13. DEUDA	21
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	22
15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	23
16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	23
17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	24
18. ARRENDAMIENTOS	26
19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	27
20. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	28

Aviso

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



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

A los tenedores de las CBFIs del
Fideicomiso Irrevocable No. /1622
(CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple) y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 31 de marzo de 2019, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y notas a la información financiera condensada consolidada intermedia (“Estados Financieros Condensados Consolidados Intermedios”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros condensados consolidados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros condensados consolidados intermedios basada en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

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



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros condensados consolidados intermedios adjuntos al y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 no están preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México
25 de abril de 2019

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018

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

	Nota	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Activo - Circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		362,626	555,591
Cuentas por cobrar, neto		302,713	102,078
Otros activos		98,078	72,597
Propiedades de inversión disponibles para la venta	11	139,278	147,622
Total de activos - Circulante		902,695	877,888
Activo - No circulante			
Otras cuentas por cobrar		174,817	424,411
Otros activos		218,548	187,849
Inversiones en negocios conjuntos	10	1,450,281	1,152,560
Crédito mercantil		841,614	841,614
Propiedades de inversión	12	39,904,105	40,132,961
Instrumentos financieros derivados	14	78,609	124,011
Total de activos - No circulante		42,667,974	42,863,406
Total de activos		43,570,669	43,741,294
Pasivo - Circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		480,037	398,314
Depósitos de inquilinos		29,279	33,182
Otros pasivos	18	3,664	-
Total de pasivos - Circulante		512,980	431,496
Pasivo - No circulante			
Depósitos de inquilinos		310,830	304,610
Deuda	13	15,305,094	15,537,190
Impuesto sobre la renta diferido	15	19,178	19,178
Otros pasivos	18	20,520	-
Total de pasivos - No circulante		15,655,622	15,860,978
Total de pasivos		16,168,602	16,292,474
Activos netos		27,402,067	27,448,820
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	16	17,497,483	17,497,483
Utilidades acumuladas		9,904,584	9,951,337
Total del patrimonio		27,402,067	27,448,820

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	5(a)	893,480	888,163
Gastos relacionados a las propiedades	5(b)	(129,094)	(118,535)
Ingreso neto por propiedades		764,386	769,628
Honorarios de administración	19(c)	(40,115)	(45,717)
Gastos relacionados con transacciones		(4,329)	(1,869)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	5(c)	(12,905)	(11,151)
Total gastos de operación		(57,349)	(58,737)
Costos financieros	5(d)	(214,450)	(215,566)
Ingresos por intereses		7,416	2,927
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10	28,588	28,174
Utilidad cambiaria neta	5(e)	241,600	1,135,171
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	11,12	(526,200)	(2,280,370)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	70,646	(36,216)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	14	(45,402)	28,924
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período		269,235	(626,065)
Impuesto a la utilidad corriente	15	(288)	(58)
Utilidad/(pérdida) neta del período		268,947	(626,123)
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales del período		-	-
Resultado integral del período		268,947	(626,123)
Utilidad/(pérdida) por CBF1*			
Utilidad/(pérdida) básica por CBF1 (pesos)	9	0.35	(0.79)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	16	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Pérdida integral del período		-	(626,123)	(626,123)
Pérdida integral del período		-	(626,123)	(626,123)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	8	-	(297,086)	(297,086)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	16	(161,464)	-	(161,464)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(161,464)	(297,086)	(458,550)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2018		17,957,509	8,316,856	26,274,365
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	16	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del período		-	268,947	268,947
Utilidad integral del período		-	268,947	268,947
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	8	-	(315,700)	(315,700)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(315,700)	(315,700)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2019		17,497,483	9,904,584	27,402,067

