

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019**

- AFFO por Certificado aumentó 6.1% con respecto al del año anterior -**
- Incrementa la Distribución por certificado -**
- Incrementa la Guía de AFFO por certificado para el año completo -**
- Incrementa la Guía de Distribución por certificado para el año completo -**

CIUDAD DE MÉXICO, 24 de octubre, 2019 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2019.

### **PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019**

- El AFFO por certificado del tercer trimestre incrementó 6.1% respecto al año anterior a un nivel récord de Ps 0.6661
- El AFFO del tercer trimestre se incrementó 4.3% respecto al año anterior a un nivel récord de Ps 512.0 millones
- Margen de AFFO récord de 52.3% en el tercer trimestre, incrementó 16 puntos base respecto al año anterior
- La ocupación consolidada al cierre aumentó a 95.6%, incrementó 122 puntos base respecto al año anterior
- Se recompraron 4.3 millones de certificados adicionales durante el tercer trimestre para su cancelación
- La Guía de Distribución de AFFO por certificado para el año completo incrementó a Ps 2.57 aproximadamente
- Se autorizó una distribución trimestral de Ps 0.4550 por certificado, que representa un incremento de 11.0% respecto al año anterior
- Guía de Distribución para el año completo incrementó a Ps 1.78 por certificado, que representa un aumento de 11.3% respecto al año anterior

“Estamos orgullosos de haber logrado otro trimestre récord de AFFO, ahora vemos como nuestra estrategia está generando retornos consistentes”, expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Nuestro enfoque en la gestión del capital crea valor para nuestros tenedores de certificados, manteniendo al mismo tiempo un perfil de riesgo apropiado. Este enfoque ha resultado en un balance general bien posicionado con estabilidad y flexibilidad, y un portafolio de mayor calidad a través de nuestro programa de reciclaje de activos, la expansión y desarrollo de propiedades y nuestros programas selectos de remodelación. Consideramos que el mercado inmobiliario industrial y comercial mexicano es saludable, y que es un entorno particularmente atractivo para la industria manufacturera de exportación mexicana, que constituye una gran parte de nuestra base de clientes. Este contexto favorable, junto con la experiencia de FIBRAMQ en bienes inmuebles locales, nos proporciona una

perspectiva estable y nos genera confianza en nuestra capacidad de continuar ofreciendo un perfil creciente de distribución de efectivo.”

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T19	3T18	Var	Acum 19	Acum 18	Var
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 869.9m	Ps 824.7m	5.5%	Ps 2,544.8m	Ps 2,483.8m	2.5%
EBITDA	Ps 816.0m	Ps 770.8m	5.9%	Ps 2,384.5m	Ps 2,317.1m	2.9%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 591.7m	Ps 555.3m	6.5%	Ps 1,732.1m	Ps 1,648.4m	5.1%
FFO por certificado	0.7699	0.7106	8.3%	2.2508	2.0901	7.7%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 512.0m	Ps 490.9m	4.3%	Ps 1,485.0m	Ps 1,446.5m	2.7%
AFFO por certificado	0.6661	0.6281	6.1%	1.9321	1.8341	5.2%
Margen de Ingreso Operativo Neto	88.8%	87.6%	126 pb	88.1%	87.9%	18 pb
Margen AFFO	52.3%	52.1%	16 pb	51.4%	51.2%	21 pb
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al CDP	3,194	3,204	-0.3%	3,194	3,204	-0.3%
Ocupación al CDP	95.6%	94.3%	122 pb	95.6%	94.3%	122 pb
Ocupación Promedio	95.7%	93.8%	190 pb	95.0%	92.8%	219 pb

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	3T19	3T18	Var(%)	Acum 3T19	Acum 3T18	Var(%)
Ingreso Neto Operativo	Ps. 869.9m	Ps. 819.4m	6.2%	Ps. 2,541.1m	Ps. 2,413.8m	5.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo	88.8%	87.9%	94 pb	88.1%	88.1%	4 pb
Número de Propiedades	251	251	0	251	251	0
ABA ('000s pies cuadrados) al CDP	34,376	34,261	0.3%	34,376	34,261	0.3%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) al CDP	3,194	3,183	0.3%	3,194	3,183	0.3%
Ocupación al CDP	95.6%	94.6%	97 pb	95.6%	94.6%	97 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m <sup>2</sup> ) al CDP	5.35	5.29	1.1%	5.35	5.29	1.1%
Retención Industrial (UDM) al CDP	85.9%	86.2%	-30 pb	85.9%	86.2%	-30 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al CDP	3.5	3.6	-2.4%	3.5	3.6	-2.4%
Porcentaje de rentas denominadas en US\$ al CDP	71.8%	71.1%	69 pb	71.8%	71.1%	69 pb

## Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T19	3T18	Var	Acum 19	Acum 18	Var
Ingreso Neto Operativo	Ps 721.2m	Ps 680.3m	6.0%	Ps 2,092.7m	Ps 2,049.6m	2.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	92.3%	91.2%	113 pb	91.8%	91.4%	36 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al CDP	29,511	29,569	-0.2%	29,511	29,569	-0.2%
ABA ('000s m2) al CDP	2,742	2,747	-0.2%	2,742	2,747	-0.2%
Ocupación al CDP	95.9%	94.4%	141 pb	95.9%	94.4%	141 pb
Ocupación promedio	96.1%	93.8%	228 pb	95.3%	92.6%	267 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al CDP	\$4.86	\$4.80	1.3%	\$4.86	\$4.80	1.3%
Retención UDM	85.9%	84.5%	140 pb	85.9%	84.5%	140 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al CDP	3.3	3.3	-0.1%	3.3	3.3	-0.1%

Al cierre del tercer trimestre que concluyó el 30 de septiembre de 2019, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un ingreso neto operativo de Ps 721.2 millones, lo cual representa un incremento del 6.0% con respecto al periodo comparable anterior. El resultado fue impulsado por incrementos en la ocupación, las tasas de renta promedio y margen operativo en comparación con el tercer trimestre de 2018.

La tasa de ocupación del portafolio industrial al 30 de septiembre de 2019 fue de 95.9%, un incremento de 141 puntos base con respecto al trimestre comparable anterior, con un incremento en la ocupación promedio de 53 puntos base a un nivel récord de 96.1%. El alto nivel de ocupación del portafolio industrial de FIBRAMQ refleja fundamentos de mercado saludables y resultados de arrendamientos sólidos en lo que va del año.

En el tercer trimestre de 2019, FIBRAMQ firmó 16 contratos de arrendamiento industrial y renovaciones, que comprenden 1.0 millón de pies cuadrados de ABA industrial, incluyendo un nuevo contrato de arrendamiento de 47 mil pies cuadrados como resultado de un proyecto de expansión de US\$2.4 millones en Reynosa.

