

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020**

- **Presenta actualización de su respuesta ante la pandemia de COVID-19 -**
- **Autoriza distribución correspondiente al 1T 2020 de Ps. 0.4750 por certificado -**
- **Mantiene su guía de distribución de dividendos de Ps. 1.90 por certificado para el año 2020 -**
- **Actualiza su guía de AFFO para el año 2020 -**

CDMX, 12 de mayo, 2020 – 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 del primer trimestre del año concluido el 31 de marzo de 2020.

### **PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020**

- Incremento en el AFFO por certificado de 19.0% respecto del año anterior a Ps 0.7483
- Regulariza el ingreso por terminación anticipada de Ps. 106.6 millones reconocido en el primer trimestre, representando un incremento en el AFFO por certificado de 2.0% respecto al año anterior a Ps.0.6418
- Ocupación consolidada de 95.3%, representando un incremento de 69 puntos base respecto al año anterior
- Liquidez total de aproximadamente US\$264 millones, compuestos por US\$210 millones en cuentas bancarias y un crédito revolvente disponible de US\$54 millones
- Autorización de distribución trimestral de efectivo programada de Ps. 0.4750 por certificado

“No obstante el sólido desempeño de FIBRAMQ durante el primer trimestre, como se observa en el crecimiento del AFFO por certificado y el aumento de la ocupación del portafolio, hacia el cierre del primer trimestre, nuestras operaciones y el mercado en general, comenzaron a verse afectados por la pandemia de COVID-19”, dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Desde entonces, nos hemos enfocado en mitigar el impacto en nuestra gente, en nuestros clientes y en el negocio en general. Nuestra estrategia ha sido trabajar conjuntamente con nuestros clientes y permitir, según el caso, un alivio de la renta para lograr resultados benéficos para ambas partes mientras continuamos comprometidos con la creación de valor a largo plazo para nuestros tenedores de CBFIs. En los últimos años hemos construido un negocio resiliente con un sólido balance general a través de una gestión de capital disciplinada. Consideramos que estamos bien posicionados para superar estos tiempos difíciles. Nuestros pensamientos y deseos están con todos los afectados por la pandemia de COVID-19. De igual manera, mientras navegamos a través de este entorno incierto, quiero agradecer a todo el equipo de FIBRAMQ por su apoyo, su gran labor y compromiso.”

## **ACTUALIZACIÓN DE LA RESPUESTA ANTE COVID-19**

Desde el inicio de la pandemia de COVID-19, FIBRA Macquarie ha tomado medidas proactivas, incluyendo la priorización de la salud y la seguridad de los miembros de nuestro equipo, de nuestros clientes y de las partes interesadas.

La salud y seguridad de los clientes de FIBRAMQ continúa siendo una prioridad y los equipos de administración de propiedades continúan totalmente operativos para responder a las necesidades de los clientes de FIBRAMQ y propiedades de todo el portafolio.

A nivel portafolio, FIBRAMQ ha proporcionado asistencia a sus clientes poniendo a disposición del personal de los clientes del portafolio industrial una serie de seminarios en línea de consciencia (*mindfulness*) para asistirlos en su adaptación a trabajar desde casa. En la comunidad, FIBRAMQ ha colaborado con el Estado de Mexico para proporcionar gratuitamente, espacios seguros dentro de cinco de sus centros comerciales para apoyar el programa de Contingencia Sin Violencia establecido por las autoridades estatales, mismo que proporciona apoyo a los miembros de la comunidad directamente afectados por violencia doméstica.

Con el objeto de incrementar la liquidez de efectivo y flexibilidad financiera, el 24 de marzo FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolvente. Al 31 de marzo de 2020, FIBRAMQ tenía una liquidez total de US\$264.0 millones, que US\$210 millones en cuentas bancarias y un crédito revolvente disponible denominado en pesos de Ps.1,260 millones (aproximadamente US\$54.0 millones). Además, FIBRAMQ no tiene ningún compromiso material respecto a gastos de capital de desarrollo y no tienen ningún vencimiento de plazo de crédito programado hasta 2023. Para más detalles sobre todas estas medidas, por favor consulte el comunicado publicado el 22 de abril de 2020, que se puede encontrar en <https://fibramacquarie.gcs-web.com/static-files/cf26f171-dfe2-468c-a13d-7fa28aa2b3d9>.

### **Portafolio Industrial**

Respecto al portafolio industrial de FIBRAMQ:

- Muchos de los clientes de FIBRA Macquarie continúan operando, derivado de su estatus de “negocios esenciales”, sin embargo, varios clientes han suspendido sus operaciones como resultado de las restricciones impuestas por el gobierno
- No se han concedido descuentos sobre rentas a ningún cliente del portafolio industrial de FIBRAMQ
- El 36% de los clientes industriales de FIBRAMQ (respecto a la base anualizada de rentas del portafolio industrial “ABR”, por sus siglas en inglés) ha solicitado apoyos en la renta, mismas que estan siendo evaluadas caso por caso
- Al día de hoy, se han acordado concesiones de renta a corto plazo con aproximadamente 24% de los clientes industriales, tomando en consideración que los diferimientos de renta se cobrarán principalmente durante la segunda mitad de 2020
- Las rentas diferidas representan aproximadamente 2.1% del ABR del portafolio industrial
- La cobranza de rentas del mes de abril, excluyendo los diferimientos de renta acordados, equivale a un total de 90.4% de cantidades contratadas por cobrar. Tomando en consideración los acuerdos de diferimientos de rentas del mes de abril, la cobranza de rentas de abril equivale a un total de 97.6%

## Portafolio Comercial

En el portafolio comercial de FIBRAMQ, todos los centros comerciales tienen supermercados como anclas y permanecen abiertos, sin embargo, la afluencia peatonal ha disminuido como consecuencia del cierre de los comercios no esenciales. Aproximadamente el 57% del portafolio comercial de FIBRA Macquarie en términos de ABA y 42% en términos de ABR permanece abierto.