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

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

	Nota	Tres meses terminados	
		Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) antes impuestos del período		269,235	(626,065)
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	11,12	526,200	2,280,370
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	(70,646)	36,216
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		3,247	16
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	5(b)	8,838	7,247
Amortización de comisiones de arrendamiento	5(b)	16,800	13,627
Depreciación para los activos por derecho de uso*	18	1,089	-
Ingresos por intereses		(7,416)	(2,927)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	5(b)	9,989	12,540
Utilidad cambiaria, neta	5(e)	(248,376)	(1,158,942)
Costos financieros reconocidos en la utilidad/(pérdida) del período	5(d)	214,450	215,566
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10(c)	(28,588)	(28,174)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	14	45,402	(28,924)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		9,603	(40,723)
Disminución en cuentas por pagar		(8,374)	(37,575)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación		741,453	642,252
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	12	-	(29,595)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	10(b)	(277,383)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(221,329)	(108,949)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10(b)	8,250	18,586
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(490,462)	(119,958)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos por intereses		7,416	2,927
Intereses pagados		(141,496)	(162,127)
Pagos por arrendamientos		(952)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		-	(161,464)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	8	(315,700)	(297,086)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(450,732)	(617,750)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(199,741)	(95,456)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	5(e)	6,776	23,771
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		362,626	396,133

*La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF 16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 5.

**Incluye efectivo restringido de \$cero (2018: \$46.7 millones) al 31 de marzo de 2019.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

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

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

Actividades relevantes durante 2019 y 2018

El 31 de enero de 2019, FIBRA Macquarie hizo el pago total del préstamo garantizado a nivel de su negocio en conjunto con vencimiento programado el 1 de abril de 2019, utilizando el efectivo disponible. La participación proporcional del 50 por ciento de FIBRA Macquarie en el pago de este préstamo ascendió a \$284.1 millones.

El 16 de enero de 2018, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un total de US\$3.2 millones.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 4 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2018, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos. El Grupo adopto inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 y cualquier cambio a las políticas contables importantes se describen en la Nota 4.

El 25 de abril de 2019, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Convenio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de marzo de 2019 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios, como, por ejemplo:

(i) Juicios

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

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 14 para más detalle.

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valore razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Frisa. Ver nota 10 para más detalle.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y Estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) *Supuestos y estimaciones contables críticas*

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable: incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 12 para más detalle.

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

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el Estado de Posición Financiera Consolidado. Ver nota 15 para más detalle.

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

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

d) Medición a Valor Razonable

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

e) Información comparativa

Algunas partidas en los comparativos de los estados financieros consolidados intermedios no auditados se han reclasificado al 31 de marzo de 2018. Estas reclasificaciones no tienen un impacto material sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados al 31 de marzo de 2019.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo ha consistentemente aplicado sus políticas contables por todos los periodos presentados en los Estados financieros intermedios consolidados y en relación con los del año anterior.

a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

Se han publicado nuevas normas de contabilidad para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada. Sin embargo, el Grupo no ha adoptado anticipadamente las nuevas normas o modificaciones en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Las siguientes normas e interpretaciones, se espera que no tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo:

- NIIF 17 Contratos de Seguro.
- CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Utilidades.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (Modificaciones a la NIIF 9).
- Intereses a largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIC 28).
- Cambios al plan, reducciones y liquidaciones (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras anuales a las NIIF 2015-2017 Ciclo - Varias interpretaciones.
- Cambios a las referencias al marco conceptual a las NIIF.

4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

NIIF 16 Arrendamientos

El Grupo ha adoptado inicialmente la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

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

La NIIF 16 presenta dos modelos contables en el balance: el modelo retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. El Grupo ha optado por adoptar el enfoque retrospectivo modificado; que reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento respecto a su plataforma integrada verticalmente.

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la norma actual – es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financiero y operativo.

Debido al enfoque modificado retrospectivo elegido por el Grupo en la aplicación de esta norma, la información comparativa a lo largo de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados no se ha reformulado y se sigue reportando según la NIC 17 y CINIIF 4.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

NIIF 16 Arrendamientos (continuación)

(i) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario

El Grupo ha reconocido contratos de arrendamientos operativos de instalaciones de oficinas administrativas. Los contratos normalmente se celebran por un período entre 2 y 7 años, con opción de renovación.

El grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento al 1 de enero de 2019. El activo por derecho de uso es medido inicialmente a costo, que es igual al monto inicial del pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso posteriormente se deprecia utilizando el método de línea recta desde el 1 de enero de 2019, aplicando el plazo que resulte menor del final de la vida útil del activo por derecho de uso y la fecha de término del contrato de arrendamiento. La vida útil estimada sobre los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base de propiedad y equipo.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes de pago a la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento.

Los pagos por arrendamientos incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden los siguientes:

- pagos fijos, y
- pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional sí el Grupo esta razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión.

