



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018**

- **El AFFO por Certificado aumentó 3.2% respecto al del año anterior** -
- **Incrementa la distribución trimestral por Certificado en 4.0%** -

CIUDAD DE MÉXICO, abril 26, 2018 – 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 2018.

### **PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2018**

- Incremento en el AFFO por certificado de 3.2% respecto del año anterior a Ps 0.6020, un monto récord desde nuestro inicio de operaciones
- Las rentas promedio de las propiedades industriales y comerciales se incrementaron 2.6% y 5.3% respecto del año anterior, respectivamente
- Incremento en el margen de AFFO trimestral de 160 puntos base A/A
- Autorización de una distribución de efectivo trimestral de Ps. 0.39 por certificado, representando un incremento de 4% respecto al trimestre anterior

### **COMENTARIO DE LA DIRECCIÓN**

“En el primer trimestre de 2018 continuamos con la dinámica establecida el año pasado. Con un enfoque continuo en la operación y arrendamiento de bienes inmuebles, prudente uso de capital y mejorando la composición de nuestro portafolio, avanzamos en cada una de nuestras prioridades estratégicas,” comentó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Aunque los movimientos en el tipo de cambio afectaron nuestra comparación de ingreso neto operativo respecto al año anterior, la fortaleza de nuestra plataforma y equipo nos permitió concluir un trimestre sólido en términos de crecimiento en utilidad y mejoras en los márgenes operativos. También continuamos reinvertiendo nuestro AFFO retenido con atractivos rendimientos tanto en la recompra de certificados como en expansiones, y mantenemos un atractivo portafolio de expansiones potenciales adicionales. Tratamos de encontrar oportunidades selectivas de reciclaje de activos, ya que buscamos tanto mejorar la composición de nuestro portafolio como reinvertir los recursos en oportunidades generadoras de valor. Conforme avanza el año, mantenemos confianza en nuestro portafolio, estrategia y perspectiva.”

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T18	1T17	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 824.7m	Ps 838.8m	-1.7%
EBITDA	Ps 767.8m	Ps 778.8m	-1.4%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 546.9m	Ps 549.9m	-0.5%
FFO por certificado	Ps 0.6890	Ps 0.6778	1.7%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 477.8m	Ps 473.2m	1.0%
AFFO por certificado	Ps 0.6020	Ps 0.5832	3.2%
Margen de Ingreso Operativo Neto	87.6%	87.2%	43 pb
Margen AFFO	50.8%	49.2%	158 pb
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,428	3,433	-0.1%
Ocupación al cierre del periodo	92.2%	92.7%	-53 pb
Ocupación Promedio	92.2%	92.7%	-51 pb

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	1T18	1T17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 825.2m	Ps 825.3m	0.0%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	3,414	3,377	1.1%
Ocupación al cierre del periodo	92.3%	92.9%	-52 pb
Retención Industrial (UDM)	84%	66%	1,859 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.55	3.76	-5.5%

### Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T18	1T17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 683.0m	Ps 705.0m	-3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.4%	90.3%	112 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al cierre del periodo	31,991	32,050	-0.2%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al cierre del periodo	2,972	2,978	-0.2%
Ocupación al cierre del periodo	91.9%	92.3%	-46 pb
Ocupación promedio	91.9%	92.4%	-54 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.67	\$4.55	2.6%
Retención de Clientes UDM	85%	66%	1,910 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.2	3.2	1.4%

En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2018, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un Ingreso Neto Operativo de Ps 683.0 millones, comparado con Ps 705.0 millones en el periodo comparable anterior. El decremento año con año en el Ingreso Neto Operativo se debió principalmente a la apreciación del peso frente al dólar.

Las tasas de renta mejoraron en comparación con los del mismo trimestre del año pasado, con un promedio ponderado al cierre de US\$4.67 mensual por metro cuadrado arrendado, representando un incremento de 2.6%. Este aumento en la tasa se debió principalmente a los incrementos en los contratos, junto con incrementos en las latas de renta en las renovaciones. La ocupación del portafolio industrial al 31 de marzo de 2018 fue 91.9%. El decremento de 50 puntos base en la ocupación al cierre del trimestre comparado con el año anterior se debió a un trimestre con actividad moderada de comercialización combinado con algunas salidas de clientes específicos.

FIBRAMQ firmó 19 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones en el primer trimestre de 2018, representando 1.0 millón de pies cuadrados. Los arrendamientos firmados incluyeron seis nuevos arrendamientos totalizando 289 mil pies cuadrados y 13 renovaciones totalizando 745 mil pies cuadrados. Los nuevos arrendamientos incluyeron dos nuevas expansiones.

Los nuevos arrendamientos más destacados del trimestre incluyen una compañía que manufactura muestrarios de materiales en Tijuana y un contratista de manufactura en Ciudad Juárez. Las renovaciones estuvieron diversificadas por geografía y tipos de clientes, incluyendo manufacturas de empaques para consumo, equipo de tecnología para agua y partes automotrices.

En el periodo de doce meses concluido el 31 de marzo de 2018, FIBRAMQ logró una tasa de retención promedio de 85%, mostrando una mejora respecto al periodo comparable del año anterior. Para el resto de 2018, FIBRAMQ estará enfrentando un ligero incremento en las expiraciones de arrendamientos y un entorno atenuado para el arrendamiento dado el contexto macroeconómico y las próximas elecciones en México.

### Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T18	1T17	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 141.7m	Ps 133.8m	5.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	73.1%	73.9%	-81 pb
ABA ('000s m2) al cierre del periodo	456	455	0.2%
Ocupación al cierre del periodo	94.5%	95.2%	-70 pb
Ocupación promedio	94.6%	95.0%	-35 pb
Renta mensual promedio por m <sup>2</sup> arrendado (US\$) al cierre del periodo	Ps 152.51	Ps 144.85	5.3%
Retención UDM	67%	65%	182
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	4.7	5.2	-9.5%

El portafolio comercial de FIBRAMQ generó un Ingreso Neto Operativo de Ps 141.7 millones, un incremento de 5.9% comparado con el mismo periodo del año anterior. El crecimiento anual estuvo impulsado por un incremento de 5.3% en la tasa de renta promedio mensual y un incremento en los ingresos por estacionamientos. Durante el primer trimestre, FIBRAMQ firmó 57 arrendamientos, representando 8.4 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 20 nuevos arrendamientos y 37 renovaciones.

## **PORTAFOLIO Y ACTIVIDAD DE EXPANSIÓN**

FIBRAMQ continúa implementando efectivamente su estrategia de uso del AFFO retenido en inversiones generadoras de valor. Un elemento clave de esta estrategia es el enfoque en expansiones de las propiedades existentes con contratos de arrendamiento pre acordados junto con desarrollo selectivo de propiedades en mercados estratégicos. Durante el primer trimestre de 2018, FIBRAMQ invirtió o se comprometió a invertir US\$5.7 millones.