Al 31 de marzo de 2020, la composición de clientes del portafolio comercial de FIBRA Macquarie era la siguiente:

ESENCIAL*/OPERANDO	% de la base del ingreso por rentas del Portafolio Comercial	NO-ESENCIAL*/CERRADO	% de la base del ingreso por rentas del Portafolio Comercial
Supermercados	21.7%	Cines	7.8%
Oficinas	7.6%	Tiendas departamentales /muebles para el hogar	7.8%
Bancos	5.8%	Gimnasios	6.3%
Restaurantes / Alimentos y bebidas	3.3%	Restaurantes / Alimentos y bebidas	4.6%
Home Depots	1.2%	Grandes tiendas de moda y calzado	3.7%
Office Depots	0.6%	Entretenimiento	2.5%
Farmacias	0.5%	Hotel	1.3%
Otros	0.9%	Otros	24.3%
<b>Total</b>	<b>41.7%</b>	<b>Total</b>	<b>58.3%</b>

\* En respuesta a la pandemia de COVID-19, las autoridades mexicanas impusieron la suspensión de actividades de negocios no esenciales con vigor a partir del 3 de abril de 2020.

### Respeto al portafolio comercial de FIBRA MQ:

- No se han concedido apoyos sobre rentas a clientes que están operando o que son considerados como negocios esenciales
- FIBRAMQ ha colaborado proactivamente con aquellos clientes considerados como negocios no esenciales con medidas de alivio en la renta.
- Mientras continúan las negociaciones con varios clientes afectados, a la fecha se han concluido acuerdos respecto a alivio de rentas con 22% de los inquilinos con actividades no esenciales, o aproximadamente 12% del portafolio comercial (en términos del ABR del portafolio comercial)
- Los alivios en las rentas han incluido tanto diferimientos como descuentos limitados
- Los acuerdos de rentas diferidas típicamente implican cobros que comenzarán en la segunda mitad de 2020 y concluirán en 2021.
- El cobro de las rentas del mes de abril, excluyendo los diferimientos de rentas acordados, equivale a un total de 59% de cantidades contratadas por cobrar.

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T20	1T19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 951.6m	Ps. 829.4m	14.7%
EBITDA	893.3m	776.3m	15.1%
Fondos por Operación (FFO)	654.9m	564.6m	16.0%
FFO por Certificado	0.8561	0.7332	16.8%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	572.5m	484.3m	18.2%
AFFO por Certificado	0.7483	0.6289	19.0%
Margen de Ingreso Neto Operativo	89.3%	87.6%	174 bps
Margen AFFO	53.7%	51.1%	260 bps
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,184	3,215	-1.0%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.3%	94.7%	69 bps
Ocupación Promedio	95.4%	94.1%	127 bps

*Todas las cantidades están expresadas en pesos mexicanos a menos que se especifique otro*

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	1T20	1T19	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 838.9m	Ps. 802.5m	4.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	88.0%	87.2%	84bps
Número de Propiedades	250	250	n/a
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,067	34,376	-0.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,165	3,194	-0.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.3%	94.9%	45bps
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.11	5.29	-3.6%
Retención de Clientes Industriales UDM al Cierre del Periodo	3.4	3.7	-8.2%
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	77.5%	72.0%	543bps

### Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T20	1T19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 727.1m	Ps. 676.6m	7.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	92.7%	91.2%	146 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,699	29,691	0.0%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,759	2,758	0.0%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.7%	94.8%	86 bps
Ocupación Promedio	95.7%	94.2%	153 bps
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$4.89	\$4.82	1.6%
Retención de Clientes UDM	85.3%	86.8%	-157 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.5	-6.6%

En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2020, el portafolio industrial de FIBRAMQ registró un nivel récord de ingreso neto operativo de Ps. 727.1 millones, un incremento de 7.5% frente al período comparable previo. Mejores tasas de ocupación y rentas contribuyeron al crecimiento de los ingresos, con un aumento de 5.8% en comparación con primer trimestre del 2019. Es importante mencionar que los gastos a nivel de propiedad disminuyeron 11.8%, principalmente debido a que las reparaciones y los gastos de mantenimiento disminuyeron en un 33.5%. El fuerte desempeño aunado al control de los costos dio como resultado un margen de ingreso neto operativo récord de 92.7% en el portafolio industrial, aumentando 146 puntos base frente al año anterior.

La tasa de ocupación del portafolio industrial al 31 de marzo de 2020 fue 95.7%, aumentando 86 puntos base con respecto al trimestre comparable anterior. Durante el trimestre FIBRAMQ firmó 22 contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones, que suman 2.1 millones de pies cuadrados de ABA industrial. FIBRAMQ suscribió cinco nuevos contratos de arrendamiento por un total de 0.4 millones de pies cuadrados. Así mismo, FIBRAMQ continuó con renovaciones saludables, logrando una tasa de retención en comparación con el nivel de hace doce meses de 85.3%. FIBRAMQ ejecutó 17 renovaciones de arrendamientos por un total de 1.7 millones de pies cuadrados. Después de un activo primer trimestre, los arrendamientos de la base de rentas anualizada que expirarán en lo que queda de 2020 representan un manejable 12.6%.

Para detalles sobre los resultados mismas propiedades del portafolio industrial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del primer trimestre de 2020 que se encuentran en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings).

## Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T20	1T19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 224.5m	Ps. 152.8m	46.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	79.8%	74.3%	554 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,568	4,911	-7.0%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	424	456	-7.0%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.1%	93.5%	-46 bps
Ocupación Promedio	93.3%	93.7%	-43 bps
Renta mensual promedio por m2 arrendad (Ps) al Cierre del Periodo	\$153.78	\$158.68	-3.1%
Retención de Clientes UDM	78.1%	82.8%	-466 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	4.0	4.4	-8.3%

En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2020, el portafolio comercial de FIBRAMQ obtuvo un ingreso neto operativo de Ps. 224.5 millones, aumentando 46.9% respecto al periodo comparable previo.

En los resultados del primer trimestre se incluye un ingreso por terminación anticipada de un arrendatario por un monto de Ps. 106.6 millones. El ingreso por terminación anticipada representó aproximadamente 1.1x el ingreso de renta anual programado. Las instalaciones eran recientemente utilizadas por el cliente saliente para el almacenamiento de documentos y oficinas. La propiedad tiene una buena ubicación en un área densamente poblada de la zona urbana de la Ciudad de México y con muy buen acceso. Dada la ubicación privilegiada, la presencia geográfica, la flexibilidad de uso y los derechos de zonificación, la propiedad representa una estupenda oportunidad de reposicionamiento o re-arrendamiento para FIBRA Macquarie. Tras la terminación del contrato de arrendamiento, la propiedad se retiró del ABA del portafolio en tanto se define su uso futuro.

