

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO 2020**

- Cobranza de renta consolidada de 97.7% para el 4T20 -
- Se autorizó distribución de efectivo del 4T20 de Ps. 0.4750 por certificado -
- Se anuncia nuevo proyecto de desarrollo industrial en Apodaca, Nuevo León -
- Guía de distribución de dividendos para el año 2021 de Ps. 1.90 por certificado -

Ciudad de México, 4 de febrero de 2021 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2020.

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

- AFFO por certificado de Ps 0.5940 en el trimestre, una disminución de 8.0% A/A
- Ocupación consolidada de 93.9%, representa un incremento de 20 pb T/T y una disminución de 170 pb A/A
- Se completó y arrendó el nuevo desarrollo industrial en Ciudad Juárez con certificación LEED Gold de 217 mil pies cuadrados
- Adquisición de un terreno estratégico de 20.6 hectáreas ubicado en Apodaca, Nuevo León para el desarrollo de más de 900 mil pies cuadrados de ABA industrial
- Se autoriza una distribución trimestral de efectivo Ps 0.4750 por certificado, que representa un incremento de 4.4% A/A
- Se presenta la guía de AFFO para el año 2021 de Ps. 2.27 a Ps. 2.32 por certificado
- Se presenta la guía de distribución para el año 2021 de Ps. 1.90 por certificado

### **PUNTOS RELEVANTES DEL AÑO COMPLETO 2020**

- La distribución del año 2020 fue de Ps. 1.90 por certificado, represente un incremento del 6.7% A/A, en línea con la guía presentada el 30 de enero de 2020, antes del inicio de la pandemia de COVID-19
- Incremento en el AFFO por certificado de 0.6% A/A a un máximo histórico de Ps. 2.5911, también en línea con la guía anteriormente presentada
- Las tasas de renta promedio industriales incrementaron 2.5% A/A; las tasas de renta mismas tiendas comerciales incrementaron 0.6% A/A
- Avance en el programa ESG, incluyendo la mejora en la calificaciónGRESB a 3 Estrellas Verdes y la conclusión de las certificaciones de edificios ecológicos para algunas propiedades industriales y comerciales

- Avance en el programa de desarrollo industrial con la adquisición de terrenos estratégicos en el Área Metropolitana de la Ciudad de México y en Apodaca, Nuevo León para la construcción de naves industriales superando 1.6 millones de pies cuadrados de ABA
- Eficiente obtención de US\$44.8 millones de capital , compuestos de US\$24.6 millones retenidos de AFFO y US\$20.3 millones de recursos diferidos por ventas de activos
- Asignación de capital de US\$49.9 millones al programa de desarrollo industrial, a expansiones de propiedades, al programa de recompra de certificados para cancelación y la remodelación de centros comerciales
- Robusto Balance General con una liquidez de US\$288.5 millones, incluyendo US\$243.1 millones disponibles en su línea de crédito revolviente y US\$45.4 millones en efectivo y equivalentes, con un índice de apalancamiento inmobiliario neto estable en 37.6% (incrementando 120 pb A/A) y sólido múltiplo de deuda neta /EBITDA de 4.6x, sin cambio respecto al del año 2019.

“En 2020, entregamos un crecimiento en utilidades ligeramente superior a nuestras expectativas y alcanzamos nuestra guía, aun cuando hemos tenido que atravesar los retos que ha causado la pandemia mundial,” expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “La estabilidad de nuestro portafolio industrial se sustenta en la demanda constante de inmuebles industriales en los mercados estratégicos en los que operamos. Aunque el entorno comercial sigue siendo desafiante, confiamos en que nuestras propiedades, caracterizadas por su posicionamiento defensivo, están en buena posición para navegar el entorno actual. Adicionalmente, durante el año terminamos la construcción y arrendamos en su totalidad nuestro segundo proyecto de desarrollo en Ciudad Juárez, que demuestra la exitosa ejecución de nuestro programa de desarrollo con un perfil de riesgos bien administrado para obtener atractivos retornos. En línea con nuestra larga historia de uso del capital disciplinado, mantuvimos nuestras distribuciones y a la vez asignamos capital a oportunidades estratégicas de desarrollo industrial y otras inversiones generadoras de valor.”

El Sr. Monroy continuó “Para el 2021, vemos algunos factores que anticipamos afectarán nuestros resultados del año. Estos incluyen un peso mexicano más fuerte comparado con los niveles de 2020, los desafíos actuales por la pandemia de COVID-19 en el segmento comercial, y la terminación del contrato de arrendamiento de una de nuestras propiedades prime en la Ciudad de México que ocurrió en el primer trimestre de 2020. Estamos evaluando el mercado, con el objetivo de pre-arrendar un proyecto de varios niveles o una remodelación de la propiedad. Nos alienta la estabilidad de nuestro portafolio industrial. Esperamos la terminación de la primera fase de nuestro proyecto de logística industrial en la Ciudad de México para finales de este año, que forma parte de una iniciativa de buscar desarrollos seleccionados en los mercados principales para impulsar el crecimiento. Así mismo, nos alientan las tendencias de *nearshoring* o transferencia de operaciones de manufactura a un país cercano, y la demanda logística, que proporcionan atractivos vientos favorables de largo plazo.

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T20	4T19	Variación	2020	2019	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 870.3m	Ps 858.7m	1.4%	Ps 3,692.7m	Ps 3,403.5m	8.5%
EBITDA	Ps 798.0m	Ps 800.7m	-0.3%	Ps 3,431.5m	Ps 3,185.2m	7.7%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 557.7m	Ps 571.6m	-2.4%	Ps 2,394.3m	Ps 2,303.6m	3.9%
FFO por Certificado	0.7322	0.7465	-1.9%	3.1402	2.9973	4.8%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 452.4m	Ps 494.7m	-8.5%	Ps 1,975.6m	Ps 1,979.7m	-0.2%
AFFO por Certificado	0.5940	0.6460	-8.0%	2.5911	2.5758	0.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.0%	86.9%	-94 pb	87.4%	87.8%	-37 pb
Margen AFFO	44.7%	50.1%	-538 pb	46.8%	51.1%	-430 pb
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,208	3,202	0.2%	3,208	3,202	0.2%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.9%	95.6%	-170 pb	93.9%	95.6%	-170 pb
Ocupación Promedio	93.6%	95.6%	-199 pb	94.5%	95.2%	-70 pb

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

PORTAFOLIO TOTAL – MISMAS TIENDAS	4T20	4T19	Variación	2020	2019	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 866.6m	Ps. 832.4m	4.1%	Ps. 3,567.4m	Ps. 3,299.4m	8.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.2%	86.6%	-48 pb	87.2%	87.5%	-30 pb
Número de Propiedades	250	250	0	250	250	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,114	33,967	0.4%	34,114	33,967	0.4%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,169	3,156	0.4%	3,169	3,156	0.4%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.8%	95.5%	-171 pb	93.8%	95.5%	-171 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.39	5.35	0.8%	5.39	5.35	0.8%
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	-1.20%	3.4	3.4	-1.2%
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$	75.1%	73.5%	164 pb	75.10%	73.50%	164 pb

### Información Relevante con Relación al COVID-19

FIBRAMQ continúa ofreciendo información detallada relacionada con la cobranza de rentas derivada de la situación de COVID-19, aperturas de tiendas en centros comerciales, concesiones en las rentas y cuentas por cobrar como parte del material de la información suplementaria del cuarto trimestre de 2020 que se encuentra en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings).

