

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2019

- El AFFO por Certificado del 2019 Aumentó 5.9% Respecto al del Año Anterior -**
- Guía de Distribución de Dividendos para el año 2020 de Ps 1.90 por Certificado, 6.7% Superior Respecto a la del Año Anterior -**

CDMX, enero 30, 2020 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos del trimestre y del año concluido el 31 de diciembre de 2019.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2019

- Incremento en el AFFO por certificado de 8.2% respecto del año anterior a Ps 0.6460
- Incremento en el ingreso neto operativo mismas tiendas de 4.4% respecto al periodo comparable del año anterior
- Las rentas industriales y comerciales promedio incrementaron 2.9% y 4.1% respectivamente, frente al periodo comparable del año anterior
- Ocupación consolidada de 95.6% al cierre del periodo representa un incremento de 122 puntos base respecto al periodo comparable del año anterior
- Autorización de distribución trimestral de efectivo Ps 0.4550 por certificado
- Fue completado y totalmente arrendado el nuevo desarrollo industrial en Ciudad Juárez durante el 4T19

PUNTOS RELEVANTES DEL 2019

- Incremento en el AFFO por certificado a un nivel récord de Ps 2.5758 representa un incremento de 5.9% año con año
- Distribución anual de Ps 1.78 por certificado representa un incremento de 11.3% año con año
- Margen de ingreso neto operativo récord de 87.8%, representa un incremento de 25 puntos base respecto al año anterior
- Margen de AFFO récord de 51.1% representa un incremento de 58 puntos base año con año
- Incremento en el ingreso neto operativo mismas tiendas de 5.1%
- Inversión de capital por US\$45.2 millones, de los cuales US\$22.0 millones se destinaron a desarrollo de propiedades, expansiones y remodelaciones; US\$18 millones se usaron para repagar deuda; y US\$5.2 millones para recompra de certificados para su cancelación
- Guía de distribución para 2020 de Ps 1.90 por certificado, un incremento de 6.7% sobre 2019
- Fortalecimiento del Balance General con una gradual disminución en el Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto a 36.4% (reducción de 148 puntos base respecto al del año anterior) y el múltiplo de Deuda Neta/EBITDA de 4.6x

“FIBRA Macquarie cerró el 2019 con un cuarto trimestre sólido en el que alcanzamos un crecimiento de AFFO por certificado de 5.9%, comparado con el del año anterior... Nuestro constante nivel de ocupación y desempeño operativo estuvieron impulsados por nuestro enfoque centrado en el

cliente y por una administración proactiva de nuestros activos, apoyados por un entorno macroeconómico estable,” expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Continuamos teniendo como prioridad una gestión disciplinada del capital y estamos orgullosos de nuestra trayectoria exitosa de crear valor a través de inversiones de capital generadoras de valor. Durante el año también mejoramos nuestros reportes y nuestras prácticas de gobierno corporativo, mejoras que están alineadas con nuestra constante búsqueda de oportunidades para seguir perfeccionando nuestros reportes, transparencia y gobierno corporativo. En el futuro, anticipamos presentar un desempeño operativo similar, junto con proyectos selectos de desarrollo, expansión y remodelación, sentando bases sólidas para incrementar nuestra distribución anual y al mismo tiempo mantener nuestra razón de pago del AFFO y nuestros índices de apalancamiento en niveles prudentes”.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T19	4T18	Variación	2019	2018	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 858.7m	Ps 823.4m	4.3%	Ps 3,403.5m	Ps 3,307.2m	2.9%
EBITDA	Ps 800.7m	Ps 770.4m	3.9%	Ps 3,185.2m	Ps 3,087.5m	3.2%
Fondos por Operación (FFO)	Ps 571.6m	Ps 531.6m	7.5%	Ps 2,303.6m	Ps 2,179.9m	5.7%
FFO por Certificado	0.7465	0.6887	8.4%	2.9973	2.7790	7.9%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 494.7m	Ps 461.0m	7.3%	Ps 1,979.7m	Ps 1,907.5m	3.8%
AFFO por Certificado	0.6460	0.5972	8.2%	2.5758	2.4317	5.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.9%	86.5%	48 bps	87.8%	87.5%	25 bps
Margen AFFO	50.1%	48.4%	168 bps	51.1%	50.5%	58 bps
ABA ('000s m ²) CDP	3,202	3,216	-0.4%	3,202	3,216	-0.4%
Ocupación CDP	95.6%	94.4%	122 bps	95.6%	94.4%	122 bps
Ocupación Promedio	95.6%	94.1%	151 bps	95.2%	93.2%	200 bps