Normalizando el impacto de este ingreso por terminación anticipada, el portafolio comercial alcanzó un ingreso neto operativo de Ps.142.2 millones de pesos, 0.9% menor al obtenido en el período comparable anterior, aunque 2.4% más alto secuencialmente.

Excluyendo el arrendamiento terminado anticipadamente, las tasas de alquiler promedio del portafolio comercial de FIBRAMQ aumentaron 3.1% con respecto al período comparable previo; incluyendo el impacto de la terminación del arrendamiento en la propiedad premier de la Ciudad de México, la tasa de renta promedio del portafolio comercial total disminuyó 3.1% con respecto al período comparable anterior.

Durante el primer trimestre de 2020, FIBRAMQ firmó 46 contratos de arrendamientos comerciales, que representan 5.1 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 14 nuevos arrendamientos y 32 renovaciones, representando una tasa de retención en comparación con el nivel de hace doce meses de 78.1%, impulsada principalmente por la salida durante el primer trimestre de un inquilino dedicado al entretenimiento en City Shops Valle Dorado que arrendaba un área de 1.8 mil metros cuadrados.

Para mayores informes respecto a los resultados mismas tiendas del portafolio comercial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del primer trimestre de 2020 que se encuentran en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings).

#### **ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO**

Durante el primer trimestre, FIBRAMQ avanzó en la construcción de un edificio industrial de 217,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez y una expansión industrial de 38,000 pies cuadrados hecha a la medida en Hermosillo, con ambos proyectos en avanzado estado de culminación.

No hay ningún proyecto de inversión comprometido de naturaleza material que informar.

#### **BALANCE GENERAL**

En enero de 2020, FIBRAMQ recibió su segundo tramo programado de ingresos diferidos proveniente de la venta de US\$11.2 millones. En el segundo semestre de 2020 deberán recibirse US\$9.0 millones por este concepto.

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAMQ tenía aproximadamente US\$994.5 millones de deuda en circulación, US\$54 millones disponibles en su línea de crédito revolvente no utilizada y US\$210 millones de efectivo disponible sin restricciones. FIBRAMQ espera pagar el crédito revolvente que dispuso de US\$180.0 millones de dólares cuando se normalicen las condiciones del mercado. La deuda de FIBRAMQ al cierre del trimestre estaba 82% a tasa fija y tenía un promedio ponderado de vencimiento de 5.5 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ era de 41.6% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda era de 4.4x.

#### **PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN**

Durante el primer trimestre de 2020, FIBRA Macquarie ha recomprado un total de 4.1 millones de certificados, llevando el total a 49.7 millones de certificados desde el lanzamiento del programa en junio de 2017. FIBRA Macquarie tiene una capacidad restante del programa de aproximadamente Ps. 814.4 millones hasta el 25 de junio de 2020.

Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados.

#### **DISTRIBUCIÓN 1T2020**

El 12 de mayo de 2020, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 31 de marzo de 2020 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 12 de junio de 2020 a los tenedores con registro el 11 de junio de 2020. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex cupón el 10 de junio de 2020.

## **GUÍA PARA EL AÑO 2020**

### **AFFO por certificado**

FIBRA Macquarie actualiza su guía de AFFO para 2020. FIBRAMQ estima ahora un AFFO total por certificado entre Ps. 2.52 y Ps. 2.62, comparado con su guía anterior de un AFFO por certificado de entre Ps. 2.57 y Ps. 2.62.

Las perspectivas para el 2020 son particularmente desafiantes dado que el impacto total y final de COVID-19 para FIBRAMQ sigue siendo muy incierto. Esta nueva guía está sustentada en las siguientes suposiciones:

- Un tipo de cambio promedio de Ps. 22.7 por dólar estadounidense durante el resto del año
- El levantamiento de la suspensión de actividades no esenciales por parte del gobierno de México a partir del inicio de junio de 2020
- Ningún deterioro adicional de las condiciones del mercado
- Cobro oportuno de las rentas, incluyendo rentas diferidas
- Ningún aumento importante a los descuentos de rentas acordados
- Ninguna nueva adquisición o venta
- Ninguna recompra de certificados

### **Distribución por certificado**

Con respecto al año 2020, FIBRA Macquarie reafirma su guía de distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps. 1.90 por certificado, las cuales serán pagadas en distribuciones trimestrales de Ps. 0.4750 por certificado.

El pago de distribuciones de efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, las condiciones estables de mercado y la administración prudente de los requisitos de capital de FIBRAMQ.

### **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles, 13 de mayo de 2020, 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. Desde México favor de llamar al 01-800-926-9157 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 2020 Earnings Call con el número de conferencia 5847447.

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 5847447. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2020 en el sitio web de FIBRAMQ, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **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 235 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de marzo de 2020. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro**

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar," y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

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

**ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SU ENMIENDA. ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.**

### **Relación con Inversionistas:**

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: [fibramq@macquarie.com](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:**

Flavio J. Díaz-Tueme FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460 E

Email: [flavio.diaz@fleishman.com](mailto:flavio.diaz@fleishman.com)

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.

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

	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,924,142	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	317,647	473,142
Otros activos	89,695	61,555
<b>Total de activos circulante</b>	<b>5,331,484</b>	<b>1,227,906</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Efectivo restringido	19,461	15,598
Propiedades de inversión	46,976,837	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	1,483,412	1,544,250
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	231,640	200,652
Otras cuentas por cobrar	19,205	15,701
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>49,572,169</b>	<b>41,416,953</b>
<b>Total de activos</b>	<b>54,903,653</b>	<b>42,644,859</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Deuda	4,232,196	-
Acreedores y otras cuentas por pagar	531,376	870,879
Depósitos de inquilinos	16,386	17,205
Otros pasivos	4,383	4,239
<b>Total de pasivos circulante</b>	<b>4,784,341</b>	<b>892,323</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Deuda	18,474,346	14,804,370
Depósitos de inquilinos	390,017	318,175
Instrumentos financieros derivados	249,182	38,172
Otros pasivos	15,458	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	24,486	24,486
<b>Total de pasivos no circulante</b>	<b>19,153,489</b>	<b>15,202,171</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>23,937,830</b>	<b>16,094,494</b>
<b>Activos netos</b>	<b>30,965,823</b>	<b>26,550,365</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas	13,654,074	9,155,573
<b>Total del patrimonio</b>	<b>30,965,823</b>	<b>26,550,365</b>