Respecto al portafolio consolidado de FIBRAMQ, las tendencias positivas en las métricas financieras continuaron, incluyendo concesiones en rentas, cuentas por cobrar y cobranza en efectivo tanto en el portafolio industrial como en el comercial:

- **La cobranza de rentas** en el 4T20 incrementó a Ps. 965.8 millones, lo que representó un aumento de 1.1% frente al 3T20 y 6.1% frente al 2T20. La cobranza total en efectivo fue de Ps. 1.147 mil millones, lo cual fue 2.8% mayor al del 3T20 y 15.5% más alta que la del 2T20, respectivamente. Las rentas base consolidadas del 4T20 fueron cobradas un 97.7% al 31 de enero del 2021.
- **Concesiones de rentas** de Ps. 15.6 millones en el 4T20 , disminuyendo 67.1% respecto al 3T20 y 86.5% respecto al 2T20. Secuencialmente hubo menos descuentos y diferimientos otorgados en rentas tanto del portafolio industrial como del portafolio comercial.
- **El programa de diferimiento de renta** esta substancialmente terminado. Las rentas del 2020 que fueron diferidas dieron un total de Ps. 101.0 millones de los cuales el 99.8% han sido cobradas efectivamente con solo Ps. 19.0 millones por cobrar en el 2021.
- **Las cuentas por cobrar netas**, excluyendo IVA, disminuyeron a Ps. 46.2 millones, representando una reducción de 36.9% respecto al 3T20 y 59.4% respecto al 2T20. Impulsada por la sólida cobranza de efectivo durante el trimestre, así como un nivel prudente de provisiones por insolvencia.

## Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T20	4T19	Variación	2020	2019	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 779.7m	Ps 719.0m	8.4%	Ps 3,183.3m	Ps 2,811.7m	13.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.5%	91.3%	-79 pb	91.2%	91.6%	-41 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,955	29,598	1.2%	29,955	29,598	1.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,783	2,750	1.2%	2,783	2,750	1.2%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.3%	95.9%	-162 pb	94.3%	95.9%	-162 pb
Ocupación Promedio	93.9%	95.9%	-200 pb	94.8%	95.4%	-68 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.05	\$4.93	2.5%	\$5.05	\$4.93	2.5%
Retención de Clientes UDM	77.9%	81.0%	-309 pb	77.9%	81.0%	-309 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.3	5.3%	3.4	3.3	5.3%

Con relación al impacto de la pandemia por COVID-19 en el portafolio industrial de FIBRAMQ:

- La cobranza de efectivo por las rentas continúa saludable. Al 31 de enero, 99.0% de las rentas programadas del 4T20 habían sido cobradas
- En el cuarto trimestre FIBRAMQ otorgó concesiones de rentas relacionadas a COVID-19 por un total de Ps. 2.8 millones, una disminución del 87.4% frente al trimestre anterior. Las concesiones de rentas de este trimestre se componen solo por diferimientos, no se otorgaron descuentos en las rentas industriales
- Las concesiones de rentas acumuladas son de Ps. 96.8 millones. Esta cantidad está compuesta por rentas diferidas por Ps. 92.7 millones y descuentos de rentas por Ps. 4.1 millones.
- Las rentas diferidas programadas para cobranza en el 4T20 totalizaron Ps. 39.6 millones y Ps. 11.8 millones fueron programados para cobranza en 2021
- Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron Ps. 30.7 millones (excluyen IVA), disminuyendo 45.3% T/T. Esto refleja una sólida cobranza en efectivo, con una postura prudente de provisiones.

En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2020, el portafolio industrial de FIBRAMQ registró un ingreso neto operativo de Ps. 779.7 millones, lo que representa un incremento de 8.4% respecto al período comparable previo. Este incremento correspondió a la depreciación del peso mexicano, así como a incrementos en las tasas de renta, parcialmente contrarrestado por una menor ocupación promedio. Aproximadamente 93% de la renta base anualizada industrial de FIBRAMQ está denominada en dólares, consistente con los niveles históricos. Las tasas de renta promedio se incrementaron 2.5% respecto al año anterior, debido a los incrementos contractuales e incrementos en las renovaciones.

Durante el trimestre FIBRAMQ firmó 31 contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones, que suman 2.1 millones de pies cuadrados de ABA industrial. FIBRAMQ firmó 7 nuevos contratos de arrendamiento por un total de 564 mil pies cuadrados y celebró 24 renovaciones con un total de 1.5 millones de pies cuadrados. Cabe señalar que FIBRAMQ arrendó su recién terminada nave industrial de 217 mil pies

cuadrados con certificación LEED Gold en Ciudad Juárez a un cliente multinacional con actividades en el sector de administración de energías. Contrarrestando en cierto punto la actividad de arrendamientos, hubo 223 mil pies cuadrados que fueron desocupados por cinco clientes, resultando en una tasa de retención de 77.9% en los últimos doce meses. La actividad de arrendamiento del trimestre contribuyó a extender el promedio ponderado de plazo restante de los arrendamientos del portafolio industrial a 3.4 años, esto representa un incremento de 5.3% frente al periodo comparable previo.

Para mayores informes respecto a los resultados mismas tiendas del portafolio industrial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del cuarto trimestre de 2020 que se encuentra 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	4T20	4T19	Variación	2020	2019	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 90.6m	Ps 139.6m	-35.1%	Ps 420.0m	Ps 486.2m	-13.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo	60.1%	69.7%	-956 pb	78.1%	82.5%	-437 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,577	4,864	-5.9%	4,577	4,864	-5.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	425	452	-5.9%	425	452	-5.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.4%	93.8%	-234 pb	91.4%	93.8%	-234 pb
Ocupación Promedio	91.7%	93.8%	-206 pb	92.5%	93.5%	-95 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$154.86	\$163.10	-5.0%	\$154.86	\$163.10	-5.0%
Retención de Clientes UDM	49.8%	82.6%	-3277 pb	49.8%	82.6%	-3277 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.6	4.1	-13.7%	3.6	4.1	-13.7%

Con relación al impacto de la pandemia por COVID-19 en el portafolio comercial de FIBRAMQ:

- Todos los centros comerciales de FIBRAMQ están anclados por supermercados que han permanecido abiertos desde el inicio de la pandemia. Si bien la mayoría de los negocios no esenciales han reabierto, muchos están operando con un horario reducido y/o límites de capacidad, lo que genera condiciones comerciales desafiantes
- Al 26 de enero, 70.5% del portafolio en términos de área rentable y 68.1% en términos de rentas está abierto
- La cobranza de efectivo continuó ganando impulso, con cobranzas de cuatro trimestres de Ps. 136.6 millones, un incremento del 24.4% frente al trimestre previo
- Al 31 de enero de 2021, 89.2% de las rentas programadas del cuarto trimestre habían sido cobradas
- El total de concesiones de rentas disminuyó por segundo trimestre consecutivo, mostrando una reducción secuencial de 49.8% a Ps. 12.9 millones. Con respecto a las rentas del trimestre actual, FIBRAMQ otorgó descuentos de rentas por Ps. 11.7 millones, una disminución de 48.6% respecto al trimestre anterior y rentas diferidas por Ps. 1.1 millones, una disminución de 59.5% respecto al trimestre anterior

- Las concesiones de rentas acumuladas ahora ascienden a Ps.81.6 millones, y se componen de Ps. 8.3 millones de rentas diferidas y Ps. 73.4 millones de descuentos en rentas
- Las rentas diferidas programados para cobranza en el 4T20 totalizaron Ps. 1.0 millones y para el año 2021 han sido programados para cobranza Ps. 7.2 millones
- Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron Ps. 15.5 millones (excluyen IVA), disminuyendo 9.4% T/T, provisionando prudentemente 86.7% de las cuentas por cobrar brutas.

En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2020, el portafolio comercial de FIBRAMQ obtuvo un ingreso neto operativo de Ps. 90.6 millones, disminuyendo 35.1% frente al periodo comparable anterior. Las rentas promedio del portafolio comercial de FIBRAMQ decrecieron 5.0% respecto al periodo previo comparable ya que los incrementos contractuales y los incrementos en las renovaciones fueron contrarrestados por el impacto de la terminación del arrendamiento de una propiedad en la Ciudad de México durante el primer trimestre de 2020. Excluyendo dicho impacto, las tasas de renta promedio se incrementaron 0.6% respecto a las de hace un año. La ocupación al cierre del cuarto trimestre de 2020 fue 91.7%, disminuyendo 234 puntos base en comparación con la de un año atrás y 70 puntos base frente al tercer trimestre, explicada parcialmente por la terminación del arrendamiento en el primer trimestre arriba mencionada, junto con desocupaciones adicionales mayormente como consecuencia del impacto de COVID-19.

Durante el cuarto trimestre de 2020, FIBRAMQ firmó 37 arrendamientos comerciales, representando 56.7 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 10 nuevos arrendamientos y 27 renovaciones.