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

PORTAFOLIO TOTAL - MISMAS TIENDAS	4T19	4T18	Variación	2019	2018	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps 856.6m	Ps 820.9m	4.4%	Ps 3,398.1m	Ps 3,232.7m	5.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.0%	86.5%	49 bps	87.8%	87.7%	17 bps
Número de Propiedades	251	251	0	251	251	0
ABA ('000s pies cuadrados) CDP	34,261	34,388	-0.4%	34,261	34,388	-0.4%
ABA ('000s m ²) CDP	3,183	3,195	-0.4%	3,183	3,195	-0.4%
Ocupación CDP	95.6%	94.6%	94 bps	95.6%	94.6%	94 bps
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) CDP	5.45	5.24	3.9%	5.45	5.24	3.9%
Retención de Clientes Industriales UDM CDP	81.0%	88.6%	-767 bps	81.0%	88.6%	-767 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) CDP	3.5	3.8	-9.5%	3.5	3.8	-9.5%

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T19	4T18	Variación	2019	2018	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 719.0m	Ps 681.8m	5.5%	Ps 2,811.7m	Ps 2,731.4m	2.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.3%	89.9%	144 bps	91.6%	91.0%	63 bps
ABA ('000s pies cuadrados) CDP	29,598	29,696	-0.3%	29,598	29,696	-0.3%
ABA ('000s m ²) CDP	2,750	2,759	-0.3%	2,750	2,759	-0.3%
Ocupación CDP	95.9%	94.5%	144 bps	95.9%	94.5%	144 bps
Ocupación Promedio	95.9%	94.1%	174 bps	95.4%	93.0%	248 bps
Renta Mensual Promedio por m ²	\$4.93	\$4.79	2.9%	\$4.93	\$4.79	2.9%
Arrendado CDP						
Retención de Clientes UDM	81.0%	86.8%	-579 bps	81.0%	86.8%	-579 bps
Promedio Ponderado del Plazo						
Restante de los Arrendamientos (años) CDP	3.3	3.6	-10.3%	3.3	3.6	-10.3%

En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2019, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un ingreso neto operativo de Ps 719.0 millones, un incremento de 5.5% frente al periodo comparable previo. Vale la pena notar que, los ingresos trimestrales alcanzaron un nuevo récord de Ps 787.2 millones, incrementando 3.8% frente al periodo comparable previo, mientras que los gastos a nivel de propiedades disminuyeron 11.0% respecto al mismo periodo del año pasado, principalmente debido a una menor pérdida crediticia y una mayor ocupación promedio.

Para el año concluido el 31 de diciembre del 2019, el portafolio industrial de FIBRAMQ reportó un ingreso neto operativo de Ps 2,811.7 millones lo que representa un incremento del 2.9% respecto al año anterior. Incrementos en la ocupación, tasas promedio de renta y reembolsos contribuyeron a un nivel récord de ingresos, 2.2% mayor que el año anterior. Los gastos relacionados a las propiedades para el año 2019 disminuyeron 5.0% respecto al año anterior debido principalmente a la disminución de los gastos por reparaciones y mantenimiento y menor pérdida crediticia.

El incremento anual de 2.9% en el ingreso neto operativo demuestra el fuerte desempeño de nuestro portafolio industrial, particularmente después de tomar en cuenta la venta de 35 propiedades industriales en julio de 2018. El ingreso neto operativo para el portafolio industrial mismas tiendas incrementó 5.6% comparado con el mismo periodo del año previo.

La ocupación del portafolio industrial al 31 de diciembre de 2019 fue 95.9%, incrementando 144 puntos base con respecto al año anterior. El nivel de ocupación actual del portafolio industrial de FIBRAMQ refleja fundamentos de mercado saludables y resultados de arrendamientos sólidos.