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,009,823	893,480
Gastos relacionados a las propiedades	(132,593)	(129,094)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>877,230</b>	<b>764,386</b>
Honorarios de administración	(44,221)	(40,115)
Gastos relacionados con transacciones	(725)	(4,329)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,319)	(12,905)
<b>Total de gastos</b>	<b>(58,265)</b>	<b>(57,349)</b>
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	8,085,408	(526,200)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(43,467)	70,646
Costos financieros	(229,916)	(214,450)
Ingresos por intereses	5,882	7,416
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(43,363)	28,588
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(3,535,766)	241,600
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(211,010)	(45,402)
<b>Utilidad antes de impuestos del período</b>	<b>4,846,733</b>	<b>269,235</b>
Impuesto a la utilidad	(145)	(288)
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>4,846,588</b>	<b>268,947</b>
<b>Otros resultados integrales</b>		
Otros resultados integrales del período	-	-
<b>Utilidad integral del período</b>	<b>4,846,588</b>	<b>268,947</b>
<b>Utilidad por CBFI*</b>		
Utilidad básica por CBFI (pesos)	6.34	0.35

\*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.

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

	Patrimonio contribuido	Utilidades acumuladas	Total
	\$'000	\$'000	\$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del período	-	268,947	268,947
<b>Utilidad integral del período</b>	-	268,947	268,947
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(315,700)	(315,700)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	(315,700)	(315,700)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2019</b>	<b>17,497,483</b>	<b>9,904,584</b>	<b>27,402,067</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	<b>17,394,792</b>	<b>9,155,573</b>	<b>26,550,365</b>
Utilidad integral del período	-	<b>4,846,588</b>	<b>4,846,588</b>
<b>Utilidad integral del período</b>	-	<b>4,846,588</b>	<b>4,846,588</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(348,087)	(348,087)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(83,043)	-	(83,043)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	<b>(83,043)</b>	<b>(348,087)</b>	<b>(431,130)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2020</b>	<b>17,311,749</b>	<b>13,654,074</b>	<b>30,965,823</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.

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

	Tres meses terminados	
	Mar 31, 2020	Mar 31, 2019
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes impuestos del período	4,846,733	269,235
<b>Ajustes por:</b>		
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(8,085,408)	526,200
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	43,467	(70,646)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	5,086	3,247
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	13,153	8,838
Amortización de comisiones de arrendamiento	19,684	16,800
Depreciación para los activos por derecho de uso*	1,079	1,089
Ingresos por intereses	(5,882)	(7,416)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	8,882	9,989
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	3,567,892	(248,376)
Costos financieros	229,916	214,450
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	43,363	(28,588)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	211,010	45,402
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	163,846	9,603
Disminución en cuentas por pagar	(466,127)	(8,374)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>596,694</b>	<b>741,453</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	-	(277,383)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(92,147)	(221,329)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	17,475	8,250
<b>Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión</b>	<b>(74,672)</b>	<b>(490,462)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Ingresos por intereses	5,882	7,416
Intereses pagados	(168,474)	(141,496)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,340,034	-
Pagos por arrendamientos	(1,412)	(952)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(83,043)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(348,087)	(315,700)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>3,744,900</b>	<b>(450,732)</b>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,266,922	(199,741)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	708,807	555,591
(Utilidad)/pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(32,126)	6,776
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>	<b>4,943,603</b>	<b>362,626</b>

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

\*\*Incluye efectivo restringido de \$19.5 millones (2019: \$cero) al 31 de marzo de 2020.

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE  
2020



MACQUARIE

**FIBRA**  
Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	15
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	16
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	16
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	18
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
12. DEUDA	20
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	21
14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	21
15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	22
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	23
17. ARRENDAMIENTOS	25
18. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	26
19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	28

### Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46 008 583 542, 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 Consolidados Condensados Intermedios

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

### *Introducción*

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 31 de marzo de 2020, 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 2020 y notas a la información financiera consolidada condensada intermedia (“Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados 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 consolidados condensados 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 consolidados condensados intermedios adjuntos al y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 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 be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, circular stamp or watermark.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México  
12 de mayo de 2020

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.

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

	Nota	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,924,142	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		317,647	473,142
Otros activos		89,695	61,555
<b>Total de activos circulante</b>		<b>5,331,484</b>	<b>1,227,906</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		19,461	15,598
Propiedades de inversión	11	46,976,837	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,483,412	1,544,250
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		231,640	200,652
Otras cuentas por cobrar		19,205	15,701
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>49,572,169</b>	<b>41,416,953</b>
<b>Total de activos</b>		<b>54,903,653</b>	<b>42,644,859</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Deuda	12	4,232,196	-
Acreedores y otras cuentas por pagar		531,376	870,879
Depósitos de inquilinos		16,386	17,205
Otros pasivos	17	4,383	4,239
<b>Total de pasivos circulante</b>		<b>4,784,341</b>	<b>892,323</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda	12	18,474,346	14,804,370
Depósitos de inquilinos		390,017	318,175
Instrumentos financieros derivados	13	249,182	38,172
Otros pasivos	17	15,458	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	14	24,486	24,486
<b>Total de pasivos no circulante</b>		<b>19,153,489</b>	<b>15,202,171</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>23,937,830</b>	<b>16,094,494</b>
<b>Activos netos</b>		<b>30,965,823</b>	<b>26,550,365</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	15	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas		13,654,074	9,155,573
<b>Total del patrimonio</b>		<b>30,965,823</b>	<b>26,550,365</b>