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

## **ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO**

### **Programa de Desarrollos Industriales**

#### **Área Metropolitana de Apodaca, Nuevo León**

El 18 de diciembre, FIBRAMQ adquirió un terreno de 20.6 hectáreas ubicado en Apodaca, Nuevo León. FIBRAMQ espera desarrollar más de 900 mil pies cuadrados de ABA industrial en este terreno. La inversión forma parte de la estrategia de FIBRAMQ de seguir mejorando su portafolio industrial invirtiendo en activos clase "A" en los principales mercados que muestran un fuerte desempeño y una perspectiva económica positiva. FIBRAMQ tiene planeado iniciar la construcción del primer edificio en el primer semestre de 2021.

#### **Ciudad Juárez**

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ entregó 217 mil pies cuadrados de la nueva nave industrial en Ciudad Juárez. La nave fue arrendada en su totalidad durante el trimestre.

## **Zona Metropolitana de la Ciudad de México**

FIBRAMQ continua con las tareas de pre-construcción en su proyecto de desarrollo en el mercado de la zona metropolitana de la Ciudad de México anunciado el trimestre pasado. FIBRAMQ espera desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA de logística industrial en el terreno y anticipa que iniciará la construcción en la primera mitad de 2021.

## **BALANCE GENERAL Y LIQUIDEZ**

A 31 de diciembre de 2020, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps.15.8 mil millones de deuda en circulación, el 100% a tasa fija y con un promedio ponderado de vencimiento de 5.1 años. FIBRAMQ no tiene compromisos materiales de inversiones de capital en este momento y los vencimientos de deuda programados son hasta 2023.

Adicionalmente, los niveles de liquidez permanecen altos en Ps. 5.8 mil millones, con Ps. 4.9 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps. 0.9 mil millones de efectivo disponible. FIBRAMQ continúa manteniendo índice de apalancamiento inmobiliario neto de 37.6% (incrementando 120 pb A/A) y un consistente múltiplo de deuda neta /EBITDA de 4.6x (sin cambio respecto al de hace un año. El índice de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ fue 35.4% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda fue 5.7x, incorporando las recién actualizadas regulaciones de la CNBV que ahora exigen un periodo de cálculo prospectivo de cuatro trimestres (comparado con seis trimestres en las normas anteriores).

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

FIBRAMQ no compró certificados durante el cuarto trimestre. El programa de recompra de certificados para cancelación de FIBRAMQ tiene una capacidad restante hasta el 25 de junio de 2021 de un monto total de mil millones de pesos. Desde el lanzamiento del programa en junio de 2017, FIBRA Macquarie ha recomprado 49.7 millones de certificados. Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados.

## **DISTRIBUCIÓN**

El 4 de febrero de 2021, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo para el periodo concluido el 31 de diciembre de 2020 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 12 de marzo de 2021 a los tenedores con fecha de registro el 11 de marzo de 2021. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 10 de marzo de 2021.

## **SUSTENTABILIDAD**

FIBRAMQ continúa comprometida con la sustentabilidad, incluyendo la protección del medio ambiente, priorizando el gobierno corporativo, y desarrollando a sus empleados, atendiendo a sus clientes y a la comunidad. Como punto de referencia clave para medir el progreso continuo y estar alienada con las principales agencias calificadoras de ESG (ambiental, social y gobierno corporativo, por sus siglas en inglés) y los marcos de reportes, FIBRAMQ participa en el GRESB (Índice de Referencia Global de Sustentabilidad de Bienes Inmuebles, por sus siglas en inglés). FIBRAMQ recibió la calificación de GRESB 2020 y obtuvo tres Estrellas Verdes GRESB, una mejora en comparación con una estrella recibida el año anterior, lo cual refleja las mejoras que han sido aplicadas a sus iniciativas ESG. Desde su primera



calificación en 2018, el puntaje GRESB de FIBRAMQ ha mejorado hasta ubicarse por encima del promedio de sus comparables.

Las principales fortalezas son la aplicación de estrategias de mejora a lo largo de todo el portafolio de la compañía en el programa ESG, el fuerte compromiso de los inquilinos, la incorporación de requisitos de sustentabilidad en el diseño y el desarrollo, y la gestión de residuos durante la construcción. Reflejando estos resultados, FIBRAMQ ha desarrollado un plan de acción para mejorar estas calificaciones en el mediano plazo.

Adicionalmente, en 2020, FIBRAMQ buscó certificaciones ecológicas (green building) para sus propiedades bajo los lineamientos LEED (Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental) y los programas de Certificación BOMA BEST (Asociación de dueños y Administradores de Inmuebles, Estándares Ambientales de Construcción, por sus siglas en inglés), que son dos de los programas mundiales líderes para la certificación de edificios existentes. FIBRAMQ obtuvo las certificaciones LEED Silver y LEED Gold para sus dos desarrollos industriales en Ciudad Juárez entregados en 2019 y 2020, respectivamente. Todas las seis propiedades comerciales de FIBRAMQ que aplicaron para la revisión BOMA BEST recibieron una certificación de Bronce. Junto con esta certificación, FIBRAMQ tiene un programa estratégico con objetivos de corto, mediano y largo plazos, en cada una de las categorías de BOMA BEST. Estas categorías incluyen conservación de energía, manejo de desperdicios, y comunicaciones con los inquilinos.

FIBRAMQ planea publicar un reporte completo actualizado sobre sustentabilidad a mediados de 2021.

## **GUÍA PARA EL AÑO 2021**

### **AFFO por certificado**

FIBRA Macquarie presenta la guía de AFFO por certificado para el año completo 2021 de entre Ps. 2.27 y Ps. 2.32. Esta guía considera las siguientes suposiciones clave, las cuales se espera impacten el desempeño de FIBRAMQ en el año 2021:

- Un tipo de cambio promedio de Ps. 20.0 por dólar durante el año completo 2021, el cual representa una disminución de 7.0% comparado con el tipo de cambio promedio en el año completo 2020.
- El impacto relacionado al COVID-19 en el AFFO 2020 fue por un total de Ps. 0.17 por certificado, compuesto de descuentos en renta y una provisión elevada de incobrables. Nuestra guía 2021 asume que los retos actuales presentados por la pandemia de COVID-19 seguirán y, en particular, su impacto en la base de clientes comerciales de FIBRAMQ. Por esto se espera que en el 2021 se continúe con una reducción en AFFO por certificado similar a esa del 2020 como resultado del COVID-19; y
- La vacante de 17 mil metros cuadrados en la Ciudad de México, cuyo arrendamiento terminó en el primer trimestre de 2020. FIBRAMQ está buscando en este momento opciones estratégicas para el activo, como se describió previamente.

Esta guía también incluye las siguientes suposiciones:

- Ningún deterioro adicional de la economía y de las condiciones del mercado

- Cobro oportuno de las rentas programadas, incluyendo rentas contratadas o rentas diferidas y/o con descuento
- Ninguna nueva adquisición o venta
- Ningún cambio en el número de certificados en circulación.