El pasivo por arrendamiento se mide a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando haya un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio de un índice o tasa, o si el Grupo cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación. Si se vuelve a medir, se realiza un ajuste correspondiente al valor en libros en el activo por derecho de uso, o se registra en la utilidad o pérdida si el valor en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

En el período comparativo, según la NIC 17, los activos mantenidos bajo arrendamiento se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera del Grupo. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos fueron reconocidos en resultados en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales según la NIC 17 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 16 al 1 de enero de 2019:

Cuentas en Balance	Note	Valor en libros bajo NIC 17 \$'000	Valor en libros bajo NIIF 16 \$'000
Otros activos	18	-	24,621
Otros pasivos	18	-	24,621

Los derechos de uso de activos se incluyen en otros activos (no circulantes) y los pasivos de arrendamiento se incluyen en otros pasivos (circulantes y no circulantes) en el estado de situación financiera consolidado intermedio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

5. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DEL PERÍODO

La utilidad/(pérdida) del período incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	833,800	830,572
Ingresos por estacionamiento	13,633	14,219
Gastos refacturados a los inquilinos	46,047	43,372
Total ingresos relacionados a las propiedades	893,480	888,163
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(19,093)	(18,553)
Seguros sobre la propiedad	(6,084)	(6,389)
Impuesto predial	(15,957)	(16,289)
Reparaciones y mantenimiento	(22,842)	(21,368)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,569)	(7,266)
Servicios de seguridad	(5,555)	(5,741)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,633)	(917)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(8,838)	(7,247)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(16,800)	(13,627)
Gastos de servicios generales	(5,154)	(4,106)
Gastos de mercadotecnia	(3,195)	(1,976)
Honorarios por operación de estacionamiento	(1,998)	(2,080)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(9,989)	(12,540)
Otros gastos para la propiedad	(1,387)	(436)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(129,094)	(118,535)
c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(838)	(787)
Honorarios de contabilidad	(2,430)	(1,720)
Honorarios de valuación	(922)	(626)
Honorarios de auditoría	(1,185)	(1,156)
Otros honorarios profesionales	(2,962)	(3,453)
Otros gastos	(4,568)	(3,409)
Total honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,905)	(11,151)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(206,412)	(206,420)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(7,478)	(9,146)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(560)	-
Total de costos financieros	(214,450)	(215,566)
e) Utilidad cambiaria neta		
Utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	232,578	1,280,775
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	9,022	(145,604)
Total de utilidad cambiaria neta	241,600	1,135,171

Al 31 de marzo de 2019, el Grupo tenía 68 empleados (31 de marzo de 2018: 62 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2019	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	300,875	147,601	176,130	116,918	13,044	192,612	947,180
Utilidad neta del segmento ²	55,217	24,704	76,162	33,242	6,575	154,625	350,525
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	18,115	13,773	26,006	12,143	4	9	70,050
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	(217,060)	(115,849)	(114,121)	(79,170)	-	-	(526,200)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,651	8,865	29,688	10,658	1,854	23,561	78,277
Costos financieros ³	(13,775)	(10,647)	(20,471)	(9,468)	(3,629)	(11,308)	(69,298)
Tres meses terminados 31 de marzo de 2018							
Ingresos de clientes externos ¹	315,180	144,076	167,418	120,679	12,281	181,518	941,152
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(663,632)	(327,336)	(241,336)	(245,887)	6,453	178,363	(1,293,375)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	69,999	53,138	105,711	49,848	-	-	278,696
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominadas en \$US	(945,895)	(480,870)	(481,230)	(372,375)	-	-	(2,280,370)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(53,575)	(20,461)	(197)	(12,487)	2,970	60,345	(23,405)
Costos financieros ³	(13,383)	(10,018)	(19,645)	(9,350)	(4,291)	(14,222)	(70,909)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$13.0 millones (al 31 de marzo de 2018 \$12.2 millones) y de \$40.7 millones (al 31 de marzo de 2018 \$40.7 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$6.6 millones (al 31 de marzo de 2018 \$6.5 millones) y de \$20.5 millones (al 31 de marzo de 2018 \$21.4 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones (al 31 de marzo de 2018 \$4.2 millones) y de \$11.3 millones (al 31 de marzo de 2018 \$14.2 millones), respectivamente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 31 de marzo de 2019	Industrial*				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	14,797,369	7,905,805	7,812,689	5,408,302	498,961	7,329,705	43,752,831
Pasivos totales del segmento	(1,336,291)	(955,151)	(1,673,958)	(813,694)	(146,684)	(516,944)	(5,442,722)
Al 31 de diciembre de 2018							
Activos totales del segmento*	14,912,860	7,961,635	7,850,086	5,442,593	496,835	7,282,584	43,946,593
Pasivos totales del segmento	(1,335,805)	(958,139)	(1,686,739)	(817,896)	(216,876)	(732,249)	(5,747,704)