Los estados de posición financiera consolidado condensado intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,009,823	893,480
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(132,593)	(129,094)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>877,230</b>	<b>764,386</b>
Honorarios de administración	18(c)	(44,221)	(40,115)
Gastos relacionados con transacciones		(725)	(4,329)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(13,319)	(12,905)
<b>Total de gastos</b>		<b>(58,265)</b>	<b>(57,349)</b>
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11	8,085,408	(526,200)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	(43,467)	70,646
Costos financieros	4(d)	(229,916)	(214,450)
Ingresos por intereses		5,882	7,416
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9	(43,363)	28,588
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(3,535,766)	241,600
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	(211,010)	(45,402)
<b>Utilidad antes de impuestos del período</b>		<b>4,846,733</b>	<b>269,235</b>
Impuesto a la utilidad	14	(145)	(288)
<b>Utilidad neta del período</b>		<b>4,846,588</b>	<b>268,947</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Otros resultados integrales del período		-	-
<b>Utilidad integral del período</b>		<b>4,846,588</b>	<b>268,947</b>
<b>Utilidad por CBFI*</b>			
Utilidad básica por CBFI (pesos)	8	6.34	0.35

\*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 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	15	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del período		-	268,947	268,947
<b>Utilidad integral del período</b>		-	268,947	268,947
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(315,700)	(315,700)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(315,700)	(315,700)
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2019</b>		<b>17,497,483</b>	<b>9,904,584</b>	<b>27,402,067</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	15	<b>17,394,792</b>	<b>9,155,573</b>	<b>26,550,365</b>
Utilidad integral del período		-	<b>4,846,588</b>	<b>4,846,588</b>
<b>Utilidad integral del período</b>		-	<b>4,846,588</b>	<b>4,846,588</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(348,087)	(348,087)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	15	(83,043)	-	(83,043)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>(83,043)</b>	<b>(348,087)</b>	<b>(431,130)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de marzo de 2020</b>		<b>17,311,749</b>	<b>13,654,074</b>	<b>30,965,823</b>

Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados 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 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	Tres meses terminados	
		Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes impuestos del período		4,846,733	269,235
<b>Ajustes por:</b>			
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11	(8,085,408)	526,200
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	43,467	(70,646)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		5,086	3,247
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	13,153	8,838
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	19,684	16,800
Depreciación para los activos por derecho de uso*		1,079	1,089
Ingresos por intereses		(5,882)	(7,416)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	8,882	9,989
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	3,567,892	(248,376)
Costos financieros	4(d)	229,916	214,450
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	43,363	(28,588)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	211,010	45,402
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar		163,846	9,603
Disminución en cuentas por pagar		(466,127)	(8,374)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>596,694</b>	<b>741,453</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	-	(277,383)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(92,147)	(221,329)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	17,475	8,250
<b>Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión</b>		<b>(74,672)</b>	<b>(490,462)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingresos por intereses		5,882	7,416
Intereses pagados		(168,474)	(141,496)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		4,340,034	-
Pagos por arrendamientos		(1,412)	(952)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(83,043)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(348,087)	(315,700)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>3,744,900</b>	<b>(450,732)</b>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4,266,922	(199,741)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		708,807	555,591
(Utilidad)/pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(32,126)	6,776
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>		<b>4,943,603</b>	<b>362,626</b>

\*La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 5.

\*\*Incluye efectivo restringido de \$19.5 millones (2019: \$cero) al 31 de marzo de 2020.

Los estados de flujo de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados contienen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominadas el "Grupo" o "FIBRA Macquarie").

FIBRA Macquarie fue establecidas con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México.

### ***Actividades relevantes durante 2020 y 2019***

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie hizo una disposición de US\$180.0 millones de su Línea de Crédito Revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19, la cual se espera repagar una vez que las condiciones de mercado se normalicen.

El 28 de junio de 2019, FIBRA Macquarie vendió 2 activos industriales no estratégicos por un valor de US\$7.2 millones en efectivo. Los recursos por la venta serán recibidos en tres partes. FIBRA Macquarie recibió US\$5.5 millones al cierre de la venta, y US\$1.0 millón y US\$0.7 millones serán recibidos el 27 de diciembre de 2020 y el 27 de junio de 2021, respectivamente.

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie cerró el financiamiento de una línea de crédito garantizada a 15 años por US\$75.0 millones con vencimiento en junio de 2034 y una tasa de interés fija de 5.23% anual. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el dispuesto, resultando en una línea de crédito revolvente, equivalente a US\$245 millones (US\$180 millones y \$1,259 millones) aún no utilizada.

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito no garantizada por US\$425 millones. Las disposiciones iniciales de US\$180 millones bajo el crédito no garantizado a cinco años, junto con la disposición de US\$75 millones del crédito revolvente no garantizado y US\$3 millones de efectivo disponible, fueron utilizados en su totalidad para prepagar el crédito no garantizado de US\$258 millones con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2020.

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

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

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

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

#### a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 no auditados han sido incluidos.

El 12 de mayo de 2020, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

#### b) Convenio del costo histórico

Estos estados financieros consolidados condensados no auditados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable.

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de marzo de 2020 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucren un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

##### *(i) Juicios*

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valor profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y a partir del ejercicio 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver nota 11 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables, Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 13 para más detalle.

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

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

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

### 2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### c) Juicios y Estimaciones contables críticas (continuación)

##### *(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas*

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable: incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 11 para más detalle.

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

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado. Ver nota 14 para más detalle.

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

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son razonables. Los resultados futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

#### d) Medición a Valor Razonable

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

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valor razonables dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo a los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de la entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

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

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

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

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

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

### 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables por todos los periodos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y en relación con los del año anterior.

Las modificaciones a ciertas normas contables NIIF entraron en vigencia para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, pero estas modificaciones no se aplican a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo.