### Distribución por certificado

FIBRA Macquarie presenta su guía de distribuciones de efectivo para el año completo 2021 de Ps. 1.90 por certificado, esperando que sean pagadas en exhibiciones iguales de Ps. 0.4750 por certificado

Basado el supuesto de una apreciación del 7.0% en el promedio anual del tipo de cambio del Peso para el 2021, el equivalente en USD de la distribución de efectivo sería de USD 0.095 por certificado, lo que representa un 7.5% A/A contra el 2020

ANALISIS DE DISTRIBUCION	Guía 2021	2020	Varianza
distribución por certificado (Ps.)	Ps 1.90	Ps 1.90	0.0%
Promedio anual del tipo de cambio (USD)	20.0	21.5	-7.0%
Distribución por certificado (Equivalente en USD)	USD 0.095	USD 0.088	7.5%

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 viernes, 5 de febrero de 2021, 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 Fourth Quarter 2020 Earnings Call con el número de conferencia 4792497. 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 4792497. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto 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 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2020. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, 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

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

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

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

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	889,571	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	53,901	473,142
Otros activos	62,010	61,555
<b>Total de activos circulante</b>	<b>1,005,482</b>	<b>1,227,906</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Efectivo restringido	16,512	15,598
Propiedades de inversión	41,119,827	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	1,186,526	1,544,250
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	233,925	200,652
Otras cuentas por cobrar	-	15,701
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>43,398,404</b>	<b>41,416,953</b>
<b>Total de activos</b>	<b>44,403,886</b>	<b>42,644,859</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Acreedores y otras cuentas por pagar	1,132,815	870,879
Depósitos de inquilinos	15,818	17,205
Otros pasivos	3,523	4,239
<b>Total de pasivos circulante</b>	<b>1,152,156</b>	<b>892,323</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Deuda	15,684,178	14,804,370
Depósitos de inquilinos	310,676	318,175
Instrumentos financieros derivados	211,095	38,172
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	128,717	-
Otros pasivos	14,088	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	22,557	24,486
<b>Total de pasivos no circulante</b>	<b>16,371,311</b>	<b>15,202,171</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>17,523,467</b>	<b>16,094,494</b>
<b>Activos netos</b>	<b>26,880,419</b>	<b>26,550,365</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas	9,325,095	9,155,573
<b>Total participación controladora</b>	<b>26,636,844</b>	<b>26,550,365</b>
Participación no controladora	243,575	-
<b>Total del patrimonio</b>	<b>26,880,419</b>	<b>26,550,365</b>

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	963,732	932,619	4,028,100	3,657,565
Gastos relacionados a las propiedades	(174,688)	(149,271)	(619,487)	(532,043)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>789,044</b>	<b>783,348</b>	<b>3,408,613</b>	<b>3,125,522</b>
Honorarios de administración	(48,224)	(44,708)	(186,839)	(164,908)
Gastos relacionados con transacciones	(3,242)	1,423	(7,273)	(25,234)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(21,270)	(13,296)	(67,575)	(53,157)
<b>Total de gastos</b>	<b>(72,736)</b>	<b>(56,581)</b>	<b>(261,687)</b>	<b>(243,299)</b>
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(4,381,850)	(1,376,453)	1,912,458	(1,464,048)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	108,635	(193,983)	(1,157,936)	(605,080)
Costos financieros	(229,539)	(215,286)	(1,002,153)	(921,102)
Ingresos por intereses	2,467	5,230	21,210	26,469
Participación en las (pérdidas)/utilidades de inversiones en negocios conjuntos	(111,379)	106,631	(316,958)	155,013
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	1,917,673	588,107	(843,917)	630,606
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	40,363	30,185	(172,923)	(162,183)
<b>(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año</b>	<b>(1,937,322)</b>	<b>(328,802)</b>	<b>1,586,707</b>	<b>541,898</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	1,184	(4,789)	633	(5,582)
<b>(Pérdida)/utilidad neta del período/año</b>	<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>Otros resultados integrales</b>				
Otros resultados integrales del período/año	-	-	-	-
<b>(Pérdida)/utilidad neta del período/año</b>	<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período/año atribuible a:</b>				
Participación controladora	(1,906,180)	(333,591)	1,602,925	536,316
Participación no controladora	(29,958)	-	(15,585)	-
<b>(Pérdida)/utilidad integral del período/año</b>	<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>(Pérdida)/utilidad por CBFI*</b>				
(Pérdida)/utilidad básica por CBFI (pesos)	(2.50)	(0.44)	2.10	0.70

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	17,497,483	9,951,337	27,448,820	-	27,448,820
Utilidad integral del año	-	536,316	536,316	-	536,316
<b>Utilidad integral del año</b>	-	536,316	536,316	-	536,316
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,332,080)	(1,332,080)	-	(1,332,080)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(102,691)	-	(102,691)	-	(102,691)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(102,691)	(1,332,080)	(1,434,771)	-	(1,434,771)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>17,394,792</b>	<b>9,155,573</b>	<b>26,550,365</b>	-	<b>26,550,365</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	<b>17,394,792</b>	<b>9,155,573</b>	<b>26,550,365</b>	-	<b>26,550,365</b>
Utilidad integral del año	-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
<b>Utilidad integral del año</b>	-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,433,403)	(1,433,403)	-	(1,433,403)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(83,043)	(1,433,403)	(1,516,446)	-	(1,516,446)
Reconocimiento inicial de participación no controladora	-	-	-	259,160	259,160
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>17,311,749</b>	<b>9,325,095</b>	<b>26,636,844</b>	<b>243,575</b>	<b>26,880,419</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	Años terminados	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos del año	1,586,707	541,898
<b>Ajustes por:</b>		
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,912,458)	1,464,048
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,157,936	605,080
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(25,747)	13,859
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	57,764	43,827
Amortización de comisiones de arrendamiento	82,354	70,069
Depreciación para los activos por derecho de uso*	4,080	4,351
Ingresos por intereses	(21,210)	(26,469)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	77,471	31,279
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	864,967	(652,708)
Costos financieros	1,002,153	921,102
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	316,958	(155,013)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	172,923	162,183
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	383,997	29,194
Disminución en cuentas por pagar	(144,151)	(97)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>3,603,744</b>	<b>3,052,603</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Disposición de propiedades de inversión	-	104,573
Adquisición de terreno	(525,580)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(10,064)	(326,331)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(716,814)	(810,786)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	50,830	89,654
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>	<b>(1,201,628)</b>	<b>(942,890)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Interés recibido	21,210	26,469
Pago de deuda	(4,007,607)	(6,380,379)
Intereses pagados	(955,721)	(764,667)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,340,034	6,231,596
Pagos por arrendamientos	(5,373)	(5,240)
Contribución de participación no controladora	259,160	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(83,043)	(102,691)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,420,023)	(983,687)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(1,851,363)</b>	<b>(1,978,599)</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	550,753	131,114
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	708,807	555,591
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(353,477)	22,102
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**</b>	<b>906,083</b>	<b>708,807</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 \$16.5 millones (2019: \$15.6 millones) al 31 de diciembre de 2020.



## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE  
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 DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO	13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	18
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	18
8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	19
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	19
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	21
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	22
12. DEUDA	23
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	24
15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
16. PARTICIPACION NO CONTROLADA	26
17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
18. ARRENDAMIENTOS	28
19. PARTES RELACIONADAS	29
20. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	30

### 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 los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 31 de diciembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprende:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 31 de diciembre de 2020;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2020,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “*Información Financiera Intermedia*”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

### Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con 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 a 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 el 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.

(Continúa)



*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 31 de diciembre de 2020 no están preparados, en todos los aspectos materiales, 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'. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 4 de febrero de 2021

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

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

	Nota	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		889,571	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		53,901	473,142
Otros activos		62,010	61,555
<b>Total de activos circulante</b>		<b>1,005,482</b>	<b>1,227,906</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		16,512	15,598
Propiedades de inversión	11	41,119,827	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,186,526	1,544,250
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		233,925	200,652
Otras cuentas por cobrar		-	15,701
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>43,398,404</b>	<b>41,416,953</b>
<b>Total de activos</b>		<b>44,403,886</b>	<b>42,644,859</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar		1,132,815	870,879
Depósitos de inquilinos		15,818	17,205
Otros pasivos	17	3,523	4,239
<b>Total de pasivos circulante</b>		<b>1,152,156</b>	<b>892,323</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda	12	15,684,178	14,804,370
Depósitos de inquilinos		310,676	318,175
Instrumentos financieros derivados	13	211,095	38,172
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		128,717	-
Otros pasivos	17	14,088	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	14	22,557	24,486
<b>Total de pasivos no circulante</b>		<b>16,371,311</b>	<b>15,202,171</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>17,523,467</b>	<b>16,094,494</b>
<b>Activos netos</b>		<b>26,880,419</b>	<b>26,550,365</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	15	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas		9,325,095	9,155,573
<b>Total participación controladora</b>		<b>26,636,844</b>	<b>26,550,365</b>
Participación no controladora	16	243,575	-
<b>Total del patrimonio</b>		<b>26,880,419</b>	<b>26,550,365</b>