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

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
Total de ingresos del segmento	947,180	941,152
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(53,701)	(52,988)
Ingresos por intereses	7,416	2,927
Total de ingresos del período	900,895	891,091
Utilidad/(pérdida) operativa por segmento	350,525	(1,293,375)
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,049	558
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(160,090)	(163,170)
Ingresos por intereses	7,416	2,927
Partidas atribuibles al método de participación	1,522	334
Utilidad cambiaria neta ²	171,564	856,474
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(45,402)	28,924
Honorarios de administración ³	(40,115)	(45,717)
Gastos relacionados con transacciones	(4,329)	(1,869)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(12,905)	(11,151)
Impuesto a la utilidad	(288)	(58)
Utilidad/(pérdida) neta operativa del período	268,947	(626,123)

¹ Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA y consecuentemente, en 2019 y 2018 la deuda es considerada como una partida en conciliación.

² Utilidad cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del periodo.

³ Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Administración").

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	43,752,831	43,946,593
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	272,926	489,675
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	5,810	15,224
Otros activos	64,375	58,642
Activos atribuibles a inversión en método de participación ²	(2,054,163)	(2,045,411)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ²	1,450,281	1,152,560
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable	78,609	124,011
Total de activos	43,570,669	43,741,294
Pasivos por segmento reportable	(5,442,722)	(5,747,704)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ³	(11,253,394)	(11,422,373)
Acreedores y otras cuentas por pagar ⁴	(36,670)	3,931
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ²	603,882	892,849
Otros pasivos	(20,520)	-
Impuesto diferido pasivo	(19,178)	(19,178)
Total de pasivos	(16,168,602)	(16,292,475)

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

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

³ Corresponde a la deuda existente a nivel de FIBRA y consecuentemente en 2019 y 2018, la deuda es considerada como una partida en conciliación.

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

7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

El 13 de marzo de 2019, FIBRA Macquarie hizo una distribución por un monto total de \$315.7 millones, 0.410 por CBFi (marzo 31 de 2018: \$297.1 millones, 0.375 por CBFi).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

9. UTILIDAD/(PÉRDIDA) POR CBFI

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2019 \$'000	Mar 31, 2018 \$'000
Utilidad/(pérdida) por CBFI		
Utilidad/(pérdida) básica por CBFI (\$)	0.35	(0.79)
Utilidad/(pérdida) básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad/(pérdida) básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI (\$'000)	268,947	(626,123)
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000)	770,000	793,744

10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA	Participación FIBRA	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
		Macquarie Mar 31, 2019	Macquarie Dic 31, 2018		
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	540,524	250,905
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	909,757	901,655

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,152,560	1,137,652
Aportaciones de capital durante el período	277,383	-
Distribuciones recibidas durante el período/año	(8,250)	(49,671)
Participación en utilidades después de impuestos	20,956	51,350
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	7,632	13,229
Montos en libros al cierre del período/año	1,450,281	1,152,560

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	21,169	20,417	57,891	67,337
Total de activos - no circulante	1,074,873	1,072,069	2,954,395	2,931,001
Total de pasivos - circulante ³	(7,913)	(583,163)	(24,682)	(26,634)
Total de pasivos - no circulante ³	(7,081)	(7,514)	(1,168,090)	(1,168,393)
Activos netos	1,081,048	501,809	1,819,514	1,803,311

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$38.3 millones (31 de diciembre, 2018: \$64.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$19.1 millones (31 de diciembre, 2018: \$29.8 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,150.0 millones (31 de diciembre, 2018: \$1,717.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	501,809	535,912	1,803,311	1,739,392
Movimientos netos del período/año	579,239	(34,103)	16,203	63,919
Activos netos	1,081,048	501,809	1,819,514	1,803,311
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	540,524	250,905	909,757	901,655
Valor en libros de FIBRA Macquarie	540,524	250,905	909,757	901,655