FIBRAMQ firmó 17 nuevos arrendamientos y renovaciones en el cuarto trimestre de 2019, que suman 2.2 millones de pies cuadrados de ABA industrial. Esto incluyó la terminación de un desarrollo industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua, con un ABA total de 201,000 pies cuadrados que fue completamente arrendado a la terminación de la construcción a un fabricante estadounidense de impresoras láser y productos de impresión. Adicionalmente, FIBRAMQ continuó con un índice saludable de renovaciones de arrendamientos, logrando una tasa de retención de 81.0% en los doce meses concluidos el 31 de diciembre de 2019. FIBRAMQ ejecutó 15 renovaciones de arrendamientos para un total de 1.9 millones de pies cuadrados, incluyendo varias renovaciones de tamaño considerable. Las renovaciones más destacadas incluyeron un fabricante multinacional de alimentos en Querétaro que renovó 850 mil pies cuadrados por un plazo adicional de 10 años, y compañías de logística en Puebla y Guadalajara.

La renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado industrial al cierre del trimestre incrementó 2.9% en comparación con el trimestre comparable previo, a un promedio ponderado de US\$4.93 mensual por metro cuadrado arrendado. El incremento se debió principalmente a los incrementos contractuales y márgenes positivos en renovación de arrendamientos.

En el 2019, el portafolio industrial de FIBRAMQ logró un margen de ingreso neto operativo récord de 91.6%, incrementando 63 puntos base en comparación con el año anterior. Este resultado se logró tanto por el récord de ingresos por rentas trimestrales que crecieron 2.2% en comparación con los del año anterior, como por menores gastos a nivel de propiedades, los cuales disminuyeron 5.0% frente al año anterior.

Para más detalles sobre los resultados mismas tiendas del portafolio industrial de FIBRAMQ, favor de consultar el material de información suplementaria del cuarto trimestre de 2019 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T19	4T18	Variación	2019	2018	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 139.6m	Ps 141.6m	-1.4%	Ps 591.8m	Ps 575.8m	2.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo	69.7%	73.0%	-334 bps	73.2%	74.1%	-95 bps
ABA ('000s pies cuadrados) CDP	4,864	4,918	-1.1%	4,864	4,918	-1.1%
ABA ('000s m ²) CDP	452	457	-1.1%	452	457	-1.1%
Ocupación CDP	93.8%	94.0%	-18 bps	93.8%	94.0%	-18 bps
Ocupación Promedio	93.8%	93.7%	7 bps	93.5%	94.2%	-77 bps
Renta mensual promedio por m ² arrendad (Ps) CDP	\$163.10	\$156.65	4.1%	\$163.10	\$156.65	4.1%
Retención de Clientes UDM	82.6%	73.3%	929 bps	82.6%	73.3%	929 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) CDP	4.1	4.3	-4.4%	4.1	4.3	-4.4%

En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2019, el portafolio comercial de FIBRAMQ obtuvo un ingreso neto operativo de Ps 139.6 millones, un decremento de 1.4% respecto al periodo comparable previo. Los ingresos por rentas trimestrales incrementaron 3.4% comparados con los del mismo trimestre del año anterior, neutralizados por mayores gastos en las propiedades, incluyendo servicios públicos y mercadotecnia.

En el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el portafolio comercial de FIBRAMQ alcanzó un ingreso neto operativo de Ps 591.8 millones, aumentando 2.8% respecto al del año anterior, en línea con la inflación mexicana.

Durante el cuarto trimestre de 2019, FIBRAMQ firmó 92 nuevos arrendamientos comerciales, que suman 11.6 mil metros cuadrados. Esta actividad incluyó 15 nuevos arrendamientos y 77 renovaciones, representando una alta tasa de retención de 82.6% en el año.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Durante el cuarto trimestre, FIBRAMQ continuó invirtiendo su capital disponible en inversiones generadoras de valor incluyendo expansiones en propiedades existentes que, en su mayoría, cuentan con contratos de arrendamiento pre acordados y el desarrollo selectivo de propiedades.

FIBRAMQ completó un proyecto industrial en Ciudad Juárez, Chihuahua, añadiendo a su portafolio un edificio industrial clase A de 201,000 pies cuadrados totalmente arrendado a un cliente de alta calidad, con una tasa de ingreso operativo neto anualizado superior a 11%. Ciudad Juárez es una ciudad industrial importante en el país y representa el segundo mercado más grande por ABA para FIBRAMQ, su portafolio de 34 propiedades tuvo una tasa de ocupación al cierre del año de 96.6%, 90 puntos base más alta contra el año anterior. Con base en estos fundamentos de mercado sólidos, FIBRAMQ ha iniciado la construcción del segundo edificio de 217,000 pies cuadrados en Ciudad Juárez.