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



## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	963,732	932,619	4,028,100	3,657,565
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(174,688)	(149,271)	(619,487)	(532,043)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>789,044</b>	<b>783,348</b>	<b>3,408,613</b>	<b>3,125,522</b>
Honorarios de administración	19(c)	(48,224)	(44,708)	(186,839)	(164,908)
Gastos relacionados con transacciones		(3,242)	1,423	(7,273)	(25,234)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	4(c)	(21,270)	(13,296)	(67,575)	(53,157)
<b>Total de gastos</b>		<b>(72,736)</b>	<b>(56,581)</b>	<b>(261,687)</b>	<b>(243,299)</b>
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11	(4,381,850)	(1,376,453)	1,912,458	(1,464,048)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	108,635	(193,983)	(1,157,936)	(605,080)
Costos financieros	4(d)	(229,539)	(215,286)	(1,002,153)	(921,102)
Ingresos por intereses		2,467	5,230	21,210	26,469
Participación en las (pérdidas)/utilidades de inversiones en negocios conjuntos	9	(111,379)	106,631	(316,958)	155,013
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	1,917,673	588,107	(843,917)	630,606
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	40,363	30,185	(172,923)	(162,183)
<b>(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año</b>		<b>(1,937,322)</b>	<b>(328,802)</b>	<b>1,586,707</b>	<b>541,898</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	14	1,184	(4,789)	633	(5,582)
<b>(Pérdida)/utilidad neta del período/año</b>		<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Otros resultados integrales del período/año		-	-	-	-
<b>(Pérdida)/utilidad neta del período/año</b>		<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período/año atribuible a:</b>					
Participación controladora		(1,906,180)	(333,591)	1,602,925	536,316
Participación no controladora		(29,958)	-	(15,585)	-
<b>(Pérdida)/utilidad integral del período/año</b>		<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>
<b>(Pérdida)/utilidad por CBFI*</b>					
(Pérdida)/utilidad básica por CBFI (pesos)	8	(2.50)	(0.44)	2.10	0.70

\*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 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	15	17,497,483	9,951,337	27,448,820	-	27,448,820
Utilidad integral del año		-	536,316	536,316	-	536,316
<b>Utilidad integral del año</b>		-	536,316	536,316	-	536,316
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,332,080)	(1,332,080)	-	(1,332,080)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(102,691)	-	(102,691)	-	(102,691)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		(102,691)	(1,332,080)	(1,434,771)	-	(1,434,771)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>17,394,792</b>	<b>9,155,573</b>	<b>26,550,365</b>	-	<b>26,550,365</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>	-	<b>26,550,365</b>
Utilidad integral del año		-	<b>1,602,925</b>	<b>1,602,925</b>	<b>(15,585)</b>	<b>1,587,340</b>
<b>Utilidad integral del año</b>		-	<b>1,602,925</b>	<b>1,602,925</b>	<b>(15,585)</b>	<b>1,587,340</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	<b>(1,433,403)</b>	<b>(1,433,403)</b>	-	<b>(1,433,403)</b>
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	<b>(83,043)</b>	-	<b>(83,043)</b>	-	<b>(83,043)</b>
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>(83,043)</b>	<b>(1,433,403)</b>	<b>(1,516,446)</b>	-	<b>(1,516,446)</b>
Reconocimiento inicial de participación no controladora	16	-	-	-	<b>259,160</b>	<b>259,160</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>17,311,749</b>	<b>9,325,095</b>	<b>26,636,844</b>	<b>243,575</b>	<b>26,880,419</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 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y DE 2019

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

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
		Entradas / (Salidas)	Entradas / (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos del año		1,586,707	541,898
<b>Ajustes por:</b>			
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11,17	(1,912,458)	1,464,048
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11,17	1,157,936	605,080
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(25,747)	13,859
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	57,764	43,827
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	82,354	70,069
Depreciación para los activos por derecho de uso*	18	4,080	4,351
Ingresos por intereses		(21,210)	(26,469)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	77,471	31,279
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	864,967	(652,708)
Costos financieros	4(d)	1,002,153	921,102
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	316,958	(155,013)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	172,923	162,183
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar		383,997	29,194
Disminución en cuentas por pagar		(144,151)	(97)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>3,603,744</b>	<b>3,052,603</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Disposición de propiedades de inversión	10	-	104,573
Adquisición de terreno	11	(525,580)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(10,064)	(326,331)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(716,814)	(810,786)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	50,830	89,654
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(1,201,628)</b>	<b>(942,890)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Interés recibido		21,210	26,469
Pago de deuda	1,12	(4,007,607)	(6,380,379)
Intereses pagados		(955,721)	(764,667)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	12	4,340,034	6,231,596
Pagos por arrendamientos	18	(5,373)	(5,240)
Contribución de participación no controladora	16	259,160	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(83,043)	(102,691)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,420,023)	(983,687)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>(1,851,363)</b>	<b>(1,978,599)</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		550,753	131,114
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		708,807	555,591
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(353,477)	22,102
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**</b>		<b>906,083</b>	<b>708,807</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 4.

\*\* Incluye efectivo restringido de \$16.5 millones (2019: \$15.6 millones) al 31 de diciembre 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, División Fiduciaria y como fiduciario (en dichas facultades, y junto con el "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 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, modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes del 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 sustituido, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, CIBanco 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 establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

### ***Actividades relevantes durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019***

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de cien países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al 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 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 impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones.

El 18 de diciembre de 2020, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una parcela de 20.6 hectáreas ubicada en Apodaca, Nuevo León, por un monto total de US\$12.9 millones. El 50% de esta contraprestación se pagó al cierre y el saldo restante se pagará en marzo de 2022.

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión de propiedad total, completó la adquisición del 50% del capital de un nuevo fideicomiso (el "F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto") junto con Inmobiliaria Alamedida (el "F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto") por un total de US\$12.2 millones. El fideicomiso tiene un terreno de 14.7 hectáreas en el corredor industrial de Cuautitlán Izcalli, en el Área Metropolitana de la Ciudad de México ("AMCDMX"). Según el acuerdo de fideicomiso FIBRA Macquarie financiará el desarrollo de dos propiedades industriales clase "A" con un total de 700 mil pies cuadrados, aumentando su participación accionaria en el fideicomiso a lo largo del tiempo.

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

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

#### *Actividades relevantes durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (continuación)*

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolviente 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. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en tres pagos. El primer pago por US\$90 millones (\$2,029 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55 millones (\$1,224 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35 millones (\$755 millones) el 24 de septiembre de 2020.

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 millón serán recibidos el 23 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 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 revolviente, 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 revolviente no garantizado y US\$3 millones de efectivo disponible, fueron utilizados en su totalidad para prepagar el crédito no garantizado existente 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.

### 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 4 de febrero de 2021, 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.

## 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

Durante la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, se requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2020 que afectan la aplicación de las políticas contables. La duración y el impacto total de la pandemia de COVID-19 son desconocidos en este momento. Como tal, no es posible estimar de manera confiable los riesgos relacionados con COVID-19 en los resultados financieros y las operaciones del Grupo. Por lo tanto, cualquier estimación está sujeta a una incertidumbre significativa y puede variar material y adversamente de los resultados reales. En particular, existe una mayor incertidumbre al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar del Grupo. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios 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 valuar 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.

##### *(ii) Supuestos y estimaciones 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 renovadas, capitalizaciones, 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 y otras 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.

- El crédito mercantil está 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 sujetas.

## 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 (continuación)*

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son razonables. Los resultados actuales en un futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, sobre la base del 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 valor razonable a la 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 o se revelan a valor razonables dentro de los 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 – El 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 – El valor razonable se basa en otros datos de entrada distintos a los del nivel 1 que sean observable para el activo o pasivo, tanto directa o indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – El valor razonable se basa en datos de entrada significativos no observable para el activo o pasivo. Tales datos de entrada reflejan los supuestos propios del Grupo acerca de cómo los participantes del mercado asignarían el precio al activo o pasivo.

### 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables por todos los períodos 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 períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, pero estas modificaciones no aplican a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo.

Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de renta a ciertos inquilinos. Estas concesiones incluyen descuentos y prórrogas en los pagos de las rentas. El 28 de mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF16 *Arrendamientos* que proporciona un recurso práctico opcional para que los arrendatarios evalúen si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación al contrato de arrendamiento.