¹ Durante el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$5.1 millones (2018: \$5.8 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2018 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	26,172	29,781	81,230	76,196
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	7,541	11,305	7,723	14,320
Ingresos por intereses	2,379	157	866	652
Total de ingresos	36,092	41,243	89,819	91,168
Gastos:				
Costos por intereses	(4,884)	(12,074)	(24,989)	(24,952)
Otros gastos	(9,457)	(9,519)	(29,406)	(29,518)
Total de gastos	(14,341)	(21,593)	(54,395)	(54,470)
Utilidad integral del año	21,751	19,650	35,424	36,698
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	10,876	9,825	17,712	18,349

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	147,622	-
<i>Adiciones/disposiciones durante el período/año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	-	1,753,449
Disposición de propiedades de inversión ²	-	(1,571,168)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(2,277)	(12,243)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(6,067)	(22,416)
Valor en libros al final del período/año	139,278	147,622

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

² Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 propiedades en Chihuahua, Ciudad Juárez, Matamoros, Mexicali, Reynosa y Tijuana y canceló un crédito mercantil por \$41.1 millones asociado a esas propiedades y fue transferido al estado consolidado de resultado integral. La pérdida por disposición que asciende a \$3.4 millones se relaciona únicamente con los costos de transacción.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		40,132,961	41,722,712
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno		-	61,244
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		116,230	123,660
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		5,938	124,849
Propiedad de inversión en proceso de construcción	12(a)	57,479	(95,149)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(523,923)	(71,468)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		76,713	29,383
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		38,707	(8,821)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	11	-	(1,753,449)
Valor en libros al final del período/año		39,904,105	40,132,961

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	61,163	156,312
Gastos de capital	63,417	29,700
Transferencia de propiedades de inversión completa	(5,938)	(124,849)
Valor en libros al final del período/año	118,642	61,163

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

b) Valuación activo por activo

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

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

Durante los periodos intermedios de reporte, la Administración realiza un proceso interno de valuación de mercado. Estos cambios en el proceso de valuación interna son revisados por el auditor independiente de FIBRA Macquarie y el Consejo de Administración del Administrador para cada fecha de reporte. El Administrador confirma que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el valuador independiente. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2019 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% (31 de diciembre de 2018: 7.50% and 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.25% y 9.50% (31 de diciembre de 2018: 8.25% and 9.50%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2018: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.25% y 10.25% (31 de diciembre de 2018: 9.25% y 10.25%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas para las propiedades comerciales fue entre 3.00% y 5.00% (31 de diciembre de 2018: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.80%. (2018: 4.80%).

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

13. DEUDA

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,420,446	3,474,032
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	5,025,252	5,078,838
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en USD	9,069,511	9,211,596
Financiamiento con documentos en USD	6,298,273	6,396,943
Costos de transacción no amortizados	(62,690)	(71,349)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	15,305,094	15,537,190

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% ²	Jun-20 ¹	4,962,091	5,032,814
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,840,250	4,915,838
MetLife - a plazo ³	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	4,051,700	4,114,818
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,451,053	1,473,720
Saldos al cierre del período/año						15,305,094	15,537,190

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

² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 14.

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

Deuda - Circulante

Al 31 de marzo de 2019, FIBRA Macquarie no tiene vencimientos durante los próximos 12 meses para ser considerado como un pasivo circulante.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

13. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicial del período/año	15,537,190	16,318,550
Cambios por actividades de financiamiento:		
Pagos parciales a la deuda	-	(770,052)
Total de cambios por actividades de financiamiento	-	(770,052)
Total de efectos por tipos de cambio	(239,574)	(59,742)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	7,478	48,434
Saldo al cierre del período/año	15,305,094	15,537,190

El 9 de julio de 2018, el Grupo realizó un prepago con respecto a la línea de crédito revolving de US\$40.0 millones.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Bancos varios	31-Ago-16	30-Jun-20	US\$ 155.5 millones	45,709	71,553
Bancos varios	27-Sep-16	30-Jun-20	US\$ 102.5 millones	32,900	52,458
Valor razonable estimado				78,609	124,011

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados financieros consolidados condensados intermedios. 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 para el periodo y año terminados el 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	1,274	-
Impuesto a la utilidad corriente del período	288	381
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	271	1,655
Impuesto a la utilidad por recuperar	1,257	1,274
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	19,178	6,277
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	12,901
Impuesto diferido pasivo	19,178	19,178

16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	799,979	18,118,973
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(29,979)	(621,490)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2018	770,000	17,497,483
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	770,000	17,497,483
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2019	770,000	17,497,483

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra CBFi de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente los cuales serán subsecuentemente cancelados; posteriormente, el 26 de junio de 2018, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de su programa de recompra de certificados hasta el 25 de junio de 2019.