Al cierre de los 12 meses concluidos el 30 de septiembre de 2019, la tasa de retención de FIBRAMQ fue de 85.9%. FIBRAMQ celebró 14 contratos de renovación por un total de 976 mil pies cuadrados. Las renovaciones más destacadas incluyeron varios fabricantes de bienes de consumo, un fabricante de productos metálicos y un distribuidor de productos electrónicos.

El portafolio industrial de FIBRAMQ alcanzó un margen trimestral de ingreso neto operativo de 92.3% impulsado por ingresos por rentas récord, los cuales aumentaron 4.7% en relación con el periodo comparable anterior. Así mismo, el aumento de arrendamientos triple neto y el control de costos contribuyeron a reducir los costos de reparación y mantenimiento, seguridad y servicios públicos, lo que resultó en un trimestre excepcionalmente bajo respecto a los gastos a nivel de propiedad del portafolio industrial; se espera que los gastos de las propiedades vuelvan a los niveles históricos en el cuarto trimestre de 2019.

Para más detalles sobre los resultados mismas tiendas del portafolio industrial de FIBRAMQ, favor de consultar el material de información suplementaria del tercer trimestre de 2019 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	3T19	3T18	Var	Acum 19	Acum 18	Var
Ingreso Neto Operativo	Ps 148.7m	Ps 144.3m	3.0%	Ps 452.1m	Ps 434.2m	4.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	75.1%	73.8%	133 pb	74.3%	74.5%	-17 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al CDP	4,865	4,918	-1.1%	4,865	4,918	-1.1%
ABA ('000s m2) al CDP	452	457	-1.1%	452	457	-1.1%
Ocupación al CDP	93.7%	93.6%	7 pb	93.7%	93.6%	7 pb
Ocupación promedio	93.6%	94.0%	-44 pb	93.4%	94.4%	-105 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al CDP	\$162.22	\$154.85	4.8%	\$162.22	\$154.85	4.8%
Retención UDM	80.8%	71.1%	966 pb	80.8%	71.1%	966 pb
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al CDP	4.2	4.5	-6.2%	4.2	4.5	-6.2%

En el tercer trimestre del 2019, el portafolio comercial de FIBRAMQ obtuvo un ingreso neto operativo de Ps 148.7 millones, un incremento de 3.0% respecto al periodo comparable anterior, el cual estuvo en línea con la inflación de México, reflejando un entorno comercial sólido, y con la mayoría de los clientes reportando un continuo crecimiento en ventas mismas tiendas. Los gastos a nivel de propiedades del portafolio comercial fueron menores debido a la reducción de reparaciones y mantenimiento y a la disminución de gastos por deudas incobrables, mismos que elevaron el margen de ingreso neto operativo trimestral a 75.1%. Los márgenes de ingreso neto operativo trimestral aumentaron 133 puntos base frente al período comparable anterior.

Durante el tercer trimestre de 2019, FIBRAMQ firmó 49 arrendamientos comerciales, representando 8.2 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 19 nuevos arrendamientos y 30 renovaciones. Dos arrendamientos destacados del trimestre incluyeron:

- En Multiplaza Ojo de Agua, el inicio de un arrendamiento de 1,500 metros cuadrados con Promoda, un comerciante prominente de ropa de descuento, reemplazado a un inquilino moroso que desalojó la propiedad en el primer trimestre de 2019; y
- en Magnocentro en el área metropolitana de la Ciudad de México, Sonora Grill abrió un nuevo restaurante, lo que representa un nuevo arrendamiento para un espacio de 800 metros cuadrados.

## ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Durante el tercer trimestre, FIBRAMQ continuó invirtiendo su capital disponible en inversiones generadoras de valor incluyendo expansiones en propiedades existentes que fueron pre acordadas en contratos de arrendamiento y el desarrollo selecto de propiedades.

### Expansiones de propiedades industriales y comerciales

FIBRAMQ entregó una expansión de 47 mil pies cuadrados para un fabricante de productos de iluminación en Reynosa.

Adicionalmente, FIBRAMQ avanzó con la construcción de aproximadamente 2,100 metros cuadrados de expansión en Multiplaza del Valle en Guadalajara. La expansión incluye aproximadamente 1,500 metros

cuadrados contratados mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo con Cinépolis, un líder operador de cines. Se espera que este proyecto BTS esté substancialmente completado para finales de 2019, y que genere ingresos por rentas adicionales en el segundo trimestre del próximo año después de terminar las mejoras y equipamiento de los espacios.

### **Desarrollos industriales**

FIBRAMQ está por completar un proyecto industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua. Se espera que la primera fase del proyecto, un edificio industrial de 201,000 pies cuadrados, clase A, esté certificado LEED y completado para finales de 2019. En total, el proyecto consiste en la construcción de hasta dos edificios, sumando aproximadamente 420,000 pies cuadrados.

### **ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGÍAS DE FFO Y AFFO – COSTOS DE FINANCIAMIENTO NORMALIZADOS**

A partir del 1 de julio de 2019, FIBRA Macquarie está ajustando su metodología de AFFO para incluir costos financieros normalizados, en los que se incurre de tiempo en tiempo al obtener y refinanciar créditos. Los costos financieros normalizados representan desembolsos en efectivo tales como las comisiones iniciales del acreedor y los costos de transacción asociados, que se amortizan durante el plazo original del crédito respectivo.

Antes de este cambio, los costos de financiamiento amortizados a través de pérdidas y ganancias se excluían de los resultados de FFO y AFFO. Esta actualización de la metodología es resultado de una revisión exhaustiva de las mejores prácticas globales de REITs (Fideicomisos de Inversión en Bienes Inmuebles, FIBRAS). FIBRA Macquarie considera que la inclusión de los costos financieros normalizados que son gastos en efectivo incurridos en el curso ordinario de su negocio proporciona a los inversionistas una visión más completa del FFO y AFFO generados por el negocio. Con base en el perfil de amortización normalizado existente, se espera que el AFFO trimestral de FIBRA Macquarie se reduzca en aproximadamente Ps 6.0 millones; sobre una base proforma anualizada, se espera que esta reducción en el AFFO ascienda a un total de Ps 24.0 millones, o Ps 0.03 por certificado. Con esta actualización, FIBRA Macquarie continúa posicionándose como líder de la industria en métricas de reporte y divulgación de AFFO.

### **BALANCE GENERAL**

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 16.1 mil millones de deuda, así como Ps 4.8 mil millones disponibles en su línea de crédito revolving y Ps 386.0 millones de efectivo no restringido. 100% de la deuda de FIBRAMQ es a tasa fija con un plazo promedio ponderado de 6.3 años. FIBRA Macquarie no tiene requerimientos de refinanciamiento en el corto plazo ya que el próximo vencimiento de deuda está programado hasta junio de 2023.