Para los diferimientos de rentas otorgadas al 31 de diciembre de 2020, el Grupo continúa reconociendo los ingresos por renta durante el período. De acuerdo con las modificaciones, el Grupo no aplicó modificaciones de arrendamiento a las concesiones que resultan de las rentas diferidas, ya que los flujos de efectivo totales requeridos por los contratos de arrendamiento modificados son sustancialmente los mismos que los flujos de efectivo requeridos bajo el arrendamiento original y no hay cambios sustanciales a considerar.

## 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 (CONTINUACIÓN)

#### *Normas emitidas no vigentes*

La NIIF17 *Contratos de Seguros* ha sido emitida pero es efectiva a partir del 1 de enero de 2023. No se espera que esta norma tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo.

El Grupo adoptó los nuevos requisitos para la NIIF3 *Combinaciones de Negocios*, efectiva a partir del 1 de enero de 2020 sin impacto en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Las modificaciones están relacionadas con si una transacción cumple con la definición de combinación de negocios. La norma aclara la definición de negocio y proporciona ejemplos ilustrativos adicionales, incluidos los relevantes para la industria inmobiliaria. Un cambio significativo en la modificación en la opción para que una entidad evalúe si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos identificables adquiridos se concentra en un solo grupo de activos similares. Si existe tal concentración, la transacción no se considera como una adquisición de negocio y no se requiere una evaluación adicional de la guía de combinación de negocios. Esto será relevante cuando el valor de la entidad adquirida se concentre en una propiedad o un grupo de propiedades similares.

## 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/AÑO

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	904,431	865,755	3,782,452	3,396,667
Ingresos por estacionamiento	7,208	14,691	31,116	56,693
Gastos refacturados a los inquilinos	52,093	52,173	214,532	204,205
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>963,732</b>	<b>932,619</b>	<b>4,028,100</b>	<b>3,657,565</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración	(20,021)	(19,554)	(74,771)	(77,648)
Seguros sobre la propiedad	(5,239)	(6,355)	(21,960)	(24,968)
Impuesto predial	(18,447)	(16,013)	(71,866)	(63,976)
Reparaciones y mantenimiento	(52,315)	(38,995)	(114,785)	(100,426)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(9,994)	(8,461)	(40,138)	(36,533)
Servicios de seguridad	(6,641)	(5,876)	(24,970)	(21,513)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,832)	(4,453)	(9,755)	(8,309)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(16,142)	(11,357)	(57,764)	(43,827)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(23,033)	(18,919)	(82,354)	(70,069)
Gastos de servicios generales	(4,643)	(5,822)	(19,821)	(22,899)
Gastos de mercadotecnia	(2,587)	(6,400)	(11,260)	(17,474)
Honorarios por operación de estacionamiento	(1,576)	(2,204)	(7,644)	(8,531)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(9,869)	(3,459)	(77,471)	(31,279)
Otros gastos para la propiedad	(1,349)	(1,403)	(4,928)	(4,591)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(174,688)</b>	<b>(149,271)</b>	<b>(619,487)</b>	<b>(532,043)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(786)	(868)	(2,589)	(3,201)
Honorarios de contabilidad	(2,286)	(2,904)	(8,688)	(10,431)
Honorarios de valuación	(1,179)	(1,161)	(4,727)	(4,507)
Honorarios de auditoría	(1,242)	(1,170)	(5,014)	(4,741)
Otros honorarios profesionales	(4,890)	(3,309)	(15,157)	(12,767)
Otros gastos	(10,887)	(3,884)	(31,400)	(17,510)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(21,270)</b>	<b>(13,296)</b>	<b>(67,575)</b>	<b>(53,157)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(225,501)	(211,599)	(985,594)	(842,653)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,647)	(3,186)	(14,841)	(76,323)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(391)	(501)	(1,718)	(2,126)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(229,539)</b>	<b>(215,286)</b>	<b>(1,002,153)</b>	<b>(921,102)</b>
<b>e) Utilidad/(pérdida) cambiaria neta</b>				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	1,568,863	594,703	(864,967)	587,414
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	348,810	(6,596)	21,050	43,192
<b>Total de utilidad/(pérdida) cambiaria neta</b>	<b>1,917,673</b>	<b>588,107</b>	<b>(843,917)</b>	<b>630,606</b>

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tenía 68 empleados (31 de diciembre de 2019: 69 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 los recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa el 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 los arrendatarios en México dividido en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el período no hubieron 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 diciembre 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>	336,928	181,983	199,322	143,541	14,323	136,352	1,012,449
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>326,607</i>	<i>169,343</i>	<i>190,256</i>	<i>136,026</i>	<i>12,221</i>	<i>114,750</i>	<i>949,203</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>459</i>	<i>637</i>	<i>-</i>	<i>155</i>	<i>443</i>	<i>7,071</i>	<i>8,765</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>9,862</i>	<i>12,004</i>	<i>9,066</i>	<i>7,360</i>	<i>1,659</i>	<i>14,531</i>	<i>54,482</i>
Pérdida neta del segmento <sup>2</sup>	(1,047,038)	(550,775)	(456,168)	(383,525)	(31,323)	(502,652)	(2,971,481)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	227,235	154,159	189,137	132,914	2	52	703,499
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,770,851)	(972,692)	(929,779)	(708,528)	-	-	(4,381,850)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	243,135	124,275	128,209	94,160	(36,136)	(572,951)	(19,308)
Costos financieros <sup>3</sup>	(24,254)	(14,267)	(21,260)	(18,555)	(3,732)	(8,987)	(91,055)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$14.3 millones y de \$34.4 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$31.3 millones y de \$80.2 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$9.0 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)

3 meses terminados	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	319,974	160,199	177,694	129,351	12,232	188,099	987,549
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>296,986</i>	<i>149,406</i>	<i>170,469</i>	<i>121,414</i>	<i>10,270</i>	<i>156,359</i>	<i>904,904</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>406</i>	<i>565</i>	<i>-</i>	<i>138</i>	<i>528</i>	<i>15,423</i>	<i>17,060</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>22,582</i>	<i>10,228</i>	<i>7,225</i>	<i>7,799</i>	<i>1,434</i>	<i>16,317</i>	<i>65,585</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	(367,830)	(195,591)	(170,912)	(138,719)	25,295	291,344	(556,413)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	64,106	40,697	56,406	38,160	(5)	(1)	199,363
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(563,065)	(294,411)	(298,142)	(220,835)	-	-	(1,376,453)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(120,106)	(63,128)	(64,858)	(53,136)	20,713	171,826	(108,689)
Costos financieros <sup>3</sup>	(25,990)	(14,314)	(19,922)	(13,775)	(2,834)	(9,954)	(86,789)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$12.2 millones y de \$42.7 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$25.3 millones y de \$80.6 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$2.8 millones y de \$9.9 millones, respectivamente.

Año terminado	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,391,118	712,453	802,822	583,908	51,179	683,365	4,224,845
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,329,472</i>	<i>671,663</i>	<i>766,290</i>	<i>553,431</i>	<i>43,799</i>	<i>590,939</i>	<i>3,955,594</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>1,844</i>	<i>2,575</i>	<i>-</i>	<i>619</i>	<i>1,294</i>	<i>29,758</i>	<i>36,090</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>59,802</i>	<i>38,215</i>	<i>36,532</i>	<i>29,858</i>	<i>6,086</i>	<i>62,668</i>	<i>233,161</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	1,762,144	881,376	1,007,455	712,805	(82,741)	(1,053,236)	3,227,803
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Pérdida cambiaria	(93,130)	(48,314)	(79,509)	(60,937)	(34)	(2)	(281,926)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	773,612	368,080	422,315	348,451	-	-	1,912,458
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(16,158)	6,402	40,807	9,640	(99,893)	(1,482,748)	(1,541,950)
Costos financieros <sup>3</sup>	(108,120)	(64,895)	(90,108)	(68,203)	(13,196)	(37,532)	(382,054)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$51.2 millones y de \$145.6 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$82.7 millones y de \$235.3 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$13.2 millones y de \$37.5 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)

Año terminado	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
<b>31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,242,161	627,934	703,854	493,936	52,953	755,996	3,876,834
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,178,202</i>	<i>590,189</i>	<i>672,300</i>	<i>466,521</i>	<i>44,617</i>	<i>629,602</i>	<i>3,581,431</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>1,605</i>	<i>2,260</i>	<i>-</i>	<i>542</i>	<i>2,255</i>	<i>59,370</i>	<i>66,032</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>62,354</i>	<i>35,485</i>	<i>31,554</i>	<i>26,873</i>	<i>6,081</i>	<i>67,024</i>	<i>229,371</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	270,183	138,372	224,428	121,902	36,548	312,252	1,103,685
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	44,765	34,816	61,486	31,344	(3)	(5)	172,403
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(589,365)	(314,030)	(333,897)	(226,756)	-	-	(1,464,048)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(178,074)	(77,189)	(41,951)	(59,779)	16,171	(197,299)	(538,121)
Costos financieros <sup>3</sup>	(85,698)	(55,528)	(80,857)	(50,154)	(12,835)	(40,311)	(325,383)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$52.9 millones y de \$166.3 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$36.5 millones y de \$144.8 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$12.9 millones y de \$40.3 millones, respectivamente.