Durante el primer trimestre, FIBRAMQ completó los siguientes proyectos de expansión:

- Una expansión de 37 mil pies cuadrados para un productor de alimentos y bebidas en Guadalajara, que incluye una opción para una segunda expansión de 27 mil pies cuadrados.
- Una expansión de 14 mil pies cuadrados para un fabricante de sistemas de riego en Querétaro.

FIBRAMQ comenzó una expansión de 59 mil pies cuadrados para un productor de artículos de belleza, cuidado personal y farmacéuticos en Reynosa.

## **RECICLAJE DE ACTIVOS**

FIBRAMQ mantiene su compromiso de tener el mejor portafolio inmobiliario mejorando la composición del portafolio a través de la venta selectiva de activos, y continúa buscando la comercialización individual y de portafolios de sus propiedades industriales.

## **BALANCE GENERAL Y ACTIVIDAD EN LOS MERCADOS DE CAPITALES**

Al 31 de marzo de 2018, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 16.1 mil millones de deuda en circulación, Ps 4.1 mil millones disponibles de su línea de crédito revolvente y Ps 370.7 millones de efectivo disponible no restringido. La razón de deuda a activo total de FIBRAMQ, que regula la CNBV, se situó en 35.8%. El porcentaje de deuda a tasa variable es 95% con un plazo promedio ponderado de vencimiento de aproximadamente 5.7 años.

FIBRAMQ mantiene suficiente liquidez y flexibilidad, y no cuenta con vencimientos de deuda programados en los que resta del año 2018.

## **ASIGNACIÓN DEL CAPITAL**

La siguiente tabla presenta una visión general de cómo FIBRA Macquarie ha financiado y utilizado su efectivo para concretar sus iniciativas previamente comunicadas buscando maximizar el valor para sus tenedores de certificados. FIBRA Macquarie continúa comprometida en usar el AFFO retenido y los recursos de las ventas de activos no estratégicos para invertir o comprometer inversiones de capital en expansiones y desarrollo de propiedades, recompra de certificados para su cancelación, así como pago de la deuda revolvente.

<b>FUENTES Y USOS DE CAPITAL</b>	Equivalente en Ps\$	Equivalente en US\$
<b>Fuentes de capital</b>		
AFFO Retenido – 2017/1T18	790.0m	41.8m
Venta de Activos – 2017/1T18	525.1m	28.3m
Uso de efectivo excedente	449.6m	23.2m
<b>Fuentes de capital – total</b>	<b>1,764.7m</b>	<b>93.3m</b>
<b>Usos de capital</b>		
Expansiones y desarrollo – 2017/1T18	442.5m	23.4m
Certificados recomprados para cancelación – 2017/1T18	412.2m	21.9m
Pago de deuda – 2017/1T18	832.9m	44.0m
Otros – 2017/1Q18	77.2m	4.1m
<b>Usos de capital – total</b>	<b>1,764.7m</b>	<b>93.3m</b>

Nota: Usando tipo de cambio promedio del periodo aplicable. “Otros” incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar, generadores de ingresos, de US\$2.1m en 2017 y US\$0.4m mil en 1T18.

Para información adicional, favor de ver la página ocho en el material de información complementaria del primer trimestre de 2018 ubicado en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings).

## **PROGRAMA DE RECOMPRA Y CANCELACIÓN DE CERTIFICADOS**

Durante el primer trimestre de 2018, FIBRAMQ continuó llevando a cabo su programa de recompra de certificados ya que está convencida que genera retornos altamente generadores de valor debido a que los certificados continúan cotizando con un descuento frente al valor neto de los activos.

<b>RECOMPRAS DE CERTIFICADOS</b>	<b>Número</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Primer trimestre de 2018</b>	7.7m	Ps 161.5m
<b>Desde el inicio del programa</b>	19.1m	Ps 412.2m
<b>Restantes</b>	21.4m	

Todos los certificados recomprados han sido cancelados o serán cancelados a su debido tiempo. FIBRAMQ tiene autorizado recomprar hasta 5.0% de los certificados en circulación. El momento, precio por certificado y monto de las recompras futuras dependerá de los precios prevalecientes en el mercado, ventanas de operaciones con valores, condiciones económicas generales y otras consideraciones, incluyendo alternativas de inversión.

Usted puede consultar la actividad de recompras diarias de FIBRAMQ en [http://www.bmv.com.mx/en/issuers/corporativeinformation/FIBRAMQ-30024-CGEN\\_CAPIT](http://www.bmv.com.mx/en/issuers/corporativeinformation/FIBRAMQ-30024-CGEN_CAPIT).

## **DISTRIBUCIÓN**

El 26 de abril de 2018, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 31 de marzo de 2018 de Ps 0.39 por certificado. Esta distribución representa un incremento de 4.0% respecto al dividendo del trimestre anterior y se considerará un retorno sobre el capital para efectos fiscales en México.

Se espera que la distribución sea pagada el 10 de mayo de 2018 a los tenedores registrados el 9 de mayo de 2018. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 8 de mayo de 2018.

## **GUÍA 2018**

FIBRA Macquarie reafirma su guía para 2018. FIBRAMQ estima un AFFO total de entre Ps. 2.25 y Ps. 2.30 por certificado en 2018. Para el año completo 2018, FIBRAMQ espera hacer distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps 1.56 por certificado, pagaderas en distribuciones trimestrales de Ps 0.39 por certificado.

Esta guía está basada en los siguientes supuestos:

- La capacidad de generación de efectivo de su portafolio existente y un tipo de cambio promedio de Ps 18.5 por dólar durante el resto del año.
- Asume que no habrán nuevas adquisiciones
- No obstante que FIBRAMQ tiene un programa activo de reciclaje de activos, asume que no habrán desinversiones, reiterando que la ejecución exitosa de ventas de activos podría dar como resultado un decremento temporal en el AFFO hasta que los recursos sean invertidos en otras oportunidades generadoras de valor
- Recompra y cancelación en 2018 de los 21.4 millones de certificados restantes disponibles para recompra, resultando en 5.0% de certificados emitidos siendo recomprados y cancelados para cerrar 2018 con 770.8 millones de certificados en circulación
- El pago de distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo directivo del Administrador
- El continuo desempeño estable de las propiedades en el portafolio y las condiciones del mercado.

Tomando como base el punto medio de nuestra guía de AFFO para 2018 y el precio del certificado al 26 de abril del 2018 de Ps 18.89 el rendimiento implícito de AFFO y el rendimiento de la distribución resultan en 12.0% y 8.3%, respectivamente.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 27 de abril de 2018, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) o llamando al número gratuito +1 (877) 304 8957. Quienes llamen de fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1 (973) 638 3235. Favor de solicitar la teleconferencia *FIBRA Macquarie Third Quarter 2017 Earnings Call*.

Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1 (855) 859 2056 o +1 (404) 537 3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 2288845. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2018 en el sitio web de FIBRAMQ, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **INFORMACIÓN ADICIONAL**

Estamos entusiasmados de introducir la definición de NAREIT (“National Association of Real Estate Investment Trusts”) para “EBITDA for real estate” (EBITDAre) en nuestra información suplementaria del primer trimestre del 2018. También ajustamos EBITDAre con los gastos por transacciones no recurrentes (como los gastos relacionados con adquisiciones) para obtener EBITDA, ya que consideramos EBITDA, excluyendo gastos por transacciones no recurrentes, como una métrica financiera relevante.

Para gráficas, tablas y definiciones detalladas, favor de ver el material de información complementario del primer trimestre de 2018 ubicado en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://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 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de marzo de 2018. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50% con Grupo Frisa. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$111 mil millones de activos totales bajo administración, al 30 de septiembre de 2017.

### **Acerca de Macquarie Group**

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 61 oficinas en 25 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,966 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$371 mil millones al 30 de septiembre de 2017.

### **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 7793

Email: [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)

**Evelyn Infurna**

Tel: +1 203 682 8265

Email: [evelyn.infurna@icrinc.com](mailto:evelyn.infurna@icrinc.com)

**Nikki Sacks**

Tel: +1 203 682 8263

Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto:nikki.sacks@icrinc.com)

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

**Alejandro Sampedro Llorens**

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: [alejandro.sampedro@fleishman.com](mailto:alejandro.sampedro@fleishman.com)



## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017

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

	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
<b>Activo – Circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	349,388	417,529
Cuentas por cobrar, neto	87,998	74,539
Otros activos	83,593	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	1,377,316	-
<b>Total de activos – Circulante</b>	<b>1,898,295</b>	566,006
<b>Activo – No Circulante</b>		
Efectivo restringido	46,745	50,289
Otros activos	193,966	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	1,147,240	1,137,652
Crédito mercantil	882,758	882,758
Propiedades de inversión	38,088,882	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	140,497	111,573
<b>Total de activos – No Circulante</b>	<b>40,500,088</b>	44,101,657
<b>Total de activos</b>	<b>42,398,383</b>	44,667,663
<b>Pasivo - Circulante</b>		
Acreeedores y otras cuentas por pagar	608,455	630,784
Depósitos de inquilinos	39,237	39,295
<b>Total de pasivos - Circulante</b>	<b>647,692</b>	670,079
<b>Pasivo – No Circulante</b>		
Depósitos de inquilinos	292,548	313,719
Deuda	15,177,501	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	6,277	6,277
<b>Total de pasivos – No Circulante</b>	<b>15,476,326</b>	16,638,546
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,124,018</b>	17,308,625
<b>Activos netos</b>	<b>26,274,365</b>	27,359,038
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	17,957,509	18,118,973
Utilidades retenidas	8,316,856	9,240,065
<b>Total del patrimonio</b>	<b>26,274,365</b>	27,359,038

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO  
AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2018 Y DE 2017**

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

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2018 \$'000	Mar 31, 2017 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	<b>888,163</b>	913,167
Gastos relacionados a las propiedades	<b>(118,535)</b>	(129,302)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>769,628</b>	783,865
Honorarios de administración	<b>(45,717)</b>	(48,129)
Gastos relacionados con adquisiciones	<b>(1,869)</b>	(1,261)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	<b>(11,151)</b>	(11,765)
<b>Total gastos de operación</b>	<b>(58,737)</b>	(61,155)
Costos financieros	<b>(215,566)</b>	(225,909)
Ingresos por intereses	<b>2,927</b>	2,877
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	<b>28,174</b>	15,767
Utilidad cambiaria	<b>1,135,171</b>	1,586,778
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	<b>(2,280,370)</b>	(3,086,820)
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	<b>(36,216)</b>	(301,455)
Utilidad / (pérdida) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	<b>28,924</b>	(2,382)
<b>Pérdida antes de impuestos del período</b>	<b>(626,065)</b>	(1,288,434)
Impuesto a la utilidad corriente	<b>(58)</b>	(221)
<b>Pérdida neta del período</b>	<b>(626,123)</b>	(1,288,655)
<b>Otros resultados integrales</b>		
Otros resultados integrales del período	-	-
<b>Pérdida integral del período</b>	<b>(626,123)</b>	(1,288,655)
<b>Pérdida por CBFI*</b>		
Pérdida básica y diluida por CBFI (pesos)	<b>(0.79)</b>	(1.59)

\*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 2018  
Y 2017**

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades Acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2017	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del período	-	(1,288,655)	(1,288,655)
<b>Pérdida integral del período</b>	-	(1,288,655)	(1,288,655)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(356,999)	(356,999)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	(356,999)	(356,999)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2017</b>	<b>18,369,994</b>	<b>7,021,043</b>	<b>25,391,037</b>
Patrimonio al 1 de enero de 2018	<b>18,118,973</b>	<b>9,240,065</b>	<b>27,359,038</b>
Pérdida integral del período	-	(626,123)	(626,123)
<b>Pérdida integral del período</b>	-	(626,123)	(626,123)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
- Distribuciones a los tenedores de CBFIs	-	(297,086)	(297,086)
- Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(161,464)	-	(161,464)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(161,464)	(297,086)	(458,550)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2018</b>	<b>17,957,509</b>	<b>8,316,856</b>	<b>26,274,365</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017

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

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2018 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Mar 31, 2017 \$'000 Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Pérdida antes impuestos del período	(626,065)	(1,288,434)
<b>Ajustes por:</b>		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	2,280,370	3,086,820
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	36,216	301,455
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	16	(5,966)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	7,247	7,816
Amortización de comisiones de arrendamiento	13,627	10,933
Ingresos financieros	(2,927)	(2,877)
Provisión de cuentas incobrables	12,540	5,448
Utilidad cambiaria, neta	(1,158,942)	(1,633,252)
Gastos financieros reconocidos en la pérdida del período	215,566	225,909
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(28,174)	(15,767)
(Utilidad)/ pérdida neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(28,924)	2,382
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
(Incremento) / disminución en cuentas por cobrar	(40,723)	35,865
(Disminución) / incremento en cuentas por pagar	(95,173)	44,076
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>584,654</b>	<b>774,408</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(61,244)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(19,702)	(117,798)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	18,586	23,422
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>	<b>(62,360)</b>	<b>(94,376)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Ingresos financieros	2,927	2,877
Pago de deuda	-	(404,227)
Intereses pagados	(162,127)	(171,328)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(161,464)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(297,086)	(356,999)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(617,750)</b>	<b>(929,677)</b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(95,456)	(249,645)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	467,818	663,173
Utilidad por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	23,771	46,474
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*</b>	<b>396,133</b>	<b>460,002</b>

\*Incluye efectivo restringido de \$46.7 millones (2017: \$46.1 millones)

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE  
2018



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 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2018 Y 2017	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
4. PÉRDIDA DEL PERÍODO	11
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	12
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	14
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS	14
8. PÉRDIDA POR CBFÍ	14
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	14
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	16
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	16
12. DEUDA	17
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	18
14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	18
15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	18
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	19
17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	20
18. EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DE REPORTE	21

### 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

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

### *Introducción*

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca multiple, Division Fiduciaria) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 31 de marzo de 2018, 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 2018 y notas a la información financiera condensada consolidada intermedia (“información financiera condensada consolidada”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros condensados consolidados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros condensados consolidados intermedios basada en nuestra revisión.