El índice de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ fue de 35.6% y el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 5.1x, cumpliendo con los requisitos regulatorios aplicables de 50% y 1.0x, respectivamente.

## ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

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

### Inversiones en propiedades

Durante el tercer trimestre de 2019, FIBRAMQ continuó invirtiendo en los proyectos de expansión, desarrollo y remodelación mencionados anteriormente. Para el año completo 2019, FIBRAMQ anticipa invertir o comprometer un total de US\$33.7 millones.

### Programa de recompra de certificados para cancelación

FIBRAMQ continuó recomprando sus certificados en el mercado abierto. FIBRA Macquarie ha recomprado un total de 45.7 millones de certificados, o el 5.6% de su capitalización de mercado, desde el lanzamiento del programa en 2017. El precio de compra promedio ponderado de Ps 21.34 representa un descuento significativo respecto al valor intrínseco y los niveles de cotización actuales. FIBRA Macquarie tiene una capacidad restante del programa de aproximadamente Ps 900 millones hasta el 25 de junio de 2020. Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados. La siguiente tabla resume la actividad de recompra en el trimestre:

RECOMPRAS DE CERTIFICADOS	Número de Certificados	Cantidad de la recompra
Tercer trimestre de 2019	4.3m	Ps 102.6m
Desde el inicio del programa <sup>1</sup>	45.7m	Ps 974.5m

1. Incluye certificados recomprados del 27 de junio de 2019 al 30 de septiembre de 2019

Para información adicional sobre la administración del capital de FIBRAMQ, favor de ver el material de información complementaria del tercer trimestre de 2019 en [www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings](http://www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings).

## DISTRIBUCIÓN

El 24 de octubre de 2019, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 30 de septiembre de 2019 de Ps 0.4550 por certificado, lo cual representa un incremento de 11.0% respecto a la distribución del periodo comparable previo, y el tercer incremento trimestral consecutivo en las distribuciones por certificado.

Se espera que la distribución sea pagada el 24 de enero de 2020 a los tenedores con registro el 23 de enero de 2020. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex dividendo el 22 de enero de 2020.

## GUÍA 2019

FIBRA Macquarie incrementó su guía para el año completo 2019 tanto para el AFFO por certificado como para las distribuciones en efectivo.

FIBRAMQ anticipa generar un AFFO de aproximadamente Ps 2.57 por certificado en 2019, por arriba de su guía anterior en el rango de Ps 2.50 a Ps 2.55 por certificado. Para el año completo 2019, FIBRAMQ anticipa hacer distribuciones en efectivo de aproximadamente Ps 1.78 por certificado, también por encima de su guía previa de Ps 1.76 por certificado.

El incremento esperado en las distribuciones de efectivo refleja supuestos que incluyen el desempeño operativo estable y continuo, un tipo de cambio promedio de Ps 19.35 por dólar estadounidense para los meses restantes del año, ninguna adquisición o desinversión adicional, ninguna recompra de certificados adicionales y una razón de pago de AFFO razonable. El pago de cualquier distribución está sujeto a condiciones de mercado y a la aprobación del consejo de administración del Administrador.

FIBRA Macquarie espera una razón de pago del AFFO en el año completo 2019 de aproximadamente 69%.

Los fundamentos sanos de mercado brindan una perspectiva estable para el rendimiento de FIBRA Macquarie durante el cuarto trimestre de 2019 y principios del año fiscal 2020. Se espera que la perspectiva estable, junto con la prudente razón de pago de AFFO de FIBRA Macquarie, mantengan un impulso positivo en sus distribuciones de efectivo a los inversionistas a mediano plazo.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 25 de octubre de 2019, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](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 Third Quarter 2019 Earnings Call con el número de conferencia 5991555.

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 5991555. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2019 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 234 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 30 de septiembre de 2019. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

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

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

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

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

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

**Relación con Inversionistas:**

Tel: +52 (55) 9178 7751

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

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

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

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

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

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

Flavio J. Díaz-Tueme FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460

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



## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018

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

	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	340,322	555,591
Cuentas por cobrar, neto	65,027	86,995
Otras cuentas por cobrar	423,941	-
Otros activos	35,730	87,680
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	147,622
<b>Total de activos circulante</b>	<b>865,020</b>	<b>877,888</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Efectivo restringido	16,228	-
Propiedades de inversión	40,167,058	40,132,961
Inversiones en negocios conjuntos	1,477,752	1,152,560
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	217,332	187,849
Otras cuentas por cobrar	38,450	424,411
Instrumentos financieros derivados	-	124,011
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>42,758,434</b>	<b>42,863,406</b>
<b>Total de activos</b>	<b>43,623,454</b>	<b>43,741,294</b>
<b>Pasivo circulante</b>		
Acreedores y otras cuentas por pagar	514,402	398,314
Depósitos de inquilinos	12,795	33,182
Otros pasivos	4,256	-
<b>Total de pasivos circulante</b>	<b>531,453</b>	<b>431,496</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Deuda	15,424,720	15,537,190
Depósitos de inquilinos	329,326	304,610
Instrumentos financieros derivados	68,357	-
Otros pasivos	18,071	-
Impuesto sobre la renta diferido	19,178	19,178
<b>Total de pasivos no circulante</b>	<b>15,859,652</b>	<b>15,860,978</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,391,105</b>	<b>16,292,474</b>
<b>Activos netos</b>	<b>27,232,349</b>	<b>27,448,820</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	17,394,792	17,497,483
Utilidades acumuladas	9,837,557	9,951,337
<b>Total del patrimonio</b>	<b>27,232,349</b>	<b>27,448,820</b>

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	923,993	888,306	2,724,946	2,665,696
Gastos relacionados a las propiedades	(126,137)	(135,944)	(382,772)	(364,284)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>	<b>797,856</b>	<b>752,362</b>	<b>2,342,174</b>	<b>2,301,412</b>
Honorarios de administración	(40,261)	(40,939)	(120,200)	(127,148)
Gastos relacionados con transacciones	257	2,888	(26,657)	(1,024)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,562)	(12,826)	(39,861)	(38,861)
<b>Total de gastos</b>	<b>(53,566)</b>	<b>(50,877)</b>	<b>(186,718)</b>	<b>(167,033)</b>
Costos financieros	(217,578)	(225,426)	(705,816)	(669,713)
Ingresos por intereses	7,535	6,825	21,239	13,454
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	4,008	(34,485)	48,382	18,641
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta	(362,070)	807,935	42,499	690,397
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	805,542	(1,836,608)	(87,595)	(1,596,455)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(227,592)	(17,916)	(411,097)	162,153
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	-	(3,453)	-	(3,453)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(41,144)	-	(41,144)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	(37,509)	(12,405)	(192,368)	30,285
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período</b>	<b>716,626</b>	<b>(655,192)</b>	<b>870,700</b>	<b>738,544</b>
Impuesto a la utilidad	(237)	(98)	(793)	(311)
Impuesto sobre la renta retenido	-	-	-	-
<b>Utilidad/(pérdida) neta del período</b>	<b>(716,389)</b>	<b>(655,290)</b>	<b>869,907</b>	<b>738,233</b>
<b>Otros resultados integrales</b>				
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>	<b>716,389</b>	<b>(655,290)</b>	<b>869,907</b>	<b>738,233</b>
<b>Utilidad/(pérdida) por CBF1*</b>				
Utilidad/(pérdida) básica por CBF1 (pesos)	0.93	(0.84)	1.13	0.94