#### ***Normas de Contabilidad emitidas no vigentes***

La NIIF17 *contratos de seguros* ha sido emitida pero es efectiva desde el 1 de enero de 2023. No se espera que esta norma tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

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

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

### 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

El ingreso/(gasto) del período incluye las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>		
Ingresos por arrendamiento	939,271	833,800
Ingresos por estacionamiento	13,653	13,633
Gastos refacturados a los inquilinos	56,899	46,047
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>1,009,823</b>	<b>893,480</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>		
Honorarios de administración	(19,689)	(19,093)
Seguros sobre la propiedad	(4,922)	(6,084)
Impuesto predial	(17,825)	(15,957)
Reparaciones y mantenimiento	(17,687)	(22,842)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(9,369)	(10,569)
Servicios de seguridad	(6,244)	(5,555)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,372)	(1,633)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(13,153)	(8,838)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(19,684)	(16,800)
Gastos de servicios generales	(5,814)	(5,154)
Gastos de mercadotecnia	(3,840)	(3,195)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,571)	(1,998)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(8,882)	(9,989)
Otros gastos para la propiedad	(1,541)	(1,387)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(132,593)</b>	<b>(129,094)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>		
Honorarios de asesoría fiscal	(512)	(838)
Honorarios de contabilidad	(2,270)	(2,430)
Honorarios de valuación	(1,184)	(922)
Honorarios de auditoría	(1,116)	(1,185)
Otros honorarios profesionales	(3,517)	(2,962)
Otros gastos	(4,720)	(4,568)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(13,319)</b>	<b>(12,905)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>		
Gastos por intereses de deuda	(226,010)	(206,412)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,432)	(7,478)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(474)	(560)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(229,916)</b>	<b>(214,450)</b>
<b>e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta</b>		
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(3,432,671)	232,578
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(103,095)	9,022
<b>Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta</b>	<b>(3,535,766)</b>	<b>241,600</b>

Al 31 de marzo de 2020, el Grupo tenía 68 empleados (31 de marzo de 2019: 68 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2020	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>	317,693	158,220	176,416	132,032	13,447	267,698	1,065,506
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>298,099</i>	<i>149,686</i>	<i>167,302</i>	<i>123,073</i>	<i>11,237</i>	<i>47,094</i>	<i>796,491</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>404</i>	<i>567</i>	<i>-</i>	<i>135</i>	<i>580</i>	<i>202,937</i>	<i>204,623</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>19,190</i>	<i>7,967</i>	<i>9,114</i>	<i>8,824</i>	<i>1,630</i>	<i>17,666</i>	<i>64,391</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	3,199,599	1,626,142	1,574,919	1,170,626	(10,581)	(6,747)	7,553,958
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(411,180)	(253,244)	(343,988)	(235,428)	(35)	(211)	(1,244,086)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	3,317,186	1,729,355	1,750,918	1,287,949	-	-	8,085,408
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor	42,669	24,773	30,947	17,762	(16,004)	(209,879)	(109,732)
Costos financieros <sup>3</sup>	(26,218)	(15,976)	(21,376)	(14,648)	(3,054)	(9,592)	(90,864)
<b>3 meses terminados 31 de marzo de 2019</b>							
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	300,875	147,601	176,130	116,918	13,044	192,612	947,180
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>288,689</i>	<i>140,081</i>	<i>167,095</i>	<i>111,123</i>	<i>11,001</i>	<i>161,104</i>	<i>879,093</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>399</i>	<i>565</i>	<i>-</i>	<i>134</i>	<i>543</i>	<i>14,226</i>	<i>15,867</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>11,787</i>	<i>6,955</i>	<i>9,035</i>	<i>5,661</i>	<i>1,500</i>	<i>17,282</i>	<i>52,220</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	55,217	24,704	76,162	33,242	6,575	154,625	350,525
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	18,115	13,773	26,006	12,143	4	9	70,050
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(217,060)	(115,849)	(114,121)	(79,170)	-	-	(526,200)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,651	8,865	29,688	10,658	1,854	23,561	78,277
Costos financieros <sup>3</sup>	(13,775)	(10,647)	(20,471)	(9,468)	(3,629)	(11,308)	(69,298)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$13.4 millones (al 31 de marzo de 2019 \$13.0 millones) y de \$42.2 millones (al 31 de marzo de 2019 \$40.7 millones), respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen (pérdidas)/utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.6 millones (al 31 de marzo de 2019 \$6.6 millones) y de \$33.2 millones (al 31 de marzo de 2019 \$20.5 millones), respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.0 millones (al 31 de marzo de 2019 \$3.6 millones) y de \$9.6 millones (al 31 de marzo de 2019 \$11.3 millones), respectivamente.

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

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 31 de marzo de 2020	Industrial*				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	17,694,075	9,229,891	9,357,562	6,871,698	503,875	7,114,573	50,771,674
Pasivos totales del segmento	(2,581,061)	(1,534,596)	(1,979,300)	(1,374,524)	(145,633)	(526,085)	(8,141,199)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>							
Activos totales del segmento*	14,319,480	7,468,625	7,569,763	5,559,955	518,851	7,245,417	42,682,091
Pasivos totales del segmento	(2,076,029)	(1,234,413)	(1,592,337)	(1,105,028)	(145,917)	(636,202)	(6,789,926)

\*Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 activos industriales no estratégicos en el Norte y en el Noroeste. Los activos no circulantes del Grupo principalmente consisten en propiedades de inversión, localizadas en México.

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,065,506	947,180
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(55,683)	(53,701)
Ingresos por intereses	5,882	7,416
<b>Total de ingresos del período</b>	<b>1,015,705</b>	<b>900,895</b>
Utilidad operativa por segmento	7,553,958	350,525
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	(757)	1,049
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable	(151,698)	(160,090)
Ingresos por intereses	5,882	7,416
Partidas atribuibles al método de participación	427	1,522
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta <sup>1</sup>	(2,291,804)	171,564
Pérdida no realizada en instrumentos financieros derivados	(211,010)	(45,402)
Honorarios de administración <sup>2</sup>	(44,221)	(40,115)
Gastos relacionados con transacciones	(725)	(4,329)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,319)	(12,905)
Impuesto a la utilidad	(145)	(288)
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>4,846,588</b>	<b>268,947</b>

<sup>1</sup> Utilidad/(pérdida) cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del periodo.

<sup>2</sup> Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el Contrato de Administración").

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

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/año terminado	
	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Activos por segmento reportable	50,771,674	42,682,091
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	4,694,914	482,640
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	309	332
Otros activos <sup>1</sup>	39,795	84,010
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(2,086,451)	(2,148,464)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,483,412	1,544,250
<b>Total de activos</b>	<b>54,903,653</b>	<b>42,644,859</b>
Pasivos por segmento reportable	(8,141,199)	(6,789,926)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(16,053,883)	(9,472,853)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(56,661)	(356,303)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	603,039	604,214
Otros pasivos <sup>1</sup>	(15,458)	(16,968)
Impuesto diferido pasivo <sup>1</sup>	(24,486)	(24,486)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(249,182)	(38,172)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(23,937,830)</b>	<b>(16,094,494)</b>

<sup>1</sup> Activos y pasivos a nivel Fondo.