### *Alcance de la Revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión de 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 2018 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 'L. G. Ortiz Esqueda'. The signature is stylized and somewhat cursive.

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México  
26 de abril de 2018



## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2018 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2017

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

	Nota	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
<b>Activo - Circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		349,388	417,529
Cuentas por cobrar, neto		87,998	74,539
Otros activos		83,593	73,938
Propiedades de inversión disponibles para la venta	10	1,377,316	-
<b>Total de activos - Circulante</b>		<b>1,898,295</b>	<b>566,006</b>
<b>Activo - No circulante</b>			
Efectivo restringido		46,745	50,289
Otros activos		193,966	196,673
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,147,240	1,137,652
Crédito mercantil		882,758	882,758
Propiedades de inversión	11	38,088,882	41,722,712
Instrumentos financieros derivados	13	140,497	111,573
<b>Total de activos - No circulante</b>		<b>40,500,088</b>	<b>44,101,657</b>
<b>Total de activos</b>		<b>42,398,383</b>	<b>44,667,663</b>
<b>Pasivo - Circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar		608,455	630,784
Depósitos de inquilinos		39,237	39,295
<b>Total de pasivos - Circulante</b>		<b>647,692</b>	<b>670,079</b>
<b>Pasivo - No circulante</b>			
Depósitos de inquilinos		292,548	313,719
Deuda	12	15,177,501	16,318,550
Impuesto sobre la renta diferido	14	6,277	6,277
<b>Total de pasivos - No circulante</b>		<b>15,476,326</b>	<b>16,638,546</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>16,124,018</b>	<b>17,308,625</b>
<b>Activos netos</b>		<b>26,274,365</b>	<b>27,359,038</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	15	17,957,509	18,118,973
Utilidades acumuladas		8,316,856	9,240,065
<b>Total del patrimonio</b>		<b>26,274,365</b>	<b>27,359,038</b>

Los Estados de Posición Financiera Consolidados Condensados Intermedios 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 2018 Y 2017

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

	Nota	Tres meses terminados Mar 31, 2018 \$'000	Mar 31, 2017 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	888,163	913,167
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(118,535)	(129,302)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>769,628</b>	<b>783,865</b>
Honorarios de administración	17(c)	(45,717)	(48,129)
Gastos relacionados con adquisiciones		(1,869)	(1,261)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	(11,151)	(11,765)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(58,737)</b>	<b>(61,155)</b>
Costos financieros	4(d)	(215,566)	(225,909)
Ingresos por intereses	4(e)	2,927	2,877
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	9	28,174	15,767
Utilidad cambiaria	4(f)	1,135,171	1,586,778
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	10,11	(2,280,370)	(3,086,820)
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	(36,216)	(301,455)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	13	28,924	(2,382)
<b>Pérdida antes de impuestos del período</b>		<b>(626,065)</b>	<b>(1,288,434)</b>
Impuesto a la utilidad corriente		(58)	(221)
<b>Pérdida neta del período</b>		<b>(626,123)</b>	<b>(1,288,655)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Otros resultados integrales del período		-	-
<b>Pérdida integral del período</b>		<b>(626,123)</b>	<b>(1,288,655)</b>
<b>Pérdida por CBFÍ*</b>			
Pérdida básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	(0.79)	(1.59)

\* *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 2018 Y 2017

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
<b>Patrimonio total al 1 de enero de 2017</b>	15	18,369,994	8,666,697	27,036,691
Pérdida integral del periodo		-	(1,288,655)	(1,288,655)
<b>Pérdida integral del periodo</b>		-	(1,288,655)	(1,288,655)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(356,999)	(356,999)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(356,999)	(356,999)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2017</b>		18,369,994	7,021,043	25,391,037
<b>Patrimonio total al 1 de enero de 2018</b>	15	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Pérdida integral del periodo		-	(626,123)	(626,123)
<b>Pérdida integral del periodo</b>		-	(626,123)	(626,123)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFis	7	-	(297,086)	(297,086)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	15	(161,464)	-	(161,464)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		(161,464)	(297,086)	(458,550)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2018</b>		17,957,509	8,316,856	26,274,365

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 2018 Y 2017

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

	Nota	Tres meses terminados	
		Mar 31, 2018 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Mar 31, 2017 \$'000 Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Pérdida antes impuestos del periodo		(626,065)	(1,288,434)
<b>Ajustes por:</b>			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera y valuadas a valor razonable	10,11	2,280,370	3,086,820
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	36,216	301,455
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		16	(5,966)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	7,247	7,816
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	13,627	10,933
Ingresos financieros	4(e)	(2,927)	(2,877)
Provisión de cuentas incobrables	4(b)	12,540	5,448
Utilidad cambiaria, neta	4(f)	(1,158,942)	(1,633,252)
Gastos financieros reconocidos en la pérdida del período	4(d)	215,566	225,909
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	9	(28,174)	(15,767)
(Utilidad)/ pérdida neta no realizada en instrumentos financieros derivados	13	(28,924)	2,382
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
(Incremento)/disminución en cuentas por cobrar		(40,723)	35,865
(Disminución)/incremento en cuentas por pagar		(95,173)	44,076
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>584,654</b>	<b>774,408</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión	11	(61,244)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(19,702)	(117,798)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9	18,586	23,422
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(62,360)</b>	<b>(94,376)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingresos financieros	4(e)	2,927	2,877
Pago de deuda		-	(404,227)
Intereses pagados		(162,127)	(171,328)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados		(161,464)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(297,086)	(356,999)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>(617,750)</b>	<b>(929,677)</b>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(95,456)	(249,645)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		467,818	663,173
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(f)	23,771	46,474
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo*</b>		<b>396,133</b>	<b>460,002</b>

\*Incluye efectivo restringido de \$46.7 millones (2017: \$46.1 millones)

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

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada cambió a Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7 Lomas de Chapultepec I Sección Del. Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de Noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes de Contrato de Fideicomiso, a 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.