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del período	-	738,233	738,233
<b>Utilidad integral del período</b>	-	738,233	738,233
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(911,953)	(911,953)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(490,798)	-	(490,798)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(490,798)	(911,953)	(1,402,751)
<b>Patrimonio total al 30 de septiembre de 2018</b>	<b>17,628,175</b>	<b>9,066,345</b>	<b>26,694,520</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	<b>17,497,483</b>	<b>9,951,337</b>	<b>27,448,820</b>
Utilidad integral del período	-	869,907	869,907
<b>Utilidad integral del período</b>	-	869,907	869,907
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(983,687)	(983,687)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(102,691)	-	(102,691)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	(102,691)	(983,687)	(1,086,378)
<b>Patrimonio total al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>17,394,792</b>	<b>9,837,557</b>	<b>27,232,349</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuestos del período	870,700	738,544
<b>Ajustes por:</b>		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	87,595	1,596,455
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	411,097	(162,153)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	41,144
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	6,566	5,098
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	-	3,453
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	32,470	26,866
Amortización de comisiones de arrendamiento	51,150	51,325
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,267	-
Ingresos por intereses	(21,239)	(13,454)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	27,820	19,126
Utilidad cambiaria, neta	(46,310)	(733,390)
Costos financieros	705,816	669,713
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(48,382)	(18,641)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	192,368	(30,285)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	39,466	9,696
Disminución en cuentas por pagar	(76,401)	(47,848)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>2,235,983</b>	<b>2,155,649</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Disposición/(adquisición) de propiedades de inversión	104,573	(29,595)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(277,383)	1,142,214
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(542,645)	(370,327)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	573	40,920
<b>Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión</b>	<b>(714,882)</b>	<b>783,212</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Ingresos por intereses	21,239	13,454
Pago de deuda	(6,380,379)	(770,052)
Intereses pagados	(508,117)	(584,268)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	6,233,500	-
Pagos por arrendamientos	(3,818)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(102,691)	(490,798)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(983,687)	(911,953)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(1,723,953)</b>	<b>(2,743,617)</b>
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(202,852)	195,244
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	3,811	42,993
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>	<b>356,550</b>	<b>706,055</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 \$16.2 millones (2018: \$cero) al 30 de septiembre de 2019.

## **FIBRA MACQUARIE MÉXICO**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS  
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 30 DE  
SEPTIEMBRE DE 2019



MACQUARIE

**FIBRA**  
Macquarie México



## TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES	12
5. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	14
6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	15
7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	18
8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	18
9. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	19
10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	19
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	21
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
13. DEUDA	23
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	25
16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
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 el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 30 de septiembre de 2019, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 y notas a la información financiera consolidada condensada intermedia (“Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios”). La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios basada en nuestra revisión.

### *Alcance de la Revisión*

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



*FIBRA Macquarie México*

2

*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al y por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 no están preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México  
24 de octubre de 2019



## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2018

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

	Nota	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		340,322	555,591
Cuentas por cobrar, neto		65,027	86,995
Otras cuentas por cobrar		423,941	-
Otros activos		35,730	87,680
Propiedades de inversión disponibles para la venta	11	-	147,622
<b>Total de activos circulante</b>		<b>865,020</b>	<b>877,888</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		16,228	-
Propiedades de inversión	12	40,167,058	40,132,961
Inversiones en negocios conjuntos	10	1,477,752	1,152,560
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		217,332	187,849
Otras cuentas por cobrar		38,450	424,411
Instrumentos financieros derivados	14	-	124,011
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>42,758,434</b>	<b>42,863,406</b>
<b>Total de activos</b>		<b>43,623,454</b>	<b>43,741,294</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar		514,402	398,314
Depósitos de inquilinos		12,795	33,182
Otros pasivos	18	4,256	-
<b>Total de pasivos circulante</b>		<b>531,453</b>	<b>431,496</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Deuda	13	15,424,720	15,537,190
Depósitos de inquilinos		329,326	304,610
Instrumentos financieros derivados	14	68,357	-
Otros pasivos	18	18,071	-
Impuesto sobre la renta diferido	15	19,178	19,178
<b>Total de pasivos no circulante</b>		<b>15,859,652</b>	<b>15,860,978</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>16,391,105</b>	<b>16,292,474</b>
<b>Activos netos</b>		<b>27,232,349</b>	<b>27,448,820</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	16	17,394,792	17,497,483
Utilidades acumuladas		9,837,557	9,951,337
<b>Total del patrimonio</b>		<b>27,232,349</b>	<b>27,448,820</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 NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	5(a)	923,993	888,306	2,724,946	2,665,696
Gastos relacionados a las propiedades	5(b)	(126,137)	(135,944)	(382,772)	(364,284)
<b>Ingreso neto por propiedades</b>		<b>797,856</b>	<b>752,362</b>	<b>2,342,174</b>	<b>2,301,412</b>
Honorarios de administración	19(c)	(40,261)	(40,939)	(120,200)	(127,148)
Gastos relacionados con transacciones		257	2,888	(26,657)	(1,024)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	5(c)	(13,562)	(12,826)	(39,861)	(38,861)
<b>Total de gastos</b>		<b>(53,566)</b>	<b>(50,877)</b>	<b>(186,718)</b>	<b>(167,033)</b>
Costos financieros	5(d)	(217,578)	(225,426)	(705,816)	(669,713)
Ingresos por intereses		7,535	6,825	21,239	13,454
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10	4,008	(34,485)	48,382	18,641
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta	5(e)	(362,070)	807,935	42,499	690,397
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	11,12	805,542	(1,836,608)	(87,595)	(1,596,455)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	(227,592)	(17,916)	(411,097)	162,153
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	11	-	(3,453)	-	(3,453)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		-	(41,144)	-	(41,144)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en instrumentos financieros derivados	14	(37,509)	(12,405)	(192,368)	30,285
<b>Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período</b>		<b>716,626</b>	<b>(655,192)</b>	<b>870,700</b>	<b>738,544</b>
Impuesto a la utilidad	15	(237)	(98)	(793)	(311)
Impuesto sobre la renta diferido		-	-	-	-
<b>Utilidad/(pérdida) neta del período</b>		<b>716,389</b>	<b>(655,290)</b>	<b>869,907</b>	<b>738,233</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>		<b>716,389</b>	<b>(655,290)</b>	<b>869,907</b>	<b>738,233</b>
<b>Utilidad/(pérdida) por CBFI*</b>					
Utilidad/(pérdida) básica por CBFI (pesos)	9	0.93	(0.84)	1.13	0.94