FIBRAMQ avanzó en sus proyectos de remodelación del portafolio comercial. Las obras continuaron en Coacalco Power Center, mientras que los trabajos de remodelación de Multiplaza Arboledas fueron concluidos, ofreciendo una mejor experiencia al cliente y mejores perspectivas de arrendamiento para el 2020.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps 15.5 mil millones de deuda, Ps 4.7 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps 708.3 millones de efectivo disponible. El 100% de la deuda de FIBRAMQ era a tasa fija con un promedio ponderado de plazo restante de 6.1 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ fue de 34.8%, una reducción de 68 puntos base en comparación con el nivel de hace doce meses. Adicionalmente, el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 4.8x, en comparación con el nivel de 5.3x en el periodo comparable anterior.

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAMQ no tiene vencimientos de deuda en el corto plazo, ya que el próximo vencimiento de deuda está programado hasta junio de 2023.

ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

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

Inversiones en propiedades

Durante el cuarto trimestre de 2019, FIBRAMQ continuó invirtiendo en los proyectos de expansión, desarrollo y remodelación mencionados anteriormente. En 2019, FIBRAMQ invirtió un total de US\$22.0 millones.

Programa de recompra de certificados para cancelación

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 junio de 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.

DISTRIBUCIÓN

El 30 de enero de 2020, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo por el periodo concluido el 31 de diciembre de 2019 de Ps 0.4550 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 11 de marzo de 2020 a los tenedores con registro el 10 de marzo de 2020. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex dividendo el 9 de marzo de 2020.

Para el año completo 2019, FIBRAMQ tuvo distribuciones por un total de Ps 1.78, que representó un incremento de 11.3% respecto a la distribución del año anterior, y una razón de pago de AFFO de 68.9%.

Guía 2020

FIBRA Macquarie presentó su guía para el 2020. FIBRAMQ estima un AFFO total por certificado para el año 2020 entre Ps 2.57 y Ps 2.62.

En 2020, FIBRAMQ espera hacer distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps 1.90 por certificado, las cuales serán pagadas en distribuciones trimestrales de Ps 0.475. Esto representa un incremento anual de 6.7% respecto del año anterior, a la vez que mantiene una razón de pago del AFFO prudente y estable de aproximadamente 73-74%.

Esta perspectiva está sustentada en las siguientes suposiciones:

- La capacidad de generación de efectivo de su portafolio actual
- Un tipo de cambio promedio de Ps 19.15 por dólar estadounidense
- Ninguna nueva adquisición o venta
- Ninguna recompra de certificados
- Desempeño continuo y estable de las propiedades en el portafolio, así como estabilidad en las condiciones de mercado.

El pago de distribuciones de efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 31 de enero de 2020, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Desde México favor de llamar al 01-800-926-9157 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2019 Earnings Call con el número de conferencia 6587384.

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 6587384. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2019 en el sitio web de FIBRAMQ, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 235 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2019. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este 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

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Flavio J. Díaz-Tueme FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460 E

Email: flavio.diaz@fleishman.com

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

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

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	693,209	555,591
Cuentas por cobrar, neto	43,861	86,995
Otras cuentas por cobrar	429,281	-
Otros activos	61,555	87,680
Propiedades de inversión disponibles para la venta	-	147,622
Total de activos circulante	1,227,906	877,888
Activo no circulante		
Efectivo restringido	15,598	-
Propiedades de inversión	38,799,138	40,132,961
Inversiones en negocios conjuntos	1,544,250	1,152,560
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	200,652	187,849
Otras cuentas por cobrar	15,701	424,411
Instrumentos financieros derivados	-	124,011
Total de activos no circulante	41,416,953	42,863,406
Total de activos	42,644,859	43,741,294
Pasivo circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	870,879	398,314
Depósitos de inquilinos	17,205	33,182
Otros pasivos	4,239	-
Total de pasivos circulante	892,323	431,496
Pasivo no circulante		
Deuda	14,804,370	15,537,190
Depósitos de inquilinos	318,175	304,610
Instrumentos financieros derivados	38,172	-
Otros pasivos	16,968	-
Impuesto sobre la renta diferido	24,486	19,178
Total de pasivos no circulante	15,202,171	15,860,978
Total de pasivos	16,094,494	16,292,474
Activos netos	26,550,365	27,448,820
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,394,792	17,497,483
Utilidades acumuladas	9,155,573	9,951,337
Total del patrimonio	26,550,365	27,448,820

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y DE 2018.