#### *Antecedentes de la compañía*

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

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

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

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

Hasta la fecha, las siguientes adquisiciones han sido completadas:

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

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

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

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

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

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

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

El 26 de junio de 2017, FIBRA Macquarie anunció un programa de recompra de certificados de conformidad con los términos del contrato del fideicomiso. FIBRA Macquarie está autorizada a recomprar hasta cinco por ciento de sus certificados en circulación durante los próximos doce meses, referirse a la nota 15 para más información.

El 13 de septiembre de 2017, FIBRA Macquarie anunció el cierre exitoso de un préstamo con garantía de US\$210.0 millones por 10 años no amortizable, sin recurso, con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.38 por ciento. Los recursos procedentes del financiamiento se utilizaron para pagar un crédito existente con garantía de US\$180.0 millones que vencía el 1 de febrero 2018. El remanente de los recursos se utilizaron para reducir el monto de la línea de crédito revolving dispuesta para llegar a un nivel actual de US\$40 millones, referirse a la nota 12 para más información.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

#### (a) Bases de contabilidad

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2017 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.

Este es el primer conjunto del estado financiero del Grupo donde se aplica la NIIF 9. Los cambios a políticas contables significativas se describen en la Nota 3.

El 26 de abril de 2018, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, los juicios significativos realizados por la Administración en la aplicación de las políticas contables de FIBRA Macquarie y las fuentes claves de la estimaciones de incertidumbres fueron las mismas que los aplicados a los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

### 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Excepto por los cambios que se mencionan a continuación, el Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables para todos los periodos presentados en los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

El Grupo adoptó la *NIIF 9 Instrumentos Financieros* el 1 de enero de 2018. Asimismo, el Grupo, actualmente, no designa ningún derivado como instrumentos de cobertura, por lo tanto, no habrá impacto con respecto a las nuevas normas contables de cobertura.

La naturaleza y los efectos de los cambios clave en las políticas contables del Grupo resultantes de la adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación.

#### (a) Clasificación de los activos financieros y pasivos financieros:

La NIIF 9 comprende tres categorías principales de clasificación para los activos financieros: medidos al costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales ("VRORI") y valor razonable con cambios en resultados ("VRR"). La clasificación de los activos financieros conforme a la NIIF 9 generalmente se basa en el modelo comercial en el que se administra un activo financiero y sus características contractuales de flujo de efectivo. La NIIF 9 elimina las categorías existentes de NIC 39 de conservadas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, y disponible para la venta. Bajo NIIF 9, los derivados implícitos en contratos en los que el principal es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se separan. En cambio el instrumento financiero híbrido en su conjunto se evalúa para su clasificación.

La adopción de la NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo en las políticas contables del Grupo para los pasivos financieros.

#### (b) Contabilidad de coberturas:

Dado que el Grupo no designó ningún derivado como instrumentos de cobertura, no hay impacto ni cambio en las políticas actuales del Grupo.

#### (c) Transición:

El Grupo realizó una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos de la NIIF 9. Las actividades que se han llevado a cabo incluyen la revisión y documentación de los modelos de negocio para activos financieros, políticas contables, procesos y controles internos relacionados con instrumentos financieros.

#### (d) Clasificación de activos financieros y pasivos financieros a la fecha de la adopción inicial de la NIIF 9.

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

Partidas del estado de posición financiera	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Importe original bajo NIC 39	Nuevo importe bajo NIIF 9
<b>Activos Financieros</b>					
Instrumentos financieros derivados - swap	13	VRR	VRR	111,573	111,573
Efectivo y equivalentes de efectivo		Disponible hasta su vencimiento	Costo Amortizado	417,529	417,529
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		Préstamos y cuentas por cobrar	Costo Amortizado	74,539	72,184
Efectivo restringido		Disponible hasta su vencimiento	Costo Amortizado	50,289	50,289
<b>Pasivos Financieros</b>					
Deuda	12	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	16,318,550	16,318,550
Depósitos de inquilinos		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	39,295	39,295

#### NIIF 16 Arrendamientos

*NIIF 16 Arrendamientos* especifica cómo las entidades que reportan bajo la NIIF reconocerán, medirán, presentarán y revelarán los arrendamientos. La norma proporciona un único modelo de contabilidad requiriendo al arrendatario reconocer los activos y pasivos para todos los contratos de arrendamiento a menos que el plazo del arrendamiento sea de 12 meses o menor, o el activo subyacente tiene un valor bajo. La norma entra en vigor desde el 1 de enero de 2019 y se permite su aplicación anticipada. El Grupo está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

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

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

**4. PÉRDIDA DEL PERÍODO**

La pérdida del período incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2018 \$'000	Mar 31, 2017 \$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>		
Ingresos por arrendamiento	830,572	861,389
Ingresos por estacionamiento	14,219	13,576
Gastos refacturados a los inquilinos	43,372	38,202
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>888,163</b>	<b>913,167</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>		
Honorarios de administración	(18,553)	(17,569)
Seguros sobre la propiedad	(6,389)	(8,390)
Impuesto predial	(16,289)	(16,108)
Reparaciones y mantenimiento	(21,368)	(34,317)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(7,266)	(9,074)
Servicios de seguridad	(5,741)	(4,793)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(917)	(2,864)
Amortización de mejoras para el inquilino	(7,247)	(7,816)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(13,627)	(10,933)
Gastos de servicios generales	(4,106)	(4,941)
Gastos de mercadotecnia	(1,976)	(4,237)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,080)	(2,347)
Provisión para cuentas incobrables	(12,540)	(5,448)
Otros gastos para la propiedad	(436)	(465)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(118,535)</b>	<b>(129,302)</b>
<b>c) Honorarios legales, profesionales y gastos generales</b>		
Honorarios de asesoría fiscal	(787)	(988)
Honorarios de contabilidad	(1,720)	(2,412)
Honorarios de valuación	(626)	(1,947)
Honorarios de auditoría	(1,156)	(1,050)
Otros honorarios profesionales	(3,453)	(2,733)
Otros gastos	(3,409)	(2,635)
<b>Total honorarios legales, profesionales y gastos generales</b>	<b>(11,151)</b>	<b>(11,765)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>		
Gastos por intereses de deuda	(206,420)	(214,070)
Otros gastos financieros	(9,146)	(11,839)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(215,566)</b>	<b>(225,909)</b>
<b>e) Ingresos por intereses</b>		
Intereses ganados en bonos del gobierno mexicano	2,927	2,877
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>2,927</b>	<b>2,877</b>
<b>f) Utilidad cambiaria</b>		
Utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	1,135,931	1,561,705
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(760)	25,073
<b>Total de utilidad cambiaria</b>	<b>1,135,171</b>	<b>1,586,778</b>

Al 31 de marzo de 2018, el Grupo tenía 62 empleados (31 de marzo de 2017: 62 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