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2018	16	18,118,973	9,240,065	27,359,038
Utilidad integral del período		-	738,233	738,233
<b>Utilidad integral del período</b>		-	738,233	738,233
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	8	-	(911,953)	(911,953)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	16	(490,798)	-	(490,798)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		(490,798)	(911,953)	(1,402,751)
<b>Patrimonio total al 30 de septiembre de 2018</b>		<b>17,628,175</b>	<b>9,066,345</b>	<b>26,694,520</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	16	<b>17,497,483</b>	<b>9,951,337</b>	<b>27,448,820</b>
Utilidad integral del período		-	<b>869,907</b>	<b>869,907</b>
<b>Utilidad integral del período</b>		-	<b>869,907</b>	<b>869,907</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	8	-	<b>(983,687)</b>	<b>(983,687)</b>
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	16	<b>(102,691)</b>	-	<b>(102,691)</b>
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>(102,691)</b>	<b>(983,687)</b>	<b>(1,086,378)</b>
<b>Patrimonio total al 30 de septiembre de 2019</b>		<b>17,394,792</b>	<b>9,837,557</b>	<b>27,232,349</b>

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

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos del período		870,700	738,544
<b>Ajustes por:</b>			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	11,12	87,595	1,596,455
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	411,097	(162,153)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		-	41,144
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		6,566	5,098
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	11	-	3,453
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	5(b)	32,470	26,866
Amortización de comisiones de arrendamiento	5(b)	51,150	51,325
Depreciación para los activos por derecho de uso*		3,267	-
Ingresos por intereses		(21,239)	(13,454)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	5(b)	27,820	19,126
Utilidad cambiaria, neta	5(e)	(46,310)	(733,390)
Costos financieros	5(d)	705,816	669,713
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10(c)	(48,382)	(18,641)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos financieros derivados	14	192,368	(30,285)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Disminución en cuentas por cobrar		39,466	9,696
Disminución en cuentas por pagar		(76,401)	(47,848)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>2,235,983</b>	<b>2,155,649</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Disposición/(adquisición) de propiedades de inversión	12	104,573	(29,595)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	10(b)	(277,383)	1,142,214
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(542,645)	(370,327)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10(b)	573	40,920
<b>Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión</b>		<b>(714,882)</b>	<b>783,212</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Ingresos por intereses		21,239	13,454
Pago de deuda		(6,380,379)	(770,052)
Intereses pagados		(508,117)	(584,268)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		6,233,500	-
Pagos por arrendamientos		(3,818)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	16	(102,691)	(490,798)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	8	(983,687)	(911,953)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		<b>(1,723,953)</b>	<b>(2,743,617)</b>
(Disminución)/incremento neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(202,852)	195,244
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	5(e)	3,811	42,993
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>		<b>356,550</b>	<b>706,055</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. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 5.

\*\*Incluye efectivo restringido de \$16.2 millones (2018: \$cero) al 30 de septiembre de 2019.

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

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

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

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

### **Actividades relevantes durante 2019 y 2018**

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

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie completó el financiamiento de una línea de crédito garantizada a 15 años por US\$75.0 millones con vencimiento en junio de 2034 y una tasa de interés fija de 5.23% anual. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el dispuesto, resultando en una línea de crédito revolvente, equivalente a US\$245 millones (US\$180 millones y \$1,259 millones).

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

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

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

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

### 1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

#### *Actividades relevantes durante 2019 y 2018 (continuación)*

El 1 de noviembre de 2018, FIBRA Macquarie anunció un incremento al programa de recompra de certificados. El Comité Técnico y el Consejo de Administración del Administrador han aprobado un aumento al programa de recompra de certificados de \$1.2 mil millones por los doce meses siguientes terminando el 25 de junio de 2019 para estar completamente alineado al tamaño y duración del programa aprobado por los tenedores en la Asamblea Anual de Tenedores de 2018. Ver nota 16 para más detalles.

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

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

### 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 2018, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido incluidos. El Grupo adoptó inicialmente la NIIF 16 el 1 de enero de 2019 y cualquier cambio a las políticas contables importantes se describen en la Nota 4.

El 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

#### b) Convenio del costo histórico

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

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de septiembre de 2019 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios, como, por ejemplo:

## 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)

##### *(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 valorar 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 12 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 14 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 10 para más detalle.

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

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable: incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 12 para más detalle.
- Cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el Estado de Posición Financiera Consolidado Condensado Intermedio No Auditado. Ver nota 15 para más detalle.
- Crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades.

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



## 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)

#### d) Medición a Valor Razonable

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

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

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

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

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

#### e) Información comparativa

Algunas partidas en los comparativos de los estados financieros consolidados intermedios no auditados de la posición financiera y flujos de efectivo se han reclasificado en el período que terminó el 30 de septiembre de 2018. Estas reclasificaciones no tienen un impacto material sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por el período terminado el 30 de septiembre de 2019.

### 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

#### a) Normas de Contabilidad emitidas

Varias nuevas normas contables o modificaciones entraron en vigor para los periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019:

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

Estas normas e interpretaciones no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo.



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

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

### 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (CONTINUACION)

#### b) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

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

- NIIF 17 Contratos de Seguro.
- Cambios a las referencias al marco conceptual a las NIIF.
- Definición de Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Definición de materialidad (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