### 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

### 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

Al 31 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie hizo dos distribuciones por un monto total de \$696.5 millones (al 31 de marzo de 2019: \$315.7 millones, 0.410 por CBFi). La primera distribución por un monto de \$348.4 millones (0.455 per CBFi) fue pagada el 24 de enero de 2020, la segunda distribución por un monto de \$348.1 millones (0.455 per CBFi) fue pagada el 11 de marzo de 2020.

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

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

### 8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2020 \$'000	Mar 31, 2019 \$'000
<b>Utilidad después de impuestos por CBFÍ</b>		
Utilidad básica por CBFÍ (\$)	6.34	0.35
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ</b>		
Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	4,846,588	268,947
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	764,987	770,000

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF11 – *Acuerdo Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dicho Negocio Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

#### a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA	Participación FIBRA	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
		Macquarie Mar 31, 2020	Macquarie Dic 31, 2019		
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	548,956	579,313
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	934,456	964,937

#### b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,544,250	1,152,560
Aportaciones de capital durante el período/año <sup>1</sup>	-	326,331
Distribuciones recibidas durante el período/año	(17,475)	(89,654)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	22,901	88,054
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(66,264)	66,959
<b>Montos en libros al cierre del período/año</b>	<b>1,483,412</b>	<b>1,544,250</b>

<sup>1</sup> Relacionado a la contribución de capital con respecto al pago de deuda y ciertos gastos de capital en negocio conjunto.

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

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

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

#### c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	21,915	22,364	35,771	29,445
Total de activos - no circulante	1,088,611	1,153,132	3,026,602	3,091,987
Total de pasivos - circulante <sup>3</sup>	(5,287)	(9,705)	(32,140)	(20,790)
Total de pasivos - no circulante <sup>3</sup>	(7,328)	(7,166)	(1,161,320)	(1,170,767)
<b>Activos netos</b>	<b>1,097,911</b>	<b>1,158,625</b>	<b>1,868,913</b>	<b>1,929,875</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$29.4 millones (al 31 de diciembre, 2019: \$30.0 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido por \$20.3 millones (al 31 de diciembre, 2019: \$20.0 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,148.8 millones (al 31 de diciembre, 2019: \$1,150.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del período/año <sup>1</sup>	1,158,625	501,809	1,929,875	1,803,311
Movimientos netos del período/año	(60,714)	656,816	(60,962)	126,564
<b>Activos netos</b>	<b>1,097,911</b>	<b>1,158,625</b>	<b>1,868,913</b>	<b>1,929,875</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	548,955	579,313	934,457	964,937
Valor en libros de FIBRA Macquarie	548,955	579,313	934,457	964,937

<sup>1</sup> Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$4.9 millones (año completo 2019: \$16.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	3 meses terminados Mar 31, 2020	3 meses terminados Mar 31, 2019	3 meses terminados Mar 31, 2020	3 meses terminados Mar 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	25,553	26,172	85,814	81,230
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(70,981)	7,541	(61,547)	7,723
Ingresos por intereses	122	2,379	730	866
<b>Total de ingresos</b>	<b>(45,306)</b>	<b>36,092</b>	<b>24,997</b>	<b>89,819</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	-	(4,884)	(25,291)	(24,989)
Otros gastos	(9,617)	(9,457)	(31,511)	(29,406)
<b>Total de gastos</b>	<b>(9,617)</b>	<b>(14,341)</b>	<b>(56,802)</b>	<b>(54,395)</b>
<b>(Pérdida)/utilidad del año</b>	<b>(54,923)</b>	<b>21,751</b>	<b>(31,805)</b>	<b>35,424</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>(27,461)</b>	<b>10,876</b>	<b>(15,902)</b>	<b>17,712</b>

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

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

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	-	147,622
<i>Adiciones/disposiciones durante el período/año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión <sup>1</sup>	-	-
Disposición de propiedades de inversión <sup>2</sup>	-	(137,589)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión	-	(3,967)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(6,066)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup>Las propiedades de inversión clasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos en un periodo no mayor a 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF5.

<sup>2</sup>Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 propiedades en Chihuahua y Matamoros.

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		38,799,138	40,132,961
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno		-	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		64,151	414,746
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		16,473	271,881
Propiedad de inversión en proceso de construcción	11(a)	49,212	(5,125)
Utilidad/(pérdida) cambiaria no realizada en propiedades de inversión		8,085,408	(1,460,081)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(43,467)	(599,014)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		5,922	43,770
<b>Valor en libros al final del período/año</b>		<b>46,976,837</b>	<b>38,799,138</b>

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

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

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	56,038	61,163
Gastos de capital	65,685	266,756
Transferencia de propiedades de inversión completa	(16,473)	(271,881)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>105,250</b>	<b>56,038</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 resultado integral.

#### b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral 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, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2019.

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

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

Los aportes y suposiciones importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la gerencia.

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2020 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% (31 de diciembre de 2019: 7.50% and 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.25% y 9.75% (31 de diciembre de 2019: 8.25% and 9.75%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2019: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.25% y 11.75% (31 de diciembre de 2019: 9.25% y 11.75%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas para las propiedades comerciales fue entre 3.00% y 10.00% (31 de diciembre de 2019: 3.00% y 10.00%), con un valor medio ponderado de 5.38%. (2019: 5.38%).

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

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

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

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

### 12. DEUDA

	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	-	3,392,136
Línea de crédito revolvente en MXN	<b>1,259,564</b>	1,259,564
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>1,259,564</b>	4,651,700
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en USD	<b>7,641,465</b>	8,763,017
Financiamiento con documentos en USD	<b>15,165,368</b>	6,124,690
Costos de transacción no amortizados	<b>(100,291)</b>	(83,337)
<b>Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar</b>	<b>22,706,542</b>	14,804,370

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	<b>5,873,690</b>	4,707,562
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	<b>4,917,594</b>	3,941,116
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	30 días Libor + 2.75%	Abr-24	<b>4,232,196</b>	-
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.69% <sup>2</sup>	Abr-24	<b>4,187,164</b>	3,354,038
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	<b>1,760,832</b>	1,411,254
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	<b>1,735,066</b>	1,390,400
<b>Saldo al cierre del período/año</b>						<b>22,706,542</b>	14,804,370

<sup>1</sup> Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>2</sup> Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 13. <sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

#### Deuda – circulante

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie hizo una disposición de US \$180.0 millones en su línea de crédito revolvente existente con una tasa variable de 30-días Libor por 2.75%.