Tres meses terminados 31 de marzo de 2018	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	315,180	144,076	167,418	120,679	12,281	181,518	941,152
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del año:</i>	(663,632)	(327,336)	(241,336)	(245,887)	6,453	178,363	(1,293,375)
Utilidad cambiaria	69,999	53,138	105,711	49,848	-	-	278,696
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada 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)
Gastos financieros <sup>3</sup>	(13,383)	(10,018)	(19,645)	(9,350)	(4,291)	(14,222)	(70,909)
<b>Tres meses terminados 31 de marzo de 2017</b>							
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	327,558	152,690	167,018	133,670	11,096	169,901	961,933
(Pérdida)/utilidad operativa del segmento <sup>2</sup> <i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del periodo:</i>	(1,040,983)	(501,361)	(413,145)	(466,835)	3,549	129,653	(2,289,122)
Utilidad/(pérdida) cambiaria	106,479	78,933	145,448	12,072	10	(75)	342,867
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión denominada en \$US	(1,251,949)	(659,516)	(630,685)	(544,670)	-	-	(3,086,820)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(171,412)	(43,572)	(55,025)	(46,259)	986	18,161	(297,121)
Gastos financieros <sup>3</sup>	(13,027)	(9,758)	(18,500)	(1,202)	(4,197)	(14,247)	(60,931)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$12.2 millones (al 31 de marzo de 2017 \$11.1 millones) y de \$40.7 millones (al 31 de marzo de 2017 \$37.6 millones) respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$6.5 millones (al 31 de marzo de 2017 \$3.5 millones) y de \$21.4 millones (al 31 de marzo de 2017 \$12.0 millones) respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen gastos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.2 millones (al 31 de marzo de 2017 \$4.2 millones) y de \$14.2 millones (al 31 de marzo de 2017 \$14.2 millones) millones respectivamente.

Al 31 de marzo de 2018	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	14,468,076	7,381,567	7,465,955	5,729,185	471,820	7,401,353	42,917,956
Pasivos totales del segmento	(1,295,135)	(896,558)	(1,609,980)	(812,293)	(205,919)	(890,498)	(5,710,383)
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>							
Activos totales del segmento*	15,468,859	7,875,917	7,917,509	6,104,851	470,416	7,376,308	45,213,860
Pasivos totales del segmento	(1,811,940)	(1,174,433)	(1,933,389)	(1,034,978)	(206,738)	(980,660)	(7,142,138)

\*Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de dos propiedades en el segmento del Noroeste, dos en el Norte y una en el segmento Industrial Centro.

El ingreso de los segmentos operativos proviene principalmente de los ingresos por arrendamiento en relación con arrendatarios en México. Durante el período, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2018 \$'000	Mar 31, 2017 \$'000
Total de ingresos del segmento	941,152	961,933
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(52,988)	(48,766)
Ingresos por intereses	2,927	2,877
<b>Total de ingresos del periodo</b>	<b>891,091</b>	<b>916,044</b>
Pérdida operativa por segmento	(1,293,375)	(2,289,122)
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	558	644
Gastos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(163,170)	(183,421)
Ingresos financieros	2,927	2,877
Partidas atribuibles al método de participación	334	180
Utilidad cambiaria <sup>2</sup>	856,474	1,243,946
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	28,924	(2,383)
Honorarios de administración pagados <sup>3</sup>	(45,717)	(48,129)
Gastos relacionados con adquisiciones	(1,869)	(1,261)
Gastos por honorarios legales, profesionales y gastos generales	(11,151)	(11,765)
Impuesto a la utilidad	(58)	(221)
<b>Utilidad neta operativa del periodo</b>	<b>(626,123)</b>	<b>(1,288,655)</b>

<sup>1</sup> La deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA; consecuentemente en 2018 y 2017 la deuda es considerada como una partida en conciliación.<sup>2</sup> Utilidad cambiaria realizada (no realizada) como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre.<sup>3</sup> Honorarios relacionados con el Administrador en relación al contrato de administración existente, para más detalles ver nota 17.

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

	Mar 31, 2018 \$'000	Mar 31, 2017 \$'000
Activos por segmento reportable	42,917,956	45,213,860
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	201,047	158,973
Cuentas por cobrar	404	356
Otros activos	26,924	74,877
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>2</sup>	(2,035,685)	(2,029,628)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>2</sup>	1,147,240	1,137,652
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable	140,497	111,573
<b>Total de activos</b>	<b>42,398,383</b>	<b>44,667,663</b>
Pasivos totales por segmento reportable	(5,710,383)	(7,142,138)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>3</sup>	(11,343,472)	(12,193,973)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>4</sup>	47,668	1,141,787
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>2</sup>	888,446	891,976
Impuesto diferido pasivo	(6,277)	(6,277)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(16,124,018)</b>	<b>(17,308,625)</b>

<sup>1</sup> El saldo corresponde a las cuentas de inversión y cuentas bancarias denominadas en Pesos Mexicanos y Dólares Americanos a nivel de FIBRA Macquarie.<sup>2</sup> Corresponden a los activos netos de la participación en el negocio conjunto y el saldo de la inversiones a método de participación a nivel de FIBRA Macquarie.<sup>3</sup> La deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA; consecuentemente en 2018 y 2017 la deuda es considerada como una partida en conciliación.<sup>4</sup> Saldos relacionados a cuentas por pagar a nivel FIBRA Macquarie.

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

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

**6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES**

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

**7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS**

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, FIBRA Macquarie hizo una distribución por un monto total de \$297.0 millones (0.375 por CBF), pagado el 9 de marzo de 2018. (marzo 31 de 2017: \$356.9 millones 0.440 por CBF).

**8. PÉRDIDA POR CBF**

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2018	Mar 31, 2017
	\$'000	\$'000
<b>Pérdida por CBF</b>		
Pérdida básica y diluida por CBF (\$)	(0.79)	(1.59)
<b>Pérdida básica y diluida utilizada en el cálculo de pérdidas por CBF</b>		
Pérdida neta básica y diluida por CBF (\$'000)	(626,123)	(1,288,655)
Número promedio ponderado de CBFs y posibles CBFs usados como denominador al calcular el resultado por CBF diluido ('000)	793,744	811,364

**9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS**

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

**a) Valores en libros**

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Mar 31, 2018	Dic 31, 2017
		FIBRA Macquarie	FIBRA Macquarie		
		Mar 31, 2018	Dic 31, 2017	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	280,650	267,956
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	866,590	869,696

**b) Movimiento de valores en libros**

	Mar 31, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/ año	1,137,652	1,084,875
Distribuciones recibidas durante el período/ año	(18,586)	(62,975)
Participación en utilidades después de impuestos	15,362	52,570
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	12,812	63,182
<b>Montos en libros al cierre del período/ año</b>	<b>1,147,240</b>	<b>1,137,652</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

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

## c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
Total de activos - circulante <sup>1</sup>	19,881	26,040	49,040	60,905
Total de activos - no circulante	1,133,296	1,115,358	2,869,152	2,856,952
Total de pasivos - circulante	(29,691)	(43,171)	(32,161)	(25,674)
Total de pasivos - no circulante <sup>2</sup>	(562,185)	(562,315)	(1,152,852)	(1,152,791)
<b>Activos netos</b>	<b>561,301</b>	<b>535,912</b>	<b>1,733,179</b>	<b>1,739,392</b>

<sup>1</sup>Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$42.7 millones (Diciembre 31, 2017: \$45.9 millones).