### 4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

#### NIIF 16 Arrendamientos

El Grupo adoptó la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

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

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

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

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

#### *(i) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario*

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

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

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

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

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

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

### 4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES (CONTINUACIÓN)

#### NIIF 16 Arrendamientos (continuación)

##### (i) Arrendamientos en los que el Grupo es arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

## 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. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	853,813	819,486	2,530,912	2,479,726
Ingresos por estacionamiento	14,215	13,875	42,002	41,455
Gastos refacturados a los inquilinos	55,965	54,945	152,032	144,515
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>923,993</b>	<b>888,306</b>	<b>2,724,946</b>	<b>2,665,696</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración	(19,508)	(18,538)	(58,094)	(53,709)
Seguros sobre la propiedad	(6,370)	(5,852)	(18,613)	(18,738)
Impuesto predial	(15,974)	(15,464)	(47,963)	(48,090)
Reparaciones y mantenimiento	(19,681)	(26,683)	(61,431)	(72,265)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(8,990)	(7,094)	(28,072)	(20,474)
Servicios de seguridad	(4,606)	(5,501)	(15,637)	(16,846)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,354)	(1,929)	(3,856)	(4,623)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(12,304)	(12,004)	(32,470)	(26,866)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(18,024)	(23,534)	(51,150)	(51,325)
Gastos de servicios generales	(5,764)	(5,114)	(17,077)	(13,339)
Gastos de mercadotecnia	(3,580)	(3,897)	(11,074)	(9,353)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,260)	(2,150)	(6,327)	(6,382)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(6,916)	(7,248)	(27,820)	(19,126)
Otros gastos para la propiedad	(806)	(936)	(3,188)	(3,148)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(126,137)</b>	<b>(135,944)</b>	<b>(382,772)</b>	<b>(364,284)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(723)	(166)	(2,333)	(2,184)
Honorarios de contabilidad	(2,577)	(2,553)	(7,527)	(6,604)
Honorarios de valuación	(1,198)	(1,066)	(3,346)	(3,368)
Honorarios de auditoría	(1,170)	(1,157)	(3,571)	(3,568)
Otros honorarios profesionales	(3,031)	(3,303)	(9,458)	(10,618)
Otros gastos	(4,863)	(4,581)	(13,626)	(12,519)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(13,562)</b>	<b>(12,826)</b>	<b>(39,861)</b>	<b>(38,861)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(213,971)	(204,529)	(631,054)	(629,444)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,082)	(20,897)	(73,137)	(40,269)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(525)	-	(1,625)	-
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(217,578)</b>	<b>(225,426)</b>	<b>(705,816)</b>	<b>(669,713)</b>
<b>e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta</b>				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(354,248)	815,482	(7,289)	704,278
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(7,822)	(7,547)	49,788	(13,881)
<b>Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta</b>	<b>(362,070)</b>	<b>807,935</b>	<b>42,499</b>	<b>690,397</b>

Al 30 de septiembre de 2019, el Grupo tenía 69 empleados (30 de septiembre de 2018: 65 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

### 6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 30 de septiembre de 2019	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	317,438	162,411	176,928	124,640	13,741	184,291	979,449
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	572,944	300,041	325,475	209,292	784	(239,102)	1,169,434
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(43,402)	(27,686)	(36,803)	(24,831)	(6)	(26)	(132,754)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	332,636	174,278	175,072	123,556	-	-	805,542
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	28,589	26,110	52,978	17,642	(4,786)	(367,440)	(246,907)
Costos financieros <sup>3</sup>	(24,752)	(15,691)	(20,643)	(14,109)	(3,167)	(9,616)	(87,978)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$13.7 millones y de \$41.7 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$0.8 millones y de \$2.4 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.2 millones y de \$9.6 millones, respectivamente.

3 meses terminados 30 de septiembre de 2018	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	313,973	145,548	171,769	114,913	12,422	183,278	941,903
Pérdida neta del segmento <sup>2</sup>	(394,331)	(200,976)	(152,084)	(159,831)	(8,068)	(75,393)	(990,683)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	48,798	38,166	78,174	36,175	1	23	201,337
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(758,518)	(386,884)	(390,981)	(300,225)	-	-	(1,836,608)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	61,627	30,191	26,804	22,815	(10,916)	(195,531)	(65,010)
Costos financieros <sup>3</sup>	(13,858)	(10,374)	(20,343)	(9,683)	(4,388)	(14,545)	(73,191)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$12.4 millones y de \$41.2 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$8.1 millones y de \$26.7 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.4 millones y de \$14.5 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)

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

9 meses terminados 30 de septiembre de 2019	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>	922,187	467,735	526,160	364,585	40,722	567,897	2,889,286
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	638,013	333,963	395,340	260,620	11,254	20,908	1,660,098
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(19,340)	(5,882)	5,080	(6,816)	3	(5)	(26,960)
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(26,300)	(19,619)	(35,755)	(5,921)	-	-	(87,595)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(57,967)	(14,062)	22,907	(6,643)	(4,543)	(369,124)	(429,432)
Costos financieros <sup>3</sup>	(59,708)	(41,214)	(60,934)	(36,379)	(10,000)	(30,358)	(238,593)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$40.7 millones y de \$123.6 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$11.3 millones y de \$34.2 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$10.0 millones y de \$30.3 millones, respectivamente.

9 meses terminados 30 de septiembre de 2018	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	944,141	435,142	507,713	355,485	37,087	546,142	2,825,710
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	249,642	103,806	198,247	78,272	4,191	259,401	893,559
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	41,115	32,759	68,271	31,244	1	(23)	173,367
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(659,703)	(336,341)	(339,478)	(260,933)	-	-	(1,596,455)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	86,788	50,437	69,378	42,187	(5,064)	(103,420)	140,306
Costos financieros <sup>3</sup>	(41,511)	(31,073)	(60,935)	(29,003)	(13,018)	(43,150)	(218,690)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$37.0 millones y de \$122.9 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$4.2 millones y de \$13.9 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$13.0 millones y de \$43.1 millones, respectivamente.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2019	Industrial*				Comercial		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	14,962,464	7,916,109	7,979,897	5,528,437	516,048	7,028,863	43,931,818
Pasivos totales del segmento	(2,136,136)	(1,315,989)	(1,670,575)	(1,148,896)	(149,878)	(533,962)	(6,955,436)
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>							
Activos totales del segmento*	14,912,860	7,961,635	7,850,086	5,442,593	496,835	7,282,584	43,946,593
Pasivos totales del segmento	(1,335,805)	(958,139)	(1,686,739)	(817,896)	(216,876)	(732,249)	(5,747,704)

\*Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 activos industriales no estratégicos en el Norte y en el Noroeste. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 activos industriales no estratégicos como sigue: 16 propiedades en Noreste, 14 en el Norte y 5 en el Noroeste.

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

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000	Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2018 \$'000
Total de ingresos del segmento	979,449	941,903	2,889,286	2,825,710
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(55,456)	(53,597)	(164,340)	(160,014)
Ingresos por intereses	7,535	6,825	21,239	13,454
<b>Total de ingresos del periodo</b>	<b>931,528</b>	<b>895,131</b>	<b>2,746,185</b>	<b>2,679,150</b>
Utilidad/(pérdida) operativa por segmento	1,169,434	(990,683)	1,660,098	893,559
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,613	784	3,596	2,474
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(142,383)	(171,168)	(507,581)	(507,191)
Ingresos por intereses	7,535	6,825	21,239	13,454
Partidas atribuibles al método de participación	841	328	2,965	561
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta <sup>2</sup>	(229,339)	606,601	69,469	517,032
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(41,144)	-	(41,144)
Pérdida por venta de propiedades de inversión	-	(3,453)	-	(3,453)
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(37,509)	(12,405)	(192,368)	30,285
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(40,261)	(40,939)	(120,200)	(127,148)
Gastos relacionados con transacciones	257	2,888	(26,657)	(1,024)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,562)	(12,826)	(39,861)	(38,861)
Impuesto a la utilidad	(237)	(98)	(793)	(311)
<b>Utilidad/(pérdida) neta operativa del periodo</b>	<b>716,389</b>	<b>(655,290)</b>	<b>869,907</b>	<b>738,233</b>

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

<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 periodo.