	Industrial*				Comercial		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
<b>Al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>	<b>\$'000</b>
Activos totales del segmento	<b>14,725,038</b>	<b>8,175,914</b>	<b>8,204,117</b>	<b>6,689,471</b>	<b>464,536</b>	<b>5,941,802</b>	<b>44,200,878</b>
Pasivos totales del segmento	<b>(2,264,633)</b>	<b>(1,439,769)</b>	<b>(1,749,835)</b>	<b>(1,342,335)</b>	<b>(155,887)</b>	<b>(507,459)</b>	<b>(7,459,918)</b>
<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 período 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.

## 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 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		Años terminados	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,012,449	987,549	4,224,845	3,876,834
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(48,717)	(54,930)	(196,743)	(219,269)
Ingresos por intereses	2,467	5,230	21,210	26,469
<b>Total de ingresos del período/año</b>	<b>966,199</b>	<b>937,849</b>	<b>4,049,312</b>	<b>3,684,034</b>
(Pérdida)/utilidad operativa por segmento	(2,971,481)	(556,413)	3,227,803	1,103,685
Importes no asignados:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	898	631	4,130	4,227
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(151,203)	(141,284)	(670,827)	(648,865)
Ingresos por intereses	2,467	5,230	21,210	26,469
Partidas atribuibles al método de participación	196	706	1,113	3,671
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta <sup>2</sup>	1,214,174	388,724	(562,112)	458,193
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	40,363	30,185	(172,923)	(162,183)
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(48,224)	(44,708)	(186,839)	(164,908)
Gastos relacionados con transacciones	(3,242)	1,423	(7,273)	(25,234)
Gastos por honorarios profesionales, legales y otros gastos	(21,270)	(13,296)	(67,575)	(53,157)
Impuesto a la utilidad corriente	1,184	(4,789)	633	(5,582)
<b>(Pérdida)/utilidad neta del período/año</b>	<b>(1,936,138)</b>	<b>(333,591)</b>	<b>1,587,340</b>	<b>536,316</b>

<sup>1</sup> Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente en 2020 y 2019, la deuda es considerada como una partida en conciliación.

<sup>2</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 período/año.

<sup>3</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:

	Años terminados	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	44,200,878	42,682,091
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	720,311	482,640
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	309	332
Otros activos <sup>1</sup>	81,661	84,010
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(1,785,799)	(2,148,464)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,186,526	1,544,250
<b>Total de activos</b>	<b>44,403,886</b>	<b>42,644,859</b>
Pasivos por segmento reportable	(7,459,918)	(6,789,926)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(10,037,684)	(9,472,853)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(377,399)	(356,303)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	599,274	604,214
Otros pasivos <sup>1</sup>	(14,088)	(16,968)
Impuesto a la utilidad diferido pasivo <sup>1</sup>	(22,557)	(24,486)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(211,095)	(38,172)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(17,523,467)</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 DECRETADAS

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Macquarie hizo cuatro pagos de distribuciones por un monto total de \$1,420.0 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$983.7 millones). La primera distribución por un monto de \$348.4 millones (0.455 por CBFi) fue provisionada al 31 de diciembre de 2019 y pagada el 24 de enero de 2020. La segunda distribución por un monto de \$348.1 millones (0.455 por CBFi), pagada el 11 de marzo de 2020, la tercera distribución por un monto de \$361.7 millones (0.475 por CBFi), pagada el 12 de junio de 2020 y la cuarta distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 por CBFi), pagada el 25 de septiembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Macquarie había considerado una distribución aprobada por pagar por \$361.7 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2020, que posteriormente se pagó el 28 de enero de 2021.

## 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. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFÍ</b>				
(Pérdida)/utilidad básica por CBFÍ (\$)	(2.50)	(0.44)	2.10	0.70
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ</b>				
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos atribuible a la participación controladora utilizada en el cálculo de utilidad por	(1,906,180)	(333,591)	1,602,925	536,316
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	761,623	765,700	762,460	768,563

### 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 *NIF11 – 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 en negocio conjunto	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA		Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
		Macquarie	Macquarie		
		Dic 31, 2020	Dic 31, 2019	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	505,544	579,313
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	680,982	964,937

#### b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	1,544,250	1,152,560
Aportaciones de capital durante el año <sup>1</sup>	10,064	326,331
Distribuciones recibidas durante el año	(50,830)	(89,654)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	67,054	88,054
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(384,012)	66,959
<b>Montos en libros al cierre del año</b>	<b>1,186,526</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 y no la participación de FIBRA Macquarie de estos montos. 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 negocios conjuntos.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2019 \$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	18,617	22,364	40,990	29,445
Total de activos - no circulante	999,425	1,153,132	2,516,249	3,091,987
Total de pasivos - circulante <sup>3</sup>	-	(9,705)	(40,472)	(20,790)
Total de pasivos - no circulante <sup>3</sup>	(6,954)	(7,166)	(1,154,803)	(1,170,767)
<b>Activos netos</b>	<b>1,011,088</b>	<b>1,158,625</b>	<b>1,361,964</b>	<b>1,929,875</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$31.7 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$30.0 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido por \$20.8 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$20.0 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,142.3 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$1,150.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2019 \$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>1</sup>	1,158,625	501,809	1,929,875	1,803,311
Movimientos netos del año	(147,537)	656,816	(567,911)	126,564
<b>Activos netos</b>	<b>1,011,088</b>	<b>1,158,625</b>	<b>1,361,964</b>	<b>1,929,875</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	505,544	579,313	680,982	964,937
Valor en libros de FIBRA Macquarie	505,544	579,313	680,982	964,937

<sup>1</sup> Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$15.7 millones (año completo 2019: \$16.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

## 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 (continuación)

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado Dic 31, 2020 \$'000	Año terminado Dic 31, 2019 \$'000	Año terminado Dic 31, 2020 \$'000	Año terminado Dic 31, 2019 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	87,176	101,668	306,312	336,869
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	40,638	-	93,279
Ingresos por intereses	229	3,062	1,996	4,697
<b>Total de ingresos</b>	<b>87,405</b>	<b>145,368</b>	<b>308,308</b>	<b>434,845</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	-	(4,884)	(101,456)	(101,407)
Otros gastos	(37,143)	(39,673)	(123,004)	(124,224)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(187,680)	-	(580,345)	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(224,823)</b>	<b>(44,557)</b>	<b>(804,805)</b>	<b>(225,631)</b>
<b>(Pérdida)/utilidad del año</b>	<b>(137,418)</b>	<b>100,811</b>	<b>(496,497)</b>	<b>209,214</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>(68,709)</b>	<b>50,406</b>	<b>(248,249)</b>	<b>104,607</b>

#### d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2020 y 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

	Dic 31, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	-	147,622
<i>Adiciones/disposiciones durante el año:</i>		
Disposición de propiedades de inversión <sup>1</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 año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 propiedades en Chihuahua y Matamoros.