<sup>2</sup>Pasivos financieros - no circulantes (excluye acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,718.0 millones (Diciembre 31, 2017: \$1,718.5 millones).

Estado de Posición Financiera Resumido	Fid CIB/589 Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2017 \$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>3</sup>	535,912	504,060	1,739,392	1,665,690
Movimientos netos del período/año	25,389	31,852	(6,213)	73,702
<b>Activos netos</b>	<b>561,301</b>	<b>535,912</b>	<b>1,733,179</b>	<b>1,739,392</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	280,650	267,956	866,590	869,696
Valor en libros de FIBRA Macquarie	280,650	267,956	866,590	869,696

<sup>3</sup>Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, FIBRA Macquarie pagó IVA por cuenta de sus negocios conjuntos por un total de \$5.8 millones (año 2017: \$19.7 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los Negocios Conjuntos.

Estado de resultado integral resumido	Fid CIB/589 Año terminado Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/589 Año Terminado Mar 31, 2017 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Mar 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Año Terminado Mar 31, 2017 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	29,781	28,950	76,196	68,584
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	11,305	1,500	14,320	7,171
Ingresos por intereses	157	223	652	291
<b>Total de ingresos</b>	<b>41,243</b>	<b>30,673</b>	<b>91,168</b>	<b>76,046</b>
<b>Gastos:</b>				
Gastos por intereses de deuda	(12,074)	(12,043)	(24,952)	(24,842)
Otros gastos	(9,519)	(8,527)	(29,518)	(29,771)
<b>Total de gastos</b>	<b>(21,593)</b>	<b>(20,570)</b>	<b>(54,470)</b>	<b>(54,613)</b>
<b>Resultado integral del año</b>	<b>19,650</b>	<b>10,103</b>	<b>36,698</b>	<b>21,433</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie (\$)	9,825	5,051	18,349	10,716

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

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los negocios conjuntos por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del período/ año	-	284,130
Adiciones durante el período/ año:		
Transferencias de propiedades de inversión <sup>1</sup>	1,507,100	198,289
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)	4,243	-
Ingresos por disposición de propiedades de inversión <sup>2</sup>	-	(478,934)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$	(121,426)	(7,985)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(17,908)	4,500
Comisión por arrendamiento, neto de amortización	5,307	-
<b>Valor en libros al final del período/ año</b>	<b>1,377,316</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>Las propiedades de inversión reclasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos dentro de los próximos 12 meses en la medida que los activos se comercialicen, activamente conforme a la NIIF 5.

<sup>2</sup>Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, el Grupo dispuso de cinco propiedades Tijuana, La Paz, Ascensión, Durango y Villahermosa.

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del período/ año		41,722,712	42,466,715
Adiciones durante el período/ año:			
Adquisición de terreno		61,244	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		(13,986)	305,328
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		4,444	172,643
Propiedad de inversión en proceso de construcción	11(a)	-	(17,986)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión denominadas en US\$		(2,158,944)	(1,558,247)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	10	(1,507,100)	(198,289)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable		(18,308)	544,665
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(1,180)	7,883
<b>Valor en libros al final del período/ año</b>		<b>38,088,882</b>	<b>41,722,712</b>

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

	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	156,312	174,298
Gastos de capital	-	154,657
Transferencia de propiedades de inversión completa	(4,444)	(172,643)
<b>Monto en libros al final del período/año</b>	<b>151,868</b>	<b>156,312</b>

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

## (b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas al menos anualmente por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y 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 2017. Los resultados de la valuación independiente son contabilizados en el cuarto trimestre.

El proceso de valuación y los cambios de valor razonable fueron revisados por el consejo de administración del Administrador para cada fecha de reporte. Los directores confirman que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el Valuador Independiente. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2018 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.25% (31 de Diciembre de 2017: 7.50% and 10.25%) para el portafolio industrial y entre 8.25% y 9.5% (31 de Diciembre de 2017: 8.25% and 9.5%) para el portafolio comercial.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2017: 8.50% y 11.50%) para el portafolio industrial y entre 9.25% y 10.50% (31 de diciembre de 2017: 9.25% y 10.50%) para el portafolio comercial.
- La tasa de vacantes aplicadas para los centros comerciales fue entre 3.00% y 5.00% (31 de diciembre de 2017: 3.00% and 5.00%), con un promedio de 4.80%.

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

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

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

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

Durante los otros períodos de reporte, el Grupo lleva a cabo una valuación interna de mercado y los resultados se contabilizan en el trimestre respectivo.

Los resultados de los avalúos en el trimestre actual mediante una valuación interna fue completada para estimar el valor de mercado de las propiedades aplicando primeramente el método de ingresos, utilizando el análisis de capitalización directa así como los flujos de efectivo descontados.

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

La valuación del Valuador Independiente del portafolio al 31 de diciembre de 2017 sobre la base "portafolio en su conjunto", fueron como sigue:

(i) US\$1.86 mil millones (al 31 de diciembre de 2016 : US\$1.86 mil millones) para los fideicomisos industriales;

(ii) \$5.72 mil millones (al 31 de diciembre de 2016 : \$5.40 mil millones) para los fideicomisos comerciales.