<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)

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

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

	Período/Año terminado	
	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	43,931,818	43,946,593
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>2</sup>	252,383	489,675
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	476	15,224
Otros activos <sup>2</sup>	43,640	58,642
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>2</sup>	(2,082,615)	(2,045,411)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>2</sup>	1,477,752	1,152,560
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>2</sup>	-	124,011
<b>Total de activos</b>	<b>43,623,454</b>	<b>43,741,294</b>
Pasivos por segmento reportable	(6,955,436)	(5,747,704)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(9,870,051)	(11,422,373)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>2</sup>	(64,875)	3,932
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>2</sup>	604,863	892,849
Otros pasivos <sup>2</sup>	(18,071)	-
Impuesto diferido pasivo <sup>2</sup>	(19,178)	(19,178)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>2</sup>	(68,357)	-
<b>Total de pasivos</b>	<b>(16,391,105)</b>	<b>(16,292,474)</b>

<sup>1</sup>Corresponde a la deuda existente a nivel FIBRA y consecuentemente en 2019 y 2018, la deuda es considerada como una partida en conciliación.

<sup>2</sup>Activos y pasivos a nivel Fondo.

### 7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

### 8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS

Durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019, FIBRA Macquarie hizo tres distribuciones por un monto total de \$983.7 millones (30 septiembre de 2018: \$911.9 millones). El primer monto distribuido por \$315.7 millones (0.410 por CBF) fue pagado el 13 de marzo de 2019, el segundo monto distribuido por \$327.3 millones (0.425 por CBF) fue pagado el 14 de junio de 2019 y el tercer monto distribuido por \$340.7 millones (0.445 por CBF) fue pagado el 25 de septiembre de 2019.

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

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

### 9. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018	Sep 30, 2019	Sep 30, 2018
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFI</b>				
Utilidad/(pérdida) básica por CBFI (\$)	0.93	(0.84)	1.13	0.94
<b>Utilidad/(pérdida) básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>				
Utilidad/(pérdida) después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI (\$'000)	716,389	(655,290)	869,907	738,233
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000)	768,600	781,563	769,528	788,672

### 10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

#### a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie	Participación FIBRA Macquarie	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
		Sep 30, 2019	Dic 31, 2018	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	538,559	250,905
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	939,193	901,655

#### b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,152,560	1,137,652
Aportaciones de capital durante el período	277,383	-
Distribuciones recibidas durante el período/año	(573)	(49,671)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	66,716	51,350
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(18,334)	13,229
<b>Montos en libros al cierre del período/año</b>	<b>1,477,752</b>	<b>1,152,560</b>



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

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

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

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

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	28,541	20,417	87,844	67,337
Total de activos - no circulante	1,064,710	1,072,069	2,984,137	2,931,001
Total de pasivos - circulante <sup>3</sup>	(8,887)	(583,163)	(23,541)	(26,634)
Total de pasivos - no circulante <sup>3</sup>	(7,246)	(7,514)	(1,170,054)	(1,168,393)
<b>Activos netos</b>	<b>1,077,118</b>	<b>501,809</b>	<b>1,878,386</b>	<b>1,803,311</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$91.3 millones (31 de diciembre, 2018: \$64.7 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido por \$19.4 millones (31 de diciembre, 2018: \$29.8 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,150.1 millones (31 de diciembre, 2018: \$1,717.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>1</sup>	501,809	535,912	1,803,311	1,739,392
Movimientos netos del periodo/año	575,309	(34,103)	75,075	63,919
<b>Activos netos</b>	<b>1,077,118</b>	<b>501,809</b>	<b>1,878,386</b>	<b>1,803,311</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	538,559	250,905	939,193	901,655
Valor en libros de FIBRA Macquarie	538,559	250,905	939,193	901,655

<sup>1</sup> Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$12.8 millones (año completo 2018: \$22.6 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2018 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2019 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2018 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	76,848	87,499	251,832	232,529
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(32,531)	(10,309)	(4,139)	(33,385)
Ingresos por intereses	2,832	506	3,614	2,014
<b>Total de ingresos</b>	<b>47,149</b>	<b>77,696</b>	<b>251,307</b>	<b>201,158</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	(4,884)	(36,621)	(75,831)	(75,715)
Otros gastos	(29,471)	(30,756)	(91,507)	(98,481)
<b>Total de gastos</b>	<b>(34,355)</b>	<b>(67,377)</b>	<b>(167,338)</b>	<b>(174,196)</b>
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>12,794</b>	<b>10,319</b>	<b>83,969</b>	<b>26,962</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>6,397</b>	<b>5,160</b>	<b>41,985</b>	<b>13,481</b>

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

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

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	147,622	-
<i>Adiciones/disposiciones durante el período/año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión <sup>1</sup>	-	1,753,449
Disposición de propiedades de inversión <sup>2</sup>	(137,589)	(1,571,168)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión	(3,967)	(12,243)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	(6,066)	(22,416)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>-</b>	<b>147,622</b>

<sup>1</sup>Las propiedades de inversión clasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos en un periodo no mayor a 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF 5. Durante 2019; no ha habido transferencias de propiedades de inversión.

<sup>2</sup>Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 propiedades en Chihuahua y Matamoros. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Grupo dispuso de 35 propiedades en Chihuahua, Ciudad Juárez, Matamoros, Mexicali, Reynosa y Tijuana y canceló un crédito mercantil por \$41.1 millones asociado a esas propiedades y fue transferido al estado consolidado de resultado integral. La pérdida por disposición que asciende a \$3.4 millones se relaciona únicamente con los costos de transacción.

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		40,132,961	41,722,712
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno		-	61,244
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		269,394	123,660
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		223,277	124,849
Propiedad de inversión en proceso de construcción	12(a)	(13,769)	(95,149)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión		(83,628)	(71,468)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(405,031)	29,383
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		43,854	(8,821)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	11	-	(1,753,449)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>		<b>40,167,058</b>	<b>40,132,961</b>

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

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

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

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

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	61,163	156,312
Gastos de capital	209,508	29,700
Transferencia de propiedades de inversión completa	(223,277)	(124,849)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>47,394</b>	<b>61,163</b>

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

#### b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

En el trimestre actual, la Administración realizó un proceso interno de valuación de mercado y confirmó que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el valuador independiente.