## 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

	Nota	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Valor en libros al inicio del año		<b>38,799,138</b>	40,132,961
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno <sup>1</sup>		<b>775,786</b>	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		<b>643,951</b>	414,746
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		<b>143,617</b>	271,881
Propiedad de inversión en proceso de construcción	11(a)	<b>(11,548)</b>	(5,125)
Utilidad/(pérdida) cambiaria no realizada en propiedades de inversión		<b>1,912,458</b>	(1,460,081)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		<b>(1,157,936)</b>	(599,014)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		<b>14,361</b>	43,770
<b>Valor en libros al final del año</b>		<b>41,119,827</b>	38,799,138

<sup>1</sup> El monto incluye la adquisición de un terreno en MMREIT Industrial Trust IV y el 100% del valor de la propiedad de inversión del fideicomiso F/3493. Ver nota 1 para más detalle.

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

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Valor en libros al inicio del año	<b>56,038</b>	61,163
Gastos de capital	<b>132,069</b>	266,756
Transferencia de propiedades de inversión completadas	<b>(143,617)</b>	(271,881)
<b>Valor en libros al final del año</b>	<b>44,490</b>	56,038

\* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocidas a su costo histórico debido a que el valor razonable de esas propiedades 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 2020 y 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 diciembre de 2020 y 2019 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% a 10.50% (31 de diciembre de 2019: 7.50% a 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.50% a 9.75% (31 de diciembre de 2019: 8.25% a 9.75%) para las propiedades comerciales.

## 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)

#### b) Valuación activo por activo (continuación)

- 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 9.75% 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 35.00% (31 de diciembre de 2019: 3.00% y 10.00%), con un valor medio ponderado de 10.89%. (2019: 4.85%).

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los 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 y amortizado.

### 12. DEUDA

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolving en US\$	3,590,766	3,392,136
Línea de crédito revolving en MXN	1,259,564	1,259,564
<b>Total de líneas de crédito disponibles</b>	<b>4,850,330</b>	<b>4,651,700</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	9,276,145	8,763,017
Financiamiento con pagarés en US\$	6,483,328	6,124,690
Costos de transacción no amortizados	(75,295)	(83,337)
<b>Total de líneas de crédito utilizadas, neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,684,178</b>	<b>14,804,370</b>

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Institución financiera - Tipo de crédito	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,984,271	4,707,562
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,173,519	3,941,116
Varias instituciones financieras - deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% <sup>2</sup>	Abr-24	3,559,236	3,354,038
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,494,176	1,411,254
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,472,976	1,390,400
<b>Saldo al cierre del año</b>						<b>15,684,178</b>	<b>14,804,370</b>

<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.



## 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)

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolviente 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. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en 3 pagos. El primer pago por US\$90 millones (\$2,029 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55 millones (\$1,224 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35 millones (\$755 millones) el 24 de septiembre de 2020.

Conciliación de los movimientos de la deuda y de los flujos de efectivo provenientes de las actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Saldo al inicial del año	14,804,370	15,537,190
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	(4,007,607)	(6,380,379)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,340,034	6,231,596
<b>Total de cambios por flujos de efectivo de financiamiento</b>	<b>332,427</b>	<b>(148,783)</b>
Total de efectos por tipos de cambio	532,540	(660,360)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción amortizados	14,841	76,323
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>15,684,178</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 los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos relevantes.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Varios bancos	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(211,095)	(38,172)
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>(211,095)</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 año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Dic 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 año	(1,296)	(274)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	401	1,686
<b>Impuesto a la utilidad por recuperar</b>	<b>1,791</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	(1,929)	5,308
<b>Impuesto diferido pasivo</b>	<b>22,557</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)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2019	765,700	17,394,792
<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 año	(4,077)	(83,043)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>761,623</b>	<b>17,311,749</b>

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

El 26 de junio de 2018, el 24 de mayo de 2019 y el 26 de junio de 2020; el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de su programa de recompra de certificados durante tres períodos: del 26 de junio de 2018 al 25 de junio de 2019, del 26 de junio de 2019 al 25 de junio de 2020 y del 26 de junio de 2020 al 23 de junio de 2021; respectivamente.

Desde el inicio del programa de recompra de certificados al 31 de diciembre de 2020, un total de 49,740,003 CBFIs, por un importe de \$1,058.2 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. PARTICIPACION NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un nuevo fideicomiso (el "F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto") junto con Inmobiliaria Alamedida (el "F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto") por un total de US\$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto, por lo tanto debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros intermedios condensados no auditados.

La siguiente tabla muestra los porcentajes de participación y la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas en pesos.

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2020	Participación no controlada Dic 31, 2020	Total Activos Dic 31, 2020	Total Pasivos Dic 31, 2020
Fid CIB/3493	49%	243,575	496,644	(141)
		<b>243,575</b>	<b>496,644</b>	<b>(141)</b>

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

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

- Propiedades de inversión disponibles para la venta, (nota 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 cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

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

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

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la 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 actual para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas 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 las propiedades y 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.

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

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

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

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 el nivel de 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.

Los instrumentos financieros medidos al valor razonable son clasificados, 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 – Otros datos de entrada 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 – Datos de entrada para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (datos de entrada 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 analizados bajo el Nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición.

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de diciembre de 2020	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	53,901	53,901	53,901
Deuda*	(16,662,652)	(16,662,652)	(15,684,178)
<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 diciembre de 2020	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(211,095)	-	(211,095)
Propiedades de inversión	-	-	41,119,827	41,119,827
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(38,172)	-	(38,172)
Propiedades de inversión	-	-	38,799,138	38,799,138

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

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

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

El valor razonable de los swaps de 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.

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:

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Saldo al inicio del año	38,799,138	40,132,961
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	790,381	725,272
Adquisición de terreno	775,786	-
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,912,458	(1,460,081)
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,157,936)	(599,014)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>41,119,827</b>	<b>38,799,138</b>

### 18. ARRENDAMIENTOS

#### a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos 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 al 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 diciembre 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	145,362	429,551	89,265	664,178
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	27,320	79,535	22,258	129,113

\* 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)

### 18. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

#### b) Como Arrendatario

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

	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<b>Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):</b>		
Saldo al inicio del año	19,986	24,621
Adiciones a los activos por derecho de uso	1,124	-
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	(1,506)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	430	(284)
Cargo por depreciación del año	(4,080)	(4,351)
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>15,954</b>	<b>19,986</b>
<b>Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):</b>		
Saldo al inicio del año	21,207	24,621
Adiciones a los pasivos por arrendamiento	1,124	-
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	(1,510)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	445	(300)
Intereses a pasivos por arrendamiento	1,718	2,126
Pagos de arrendamientos	(5,373)	(5,240)
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>17,611</b>	<b>21,207</b>
<b>Saldo clasificado como circulante</b>	<b>3,523</b>	<b>4,239</b>
<b>Saldo clasificado como no-circulante</b>	<b>14,088</b>	<b>16,968</b>
<b>Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):</b>		
<1 año	4,906	5,626
1-5 años	16,932	20,423
>5 años	-	1,622
<b>Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año</b>	<b>21,838</b>	<b>27,671</b>

### 19. 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)

### 19. 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 período de los tres meses y año terminados al 31 de diciembre de 2020, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millón (31 de diciembre de 2019: \$0.9 millón) y \$4.1 millones (31 de diciembre de 2019: \$3.4 millones) respectivamente.

#### 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 \$48.2 millones (31 de diciembre de 2019: \$44.7 millones) y \$186.8 millones (31 de diciembre de 2019: \$164.9 millones) respectivamente por los períodos tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2020. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. 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 CBFis 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 CBFis, y el monto total de todas las recompras de CBFis, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada período de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 31 de diciembre de 2020, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminado al 31 de diciembre de 2020, el Grupo provisionó gastos por \$cero millones (31 de diciembre de 2019: \$0.2 millones) y \$0.4 millones (31 de diciembre de 2019: \$2.0 millones) respectivamente respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2020, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$0.4 millones (31 de diciembre de 2019: \$2.0 millones).

Al 31 de diciembre de 2020, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$68.5 millones durante el período terminado al 31 de diciembre de 2020 (31 de diciembre de 2019: \$47.1 millones).

De vez en cuando, otras filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden obtener CBFis por cuenta propia o por terceros.

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

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