**12. DEUDA**

	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<b>Líneas de crédito no utilizadas</b>		
Línea de crédito revolvente en US\$	2,504,024	2,693,882
Línea de crédito revolvente en MXN	1,604,806	1,604,806
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>4,108,830</b>	<b>4,298,688</b>
<b>Líneas de crédito utilizadas:</b>		
Financiamiento con documentos en USD	5,961,963	6,414,005
Financiamiento revolvente a plazo en USD	733,779	789,416
Financiamiento a plazo en USD	8,585,225	9,236,166
Costos de transacción no amortizados	(103,466)	(121,037)
<b>Total de líneas de crédito neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,177,501</b>	<b>16,318,550</b>

Las líneas de crédito relevantes son resumidas como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$ millones	Monto Dispuesto \$ millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Saldo al Mar 31, 2018 \$'000	Saldo al Dic 31, 2017 \$'000
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125% <sup>2</sup>	Jun-20 <sup>1</sup>	4,671,076	5,018,554
Instituciones Financieras - Crédito Revolvente	US\$	176.5	40.0	30 días Libor + 2.75%	Jun-19 <sup>1</sup>	718,148	770,003
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,373,332	1,477,399
Instituciones de seguros- Mediante pagarés y acuerdo de garantías	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,580,916	4,928,018
MetLife- a plazo	US\$	210.0	210.0	5.38%	Sep-27	3,834,029	4,124,576
<b>Saldos al cierre del período/ año</b>						<b>15,177,501</b>	<b>16,318,550</b>

<sup>1</sup>FIBRA Macquarie tiene opción de extender por un año el plazo, sujeto a ciertas condiciones

<sup>2</sup> Acordado a una tasa de interés swap. Referirse a nota 13

**Deuda-No Circulante**

El 13 de septiembre de 2017, FIBRA Macquarie obtuvo un préstamo con garantía de US\$210.0 millones por 10 años no amortizable, sin recurso, con una tasa de interés fija de aproximadamente 5.38%. Los recursos procedentes del financiamiento fueron utilizados para pagar un crédito existente con garantía de US\$180.0 millones que vencía el 1 de febrero 2018, El remanente de los recursos se utilizaron para pagar US\$30 millones de la línea de crédito revolvente.

**Deuda-Circulante**

Al 31 de marzo de 2018, FIBRA Macquarie no tiene vencimientos hasta junio de 2019, por lo tanto la deuda-circulante a esa fecha es \$cero.

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

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

**12. DEUDA (continuación)**

La conciliación de la deuda (circulante y no circulante) del flujo de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:

	Mar 31, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Saldo al inicial del período/ año	16,318,550	18,014,426
Cambios por actividades de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	-	3,672,621
Pagos parciales a la deuda	-	(4,601,532)
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>(928,911)</b>
Total de efectos por tipos de cambio	(1,150,195)	(830,159)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	9,146	63,194
<b>Saldo al cierre del año/ período</b>	<b>15,177,501</b>	<b>16,318,550</b>

**13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

El 31 de agosto de 2016 y posterior al 27 de Septiembre de 2016, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varios bancos, en la cual FIBRA Macquarie paga una tasa fija de interés de 1.25% y 1.134% y recibió una tasa variable de 90 días + LIBOR. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$258 millones de deuda sin garantía (a plazo). Ver Nota 12.

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

	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nacional	Mar 31, 2018	Dic 31, 2017
Contrapartes				\$'000	\$'000
Bancos varios	31-Aug-16	30-Jun-20	US\$ 155.5 millones	81,908	63,827
Bancos varios	27-Sep-16	30-Jun-20	US\$ 102.5 millones	58,589	47,746
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>140,497</b>	<b>111,573</b>

**14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD**

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

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

	Mar 31, 2018	Dic 31, 2017
	\$'000	\$'000
Impuesto diferido relacionado al origen y reversa de las diferencias temporales	6,277	6,277
<b>Impuestos a la utilidad por pagar</b>	<b>6,277</b>	<b>6,277</b>

**15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO**

	No. of CBFIs	
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	811,364	18,369,994
Recompra de CBFIs durante el año	(11,385)	(251,021)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>799,979</b>	<b>18,118,973</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	799,979	18,118,973
Recompra de CBFIs durante el periodo	(7,748)	(161,464)
<b>CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2018</b>	<b>792,231</b>	<b>17,957,509</b>

Con fecha 25 de junio de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó un programa de recompra CBFIs de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el fiduciario realice la compra de los certificados exclusivamente los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al 31 de marzo de 2018, se ha llevado a cabo la recompra de 7,747,967 CBFIs por un importe de \$161.4 millones (incluyendo costos de la transacción).

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

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

**16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

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

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar
- Propiedades de inversión disponibles para la venta
- Propiedades de inversión
- Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

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

Los Instrumentos financieros al valor razonable son categorizados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos idénticos o pasivos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

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

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

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

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
<b>Al 31 de marzo de 2018</b>			
Deuda*	15,351,157	15,351,157	15,177,501
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>			
Deuda*	16,425,514	16,425,514	16,318,550

\* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
<b>Al 31 de marzo de 2018</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	140,497	-	140,497
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	1,377,316	1,377,316
Propiedades de inversión	-	-	38,088,882	38,088,882
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	111,573	-	111,573
Propiedades de inversión	-	-	41,722,712	41,722,712

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

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



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

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

**16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)**

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

	Mar 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2017 \$'000
Saldo al inicio del periodo/año	41,722,712	42,466,715
Gastos de capital/comisiones por arrendamiento, neto de amortización	(10,722)	467,868
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	(1,507,100)	(198,289)
Adquisición de propiedades de inversión	61,244	-
Pérdida neta no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable en US\$	(2,158,944)	(1,558,247)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(18,308)	544,665
<b>Saldo al final del periodo/año</b>	<b>38,088,882</b>	<b>41,722,712</b>

**17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS**

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

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

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

**(b) Fiduciario**

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie con dirección en Av. Paseo de las Palmas 2015 Piso 7, Col Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México 11000.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron \$0.8 millones (marzo 31 de 2017 \$1.2 millones) respectivamente.

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

**(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, Ciudad de México, C.P. 11040.

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$45.7 millones (marzo 31, 2017: \$48.1 millones) por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio de cierre promedio por CBFI durante las últimas 60 jornadas financieras previas a la fecha de cálculo (o en el caso del período terminado el 31 de marzo de 2013, el precio de emisión de los CBFIs en la oferta global) y, (ii) el número total de CBFIs circulantes al cierre de las operaciones en la fecha de cálculo (o, en el caso del período terminado al 31 de marzo de 2013, el número total de CBFIs al cierre de la jornada financiera a la fecha de la liquidación inicial de oferta global, incluyendo cualquier CBFI emitido y efectivamente listado en cualquier momento como resultado del ejercicio de cualquier opción de sobreasignación en relación con la oferta global).

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

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

### 17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### (d) Otras entidades asociadas

Durante el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018, el monto relacionado a los gastos incurridos por Macquarie Services (México), S.A. de C.V. una entidad asociada de MMREM ascendió a un total de \$0.1 millones (31 de marzo de 2017: \$0.5 millones) en el desempeño de las funciones de MMREM como Administrador. Adicionalmente, un monto de \$cero millones (31 de marzo de 2017: \$1.0 millones) fueron pagados a otras entidades asociadas de MMREM por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018.

Al 31 de marzo de 2018 los gastos por pagar a MMREM ascendían a \$0.1 millones

Al 31 de marzo de 2018, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited (anteriormente Macquarie Development Capital Pty Limited), una entidad asociada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones de \$14.0 millones durante el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 (31 de marzo de 2017: tenía 36,853,632 CBFIs y recibió dsitribuciones por \$16.2 millones).

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

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

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