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

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

### 12. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Saldo al inicial del período/año	14,804,370	15,537,190
<b>Cambios por actividades de financiamiento:</b>		
Pagos parciales a la deuda	-	(6,380,379)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,340,034	6,231,596
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>4,340,034</b>	<b>(148,783)</b>
Total de efectos por tipos de cambio	3,558,706	(660,360)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción amortizados	3,432	76,323
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>22,706,542</b>	<b>14,804,370</b>

### 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 5 de abril de 2019, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés, por el cual, FIBRA Macquarie pagaba trimestralmente una tasa de interés promedio ponderada fija anual de 1.94%, en sus respectivos contratos de swap de tasas de interés y recibía una tasa variable con base en la tasa US\$ LIBOR a 3 meses. El swap cubre la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada a los US\$180.0 millones de deuda sin garantía (a plazo).

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
				\$'000	\$'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(249,182)	(38,172)
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>(249,182)</b>	<b>(38,172)</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 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFI. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFI durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie deberá pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente.

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

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

### 14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. 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 período y año terminados el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	2,686	1,274
Impuesto a la utilidad corriente del período/año	(145)	(274)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	378	1,686
<b>Impuesto a la utilidad por recuperar</b>	<b>2,919</b>	<b>2,686</b>
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	24,486	19,178
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	5,308
<b>Impuesto diferido pasivo</b>	<b>24,486</b>	<b>24,486</b>

### 15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs \$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	770,000	17,497,483
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(4,300)	(102,691)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>765,700</b>	<b>17,394,792</b>
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2020</b>	<b>765,700</b>	<b>17,394,792</b>
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el período	(4,077)	(83,043)
<b>CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2020</b>	<b>761,623</b>	<b>17,311,749</b>

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

El 26 de junio de 2018 y el 24 de mayo de 2019; el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de su programa de recompra de certificados durante dos períodos: del 26 de junio de 2018 al 25 de junio de 2019 y del 26 de junio de 2019 al 25 de junio de 2020; respectivamente.

Al 31 de marzo de 2020, un total de 49,740,003 CBFIs, por un importe de \$1,058.2 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por el período terminado al 31 de marzo de 2020, un total de 4,076,503 CBFIs, por un importe de \$83.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

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

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

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

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

- Propiedades de inversión disponibles para la venta, (nota 10).
- Propiedades de inversión, (nota 11).
- Instrumentos financieros derivados, (nota 13).

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de marzo de 2020	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	336,599	336,599	336,852
Deuda*	(24,053,745)	(24,053,745)	(22,706,542)
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	490,968	490,968	488,843
Deuda*	(15,400,062)	(15,400,062)	(14,804,370)

\* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 31 de marzo de 2020	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(249,182)	-	(249,182)
Propiedades de inversión	-	-	46,976,837	46,976,837
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>				
Instrumentos financieros derivados-activo	-	(38,172)	-	(38,172)
Propiedades de inversión	-	-	38,799,138	38,799,138

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

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

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

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

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

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

	Mar 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Saldo al inicio del período/año	38,799,138	40,132,961
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	135,758	725,272
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	8,085,408	(1,460,081)
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(43,467)	(599,014)
<b>Saldo al final del período/año</b>	<b>46,976,837</b>	<b>38,799,138</b>

### 17. ARRENDAMIENTOS

#### a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados según la NIIF16). El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2020 a 30 abril de 2048.

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

Al 31 de marzo de 2020	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	130,633	321,339	61,293	513,265
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	21,713	57,819	19,947	99,479

\* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

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

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

### 17. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

#### b) Como Arrendatario

La información detallada del reconocimiento inicial de la NIIF16 *Arrendamientos* se presenta como sigue:

	Mar 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
<b>Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	19,986	24,621
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	(1,538)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	1,058	(284)
Cargo por depreciación del período/año	(1,079)	(4,351)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>18,427</b>	<b>19,986</b>
<b>Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	21,207	24,621
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	(1,538)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	1,111	(300)
Intereses a pasivos por arrendamiento	473	2,126
Pagos de arrendamientos	(1,412)	(5,240)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>19,841</b>	<b>21,207</b>
<b>Saldo clasificado como circulante</b>	<b>4,383</b>	<b>4,239</b>
<b>Saldo clasificado como no-circulante</b>	<b>15,458</b>	<b>16,968</b>
<b>Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):</b>		
<1 año	5,400	5,626
1-5 años	19,417	20,423
>5 años	763	1,622
<b>Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año</b>	<b>25,580</b>	<b>27,671</b>

### 18. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

#### a) Transacciones con personal administrativo clave

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

#### b) Fiduciario

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

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

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

### 18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### b) Fiduciario (continuación)

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el periodo de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.0 millones (31 de marzo de 2019: \$0.7 millones).

Al 31 de marzo de 2020, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$cero (31 de diciembre de 2019: \$cero).

#### c) Administrador

MMREM funge como administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de administración, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$44.2 millones (31 de marzo de 2019: \$40.1 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFI en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFI, y el monto total de todas las recompras de CBFI, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFI de FIBRA Macquarie por un periodo mínimo de un año. Al 31 de marzo de 2020, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses del periodo terminado el 31 de marzo de 2020, el Grupo provisionó gastos por \$0.5 millones (31 de marzo de 2019: \$0.8 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2020, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$0.5 millones (31 de marzo de 2019: \$0.8 millones).

Al 31 de marzo de 2020, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFI y recibió distribuciones brutas de \$33.5 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2020 (31 de marzo de 2019: \$15.1 millones).

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

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

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

### 19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

En diciembre de 2019, se informó que una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces, COVID-19 se ha extendido a más de 100 países, incluidos México y los Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró a COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, Estados Unidos declaró una emergencia nacional con respecto a COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio.

La propagación de COVID-19, o las medidas tomadas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, El Grupo no puede predecir en qué magnitud el brote de COVID-19 puede afectar su negocio. Cualquier recesión económica prolongada, la escalada del brote o la interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones.

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