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	932,619	900,791	3,657,565	3,566,487
Gastos relacionados a las propiedades	(149,271)	(135,760)	(532,043)	(500,044)
Ingreso neto por propiedades	783,348	765,031	3,125,522	3,066,443
Honorarios de administración	(44,708)	(41,007)	(164,908)	(168,155)
Gastos relacionados con transacciones	1,423	(602)	(25,234)	(1,626)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,296)	(11,895)	(53,157)	(50,756)
Total de gastos	(56,581)	(53,504)	(243,299)	(220,537)
Costos financieros	(215,286)	(224,090)	(921,102)	(893,803)
Ingresos por intereses	5,230	7,669	26,469	21,123
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	106,631	45,938	155,013	64,579
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta	588,107	(665,739)	630,606	24,658
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,376,453)	1,512,744	(1,464,048)	(83,711)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(193,983)	(155,186)	(605,080)	6,967
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	-	-	-	(3,453)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	-	(41,144)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	30,185	(17,847)	(162,183)	12,438
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año	(328,802)	1,215,016	541,898	1,953,560
Impuesto a la utilidad	519	(71)	(274)	(381)
Impuesto sobre la renta diferido	(5,308)	(12,901)	(5,308)	(12,901)
(Pérdida)/utilidad neta del período/año	(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período/año	-	-	-	-
(Pérdida)/utilidad integral del período/año	(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278
(Pérdida)/utilidad por CBFÍ*				
(Pérdida)/utilidad básica por CBFÍ (pesos)	(0.44)	1.56	0.70	2.47

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) 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 año	-	1,940,278	1,940,278
Utilidad integral del año	-	1,940,278	1,940,278
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,229,006)	(1,229,006)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(621,490)	-	(621,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(621,490)	(1,229,006)	(1,850,496)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2018	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del año	-	536,316	536,316
Utilidad integral del año	-	536,316	536,316
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:			
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,332,080)	(1,332,080)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(102,691)	-	(102,691)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(102,691)	(1,332,080)	(1,434,771)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2019	17,394,792	9,155,573	26,550,365

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y DE 2018.

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2019 \$'000 Entradas/ (Salidas)	Dic 31, 2018 \$'000 Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos del año	541,898	1,953,560
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,464,048	83,711
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	605,080	(6,967)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	41,144
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	13,859	2,928
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	-	3,453
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	43,827	34,317
Amortización de comisiones de arrendamiento	70,069	63,990
Depreciación para los activos por derecho de uso*	4,351	-
Ingresos por intereses	(26,469)	(21,123)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	31,279	30,179
Utilidad cambiaria, neta	(652,708)	(44,935)
Costos financieros	921,102	893,803
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	(155,013)	(64,579)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en swaps de tasas de interés	162,183	(12,438)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar	29,194	(95,698)
Disminución en cuentas por pagar	(97)	(57,214)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	3,052,603	2,804,131
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(29,595)
Recursos obtenidos por la disposición de propiedades de inversión	104,573	1,189,353
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(326,331)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(810,786)	(499,633)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	89,654	49,671
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión	(942,890)	709,796
Actividades de financiamiento:		
Ingresos por intereses	26,469	21,123
Pago de deuda	(6,380,379)	(770,052)
Intereses pagados	(764,667)	(847,006)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	6,231,596	-
Pagos por arrendamientos	(5,240)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(102,691)	(621,490)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(983,687)	(1,229,006)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,978,599)	(3,446,431)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	131,114	67,496
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	22,102	20,277
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	708,807	555,591

*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 \$15.6 millones (2018: \$cero) al 31 de diciembre de 2019.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y 31 DICIEMBRE DE 2018.	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y DE 2018.	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y DE 2018.	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y DE 2018.	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES	12
5. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO	14
6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	15
7. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	18
8. DISTRIBUCIONES PAGADAS O RECIBIDAS	18
9. (PÉRDIDA)/UTILIDAD 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 31 de diciembre de 2019, los estados consolidados de resultado integral condensados intermedios, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre 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 doce meses terminado el 31 de diciembre 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'.