Las variables usadas en las valuaciones al 30 de septiembre de 2019 se encuentran a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

### 13. DEUDA

	Sep 30, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,534,534	3,474,032
Línea de crédito revolvente en MXN	1,259,564	1,604,806
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>4,794,098</b>	<b>5,078,838</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en USD	9,130,879	9,211,596
Financiamiento con documentos en USD	6,381,798	6,396,943
Costos de transacción no amortizados	(87,957)	(71,349)
<b>Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,424,720</b>	<b>15,537,190</b>

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,904,930	4,915,838
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,106,176	4,114,818
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% <sup>2</sup>	Abr-24	3,494,692	-
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,470,429	1,473,720
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,448,493	-
Instituciones Financieras - Deuda a plazo <sup>4</sup>	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125%	Jun-20	-	5,032,814
<b>Saldos al cierre del período/año</b>						<b>15,424,720</b>	<b>15,537,190</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 14.

<sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

<sup>4</sup> Pagado en abril de 2019.

#### Deuda – No circulante

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie completó el financiamiento de una línea de crédito garantizada a 15 años por US\$75.0 millones con fecha de 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 monto dispuesto, resultando en una línea de crédito revolvente disponible, equivalente a US\$245 millones (US\$180 millones y \$1,259 millones), aun no utilizada.

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

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

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

### 13. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicial del período/año	15,537,190	16,318,550
<b>Cambios por actividades de financiamiento:</b>		
Pagos parciales a la deuda	(6,380,379)	(770,052)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	6,235,712	-
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>(144,667)</b>	<b>(770,052)</b>
Total de efectos por tipos de cambio	(40,940)	(59,742)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción amortizados	73,137	48,434
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>15,424,720</b>	<b>15,537,190</b>

### 14. 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).

Este acuerdo de swap de tasas de interés reemplaza el contrato anterior establecido en 2016 (por el cual, FIBRA Macquarie pagaba trimestralmente una tasa de interés fija promedio anual de 1.25% y 1.134%, en sus respectivos acuerdos swap de tasas de interés y recibía una tasa variable de 3 meses US\$ LIBOR) para cubrir la exposición a los pagos de tasa de interés variable asociada con los US\$258 millones de deuda sin garantía a plazo que fue prepagada en su totalidad el 5 de abril de 2019.

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Bancos varios	05-abr-19	01-abr-24	US\$ 180.0 millones	(68,357)	-
Bancos varios	31-Ago-16	30-jun-20	US\$ 155.5 millones	-	71,553
Bancos varios	27-sep-16	30-jun-20	US\$ 102.5 millones	-	52,458
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>(68,357)</b>	<b>124,011</b>

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

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

### 15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados financieros consolidados condensados intermedios 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 periodo y año terminados el 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	1,274	-
Impuesto a la utilidad corriente del período	(793)	(381)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	-	1,655
<b>Impuesto a la utilidad por recuperar</b>	<b>481</b>	<b>1,274</b>
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	19,178	6,277
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	12,901
<b>Impuesto diferido pasivo</b>	<b>19,178</b>	<b>19,178</b>

### 16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs \$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	799,979	18,118,973
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(29,979)	(621,490)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>770,000</b>	<b>17,497,483</b>
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2019</b>	<b>770,000</b>	<b>17,497,483</b>
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el período	(4,300)	(102,691)
<b>CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>765,700</b>	<b>17,394,792</b>

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

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

Al 30 de septiembre de 2019, un total de 45,663,500 CBFIs, por un importe de \$975.2 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019, un total de 4,300,000 CBFIs, por un importe de \$102.7 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>			
Cuentas por cobrar, neto	65,027	65,027	65,027
Otras cuentas por cobrar	461,606	461,606	462,391
Deuda*	(16,270,609)	(16,270,609)	(15,424,720)
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>			
Cuentas por cobrar, neto	86,995	86,995	86,995
Otras cuentas por cobrar	412,292	412,292	424,411
Deuda*	(15,343,108)	(15,343,108)	(15,537,190)

\* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(68,357)	-	(68,357)
Propiedades de inversión	-	-	40,167,058	40,167,058
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>				
Instrumentos financieros derivados-activo	-	124,011	-	124,011
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	-	147,622	147,622
Propiedades de inversión	-	-	40,132,961	40,132,961

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



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

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

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

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

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

	Sep 30, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicio del período/año	40,132,961	41,722,712
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	522,756	144,539
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	-	(1,753,449)
Adquisición de propiedades de inversión	-	61,244
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(83,628)	(71,468)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(405,031)	29,383
<b>Saldo al final del período/año</b>	<b>40,167,058</b>	<b>40,132,961</b>

### 18. ARRENDAMIENTOS

#### a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados según la NIIF 16 (hasta el 31 de diciembre de 2018 estos fueron clasificados bajo NIC 17). El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2019 a 30 abril de 2048.

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

Sep 30, 2019	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	131,624	333,238	65,302	530,164
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	29,948	82,233	14,044	126,225

\* 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 NIIF 16 *Arrendamientos* se presenta como sigue:

	Sep 30, 2019 \$'000
<b>Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):</b>	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(91)
Cargo por depreciación del periodo	(3,267)
<b>Saldo al cierre del periodo</b>	<b>21,263</b>
<b>Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):</b>	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(101)
Intereses a pasivos por arrendamiento	1,625
Pagos de arrendamientos	(3,818)
<b>Saldo al cierre del periodo</b>	<b>22,327</b>
<b>Saldo clasificado como circulante</b>	<b>4,256</b>
<b>Saldo clasificado como no-circulante</b>	<b>18,071</b>
<b>Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):</b>	
<1 año	5,736
1-5 años	21,042
>5 años	2,835
<b>Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del periodo</b>	<b>29,613</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.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 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 los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$0.9 millones (30 de septiembre de 2018: \$0.8 millones) y \$2.5 millones (30 de septiembre de 2018: \$1.6 millones), respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2019, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$cero (31 de diciembre de 2018: \$cero).

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

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

### 19. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### 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 \$40.3 millones (30 de septiembre de 2018: \$40.9 millones) y \$120.2 millones (30 de septiembre de 2018: \$127.1 millones), respectivamente por el período de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2019. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de 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 periodo de 2 años empezando el 19 de diciembre de 2012, y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 30 de septiembre de 2019, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante el período de tres y nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019, el Grupo provisionó gastos por \$0.3 millones (30 de septiembre de 2018: \$0.4 millones) y \$1.8 millones (30 de septiembre de 2018: \$1.0 millón) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre de 2019, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$0.3 millones (30 de septiembre de 2018: \$0.4 millones)

Al 30 de septiembre de 2019, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$47.1 millones durante el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019 (30 de septiembre de 2018: \$42.74 millones).

De tiempo en tiempo, 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 estos estados financieros consolidados condensados intermedios y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