Al 31 de marzo de 2019, un total de 41,363,500 CBFIs, por un importe de \$872.5 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Propiedades de inversión disponibles para la venta, (nota 11).
- Propiedades de inversión, (nota 12).
- Instrumentos financieros derivados, (Nota 14).

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.

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

17. 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 (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivado de los precios);

Nivel 3 – Variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
	\$'000	\$'000	\$'000
Al 31 de marzo de 2019			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	472,850	472,850	477,530
Deuda*	14,655,492	14,655,492	15,305,094
Al 31 de diciembre de 2018			
Cuentas y otras cuentas por cobrar	514,370	514,370	526,489
Deuda*	15,343,108	15,343,108	15,537,190

* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Al 31 de marzo de 2019				
Instrumentos financieros derivados	-	78,609	-	78,609
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	139,278	139,278
Propiedades de inversión	-	-	39,904,105	39,904,105
Al 31 de diciembre de 2018				
Instrumentos financieros derivados	-	124,011	-	124,011
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	147,622	147,622
Propiedades de inversión	-	-	40,132,961	40,132,961

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

	Mar 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicio del período/año	40,132,961	41,722,712
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	218,354	144,539
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	-	(1,753,449)
Adquisición de propiedades de inversión	-	61,244
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera	(523,923)	(71,468)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	76,713	29,383
Saldo al final del período/año	39,904,105	40,132,961

18. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados según la NIIF 16 (hasta el 31 de diciembre de 2018 estos fueron clasificados bajo NIC 17). El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2019 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 del inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo que van hacia delante son los siguientes:

Marzo 31, 2019	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
Cobros futuros mínimos de arrendamiento (US\$ '000)	126,160	323,710	66,970	516,840
Cobros futuros mínimos de arrendamiento (US\$ '000)*	24,410	63,856	6,370	94,636

* Importes en pesos equivalentes en dólares

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

18. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

b) Como Arrendatario

La información detallada del reconocimiento inicial de la NIIF 16 *Arrendamientos* se presenta como sigue:

	Mar 31, 2019 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(45)
Cargo por depreciación del periodo	(1,089)
Saldo al cierre del periodo	23,487
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(45)
Intereses a pasivos por arrendamiento	560
Pagos de arrendamientos	(952)
Saldo al cierre del periodo	24,184
Saldo clasificado como circulante	3,664
Saldo clasificado como no-circulante	20,520
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):	
<1 año	5,711
1-5 años	22,013
>5 años	4,380
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del periodo	32,104

19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$0.7 millones (31 de marzo de 2018: \$0.8 millones).

Al 31 de marzo de 2019, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$cero (31 de diciembre de 2018: \$cero).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

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

19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$40.1 millones (31 de marzo de 2018: \$45.7 millones) por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2019. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFI en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFI, y el monto total de todas las recompras de CBFI, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012, y debe ser reinvertido en CBFI de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 31 de marzo de 2019, no había honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, el Grupo provisionó gastos por \$0.8 millones (31 de marzo de 2018: \$0.1 millones), respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2019, los gastos por pagar a MMREM ascendían a \$0.8 millones (31 de marzo de 2018: \$0.1 millones)

Al 31 de marzo de 2019, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFI y recibió distribuciones de \$15.1 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2019 (31 de marzo de 2018: \$14.0 millones).

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

20. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie anunció la conclusión de su línea de crédito no garantizada de US\$425 millones. Las disposiciones iniciales de US\$180 millones de dólares bajo el crédito no garantizado a cinco años, junto con los US\$75 millones obtenidos a través de la línea de crédito revolvente no garantizada y US\$3 millones de efectivo disponible, fueron utilizadas en su totalidad para prepagar el crédito no garantizado de US\$258 millones que tenía fecha de vencimiento el 30 de junio de 2020.

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