C.P.C Luis Gabriel Ortiz Esqueda

Monterrey, Nuevo León, México
30 de enero de 2020

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

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

	Nota	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		693,209	555,591
Cuentas por cobrar, neto		43,861	86,995
Otras cuentas por cobrar		429,281	-
Otros activos		61,555	87,680
Propiedades de inversión disponibles para la venta	11	-	147,622
Total de activos circulante		1,227,906	877,888
Activo no circulante			
Efectivo restringido		15,598	-
Propiedades de inversión	12	38,799,138	40,132,961
Inversiones en negocios conjuntos	10	1,544,250	1,152,560
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		200,652	187,849
Otras cuentas por cobrar		15,701	424,411
Instrumentos financieros derivados	14	-	124,011
Total de activos no circulante		41,416,953	42,863,406
Total de activos		42,644,859	43,741,294
Pasivo circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		870,879	398,314
Depósitos de inquilinos		17,205	33,182
Otros pasivos	18	4,239	-
Total de pasivos circulante		892,323	431,496
Pasivo no circulante			
Deuda	13	14,804,370	15,537,190
Depósitos de inquilinos		318,175	304,610
Instrumentos financieros derivados	14	38,172	-
Otros pasivos	18	16,968	-
Impuesto sobre la renta diferido	15	24,486	19,178
Total de pasivos no circulante		15,202,171	15,860,978
Total de pasivos		16,094,494	16,292,474
Activos netos		26,550,365	27,448,820
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	16	17,394,792	17,497,483
Utilidades acumuladas		9,155,573	9,951,337
Total del patrimonio		26,550,365	27,448,820

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADOS) Y DE 2018.

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

	Nota	3 meses terminados		Año terminado	
		Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	5(a)	932,619	900,791	3,657,565	3,566,487
Gastos relacionados a las propiedades	5(b)	(149,271)	(135,760)	(532,043)	(500,044)
Ingreso neto por propiedades		783,348	765,031	3,125,522	3,066,443
Honorarios de administración	19(c)	(44,708)	(41,007)	(164,908)	(168,155)
Gastos relacionados con transacciones		1,423	(602)	(25,234)	(1,626)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	5(c)	(13,296)	(11,895)	(53,157)	(50,756)
Total de gastos		(56,581)	(53,504)	(243,299)	(220,537)
Costos financieros	5(d)	(215,286)	(224,090)	(921,102)	(893,803)
Ingresos por intereses		5,230	7,669	26,469	21,123
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10	106,631	45,938	155,013	64,579
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta	5(e)	588,107	(665,739)	630,606	24,658
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	11,12	(1,376,453)	1,512,744	(1,464,048)	(83,711)
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	(193,983)	(155,186)	(605,080)	6,967
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	11	-	-	-	(3,453)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		-	-	-	(41,144)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasa de interés	14	30,185	(17,847)	(162,183)	12,438
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año		(328,802)	1,215,016	541,898	1,953,560
Impuesto a la utilidad	15	519	(71)	(274)	(381)
Impuesto sobre la renta diferido	15	(5,308)	(12,901)	(5,308)	(12,901)
(Pérdida)/utilidad neta del período/año		(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período/año		-	-	-	-
(Pérdida)/utilidad integral del período/año		(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278
(Pérdida)/utilidad por CBFÍ*					
(Pérdida)/utilidad básica por CBFÍ (pesos)	9	(0.44)	1.56	0.70	2.47

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) 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 año		-	1,940,278	1,940,278
Utilidad integral del año		-	1,940,278	1,940,278
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	8	-	(1,229,006)	(1,229,006)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	16	(621,490)	-	(621,490)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(621,490)	(1,229,006)	(1,850,496)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2018		17,497,483	9,951,337	27,448,820
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	16	17,497,483	9,951,337	27,448,820
Utilidad integral del año		-	536,316	536,316
Utilidad integral del año		-	536,316	536,316
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:				
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	8	-	(1,332,080)	(1,332,080)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	16	(102,691)	-	(102,691)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(102,691)	(1,332,080)	(1,434,771)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2019		17,394,792	9,155,573	26,550,365

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (NO AUDITADO) Y DE 2018.

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

	Nota	Año terminado	
		Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos del año		541,898	1,953,560
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	11,12	1,464,048	83,711
Pérdida/(utilidad) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	11,12	605,080	(6,967)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		-	41,144
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		13,859	2,928
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	11	-	3,453
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	5(b)	43,827	34,317
Amortización de comisiones de arrendamiento	5(b)	70,069	63,990
Depreciación para los activos por derecho de uso*		4,351	-
Ingresos por intereses		(26,469)	(21,123)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	5(b)	31,279	30,179
Utilidad cambiaria, neta	5(e)	(652,708)	(44,935)
Costos financieros	5(d)	921,102	893,803
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	10(c)	(155,013)	(64,579)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en swaps de tasas de interés	14	162,183	(12,438)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(aumento) en cuentas por cobrar		29,194	(95,698)
Disminución en cuentas por pagar		(97)	(57,214)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		3,052,603	2,804,131
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	12	-	(29,595)
Recursos obtenidos por la disposición de propiedades de inversión	12	104,573	1,189,353
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	10(b)	(326,331)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(810,786)	(499,633)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10(b)	89,654	49,671
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de inversión		(942,890)	709,796
Actividades de financiamiento:			
Ingresos por intereses		26,469	21,123
Pago de deuda		(6,380,379)	(770,052)
Intereses pagados		(764,667)	(847,006)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos		6,231,596	-
Pagos por arrendamientos		(5,240)	-
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	16	(102,691)	(621,490)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	8	(983,687)	(1,229,006)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(1,978,599)	(3,446,431)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		131,114	67,496
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		555,591	467,818
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	5(e)	22,102	20,277
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		708,807	555,591

*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 \$15.6 millones (2018: \$cero) al 31 de diciembre 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 cerró el financiamiento de una línea de crédito garantizada a 15 años por US\$75.0 millones con vencimiento en junio de 2034 y una tasa de interés fija de 5.23% anual. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el dispuesto, resultando en una línea de crédito revolvente, equivalente a US\$245 millones (US\$180 millones y \$1,259 millones) aún no utilizada.

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

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

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

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

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 mantuvieron 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 no auditados 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 30 de enero de 2020, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Convenio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2019 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

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 se han reclasificado en el período que terminó el 31 diciembre de 2018. Estas reclasificaciones no tienen un impacto material sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por el período terminado el 31 de diciembre 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.
- NIIF 16 Arrendamientos

Estas normas e interpretaciones no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo, excepto por la NIIF 16 Arrendamientos, véase la nota 4 de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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).

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	Nota	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/AÑO

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	865,755	840,259	3,396,667	3,319,985
Ingresos por estacionamiento	14,691	13,763	56,693	55,218
Gastos refacturados a los inquilinos	52,173	46,769	204,205	191,284
Total ingresos relacionados a las propiedades	932,619	900,791	3,657,565	3,566,487
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(19,554)	(18,196)	(77,648)	(71,905)
Seguros sobre la propiedad	(6,355)	(6,017)	(24,968)	(24,755)
Impuesto predial	(16,013)	(15,437)	(63,976)	(63,527)
Reparaciones y mantenimiento	(38,995)	(34,398)	(100,426)	(107,152)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(8,461)	(10,979)	(36,533)	(31,453)
Servicios de seguridad	(5,876)	(5,359)	(21,513)	(22,206)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(4,453)	(1,631)	(8,309)	(6,254)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(11,357)	(7,450)	(43,827)	(34,317)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(18,919)	(12,665)	(70,069)	(63,990)
Gastos de servicios generales	(5,822)	(5,735)	(22,899)	(19,074)
Gastos de mercadotecnia	(6,400)	(4,112)	(17,474)	(13,465)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,204)	(2,195)	(8,531)	(8,577)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(3,459)	(11,053)	(31,279)	(30,179)
Otros gastos para la propiedad	(1,403)	(533)	(4,591)	(3,190)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(149,271)	(135,760)	(532,043)	(500,044)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(868)	(744)	(3,201)	(2,928)
Honorarios de contabilidad	(2,904)	(2,930)	(10,431)	(9,534)
Honorarios de valuación	(1,161)	(873)	(4,507)	(4,241)
Honorarios de auditoría	(1,170)	(981)	(4,741)	(4,549)
Otros honorarios profesionales	(3,309)	(2,359)	(12,767)	(12,977)
Otros gastos	(3,884)	(4,008)	(17,510)	(16,527)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,296)	(11,895)	(53,157)	(50,756)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(211,599)	(215,925)	(842,653)	(845,369)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,186)	(8,165)	(76,323)	(48,434)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(501)	-	(2,126)	-
Total de costos financieros	(215,286)	(224,090)	(921,102)	(893,803)
e) Utilidad/(Pérdida) cambiaria neta				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	594,703	(682,385)	587,414	21,894
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(6,596)	16,646	43,192	2,764
Total de utilidad/(pérdida) cambiaria neta	588,107	(665,739)	630,606	24,658

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo tenía 69 empleados (31 de diciembre de 2018: 69 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

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 año no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

3 meses terminados 31 de diciembre de 2019	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	319,974	160,199	177,694	129,351	12,232	188,099	987,549
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(367,830)	(195,591)	(170,912)	(138,719)	25,295	291,344	(556,413)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	64,106	40,697	56,406	38,160	(5)	(1)	199,363
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(563,065)	(294,411)	(298,142)	(220,835)	-	-	(1,376,453)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(120,106)	(63,128)	(64,858)	(53,136)	20,713	171,826	(108,689)
Costos financieros ³	(25,990)	(14,314)	(19,922)	(13,775)	(2,834)	(9,954)	(86,789)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$12.23 millones y de \$42.70 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$25.29 millones y de \$80.63 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$2.83 millones y de \$9.95 millones, respectivamente.

3 meses terminados 31 de diciembre de 2018	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	313,144	150,683	173,293	121,375	14,296	179,522	952,313
Utilidad neta del segmento ²	768,372	361,180	327,743	276,807	11,275	191,347	1,936,724
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(42,142)	(32,830)	(67,513)	(31,342)	-	(6)	(173,833)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	624,265	315,481	321,401	251,596	-	-	1,512,743
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(72,595)	(41,374)	(53,969)	(34,003)	8,277	73,552	(120,112)
Costos financieros ³	(14,255)	(11,355)	(21,437)	(9,640)	(5,215)	(13,679)	(75,581)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$14.30 millones y de \$37.23 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$11.28 millones y de \$34.32 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.21 millones y de \$13.68 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)

Año terminado	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
31 de diciembre de 2019	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos ¹	1,242,161	627,934	703,854	493,936	52,953	755,996	3,876,834
Utilidad neta del segmento ²	270,183	138,372	224,428	121,902	36,548	312,252	1,103,685
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	44,765	34,816	61,486	31,344	(3)	(5)	172,403
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(589,365)	(314,030)	(333,897)	(226,756)	-	-	(1,464,048)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(178,074)	(77,189)	(41,951)	(59,779)	16,171	(197,299)	(538,121)
Costos financieros ³	(85,698)	(55,528)	(80,857)	(50,154)	(12,835)	(40,311)	(325,383)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$52.95 millones y de \$166.32 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$36.55 millones y de \$114.79 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$12.84 millones y de \$40.31 millones, respectivamente.

Año terminado	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
31 de diciembre de 2018	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos de clientes externos ¹	1,257,285	585,825	681,006	476,860	51,383	725,664	3,778,023
Utilidad neta del segmento ²	988,628	475,614	522,099	336,584	15,466	450,748	2,789,139
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(1,027)	(71)	758	(98)	1	(29)	(466)
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(35,437)	(20,860)	(18,077)	(9,337)	-	-	(83,711)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	14,193	9,063	15,409	8,184	3,213	(29,868)	20,194
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(29,387)	10,628	(3,891)	(18,494)	-	-	(41,144)
Costos financieros ³	(55,766)	(42,428)	(82,372)	(38,643)	(18,233)	(56,829)	(294,271)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$51.38 millones y de \$160.15 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad operativa relacionada con los negocios conjuntos por un total de \$15.48 millones y de \$48.21 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$18.23 millones y de \$56.82 millones, respectivamente.

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

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2019	Industrial*				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	14,319,480	7,468,625	7,569,763	5,559,955	518,851	7,245,417	42,682,091
Pasivos totales del segmento	(2,076,029)	(1,234,413)	(1,592,337)	(1,105,028)	(145,917)	(636,202)	(6,789,926)
Al 31 de diciembre de 2018							
Activos totales del segmento*	14,912,860	7,961,635	7,850,086	5,442,593	496,835	7,282,584	43,946,593
Pasivos totales del segmento	(1,335,805)	(958,139)	(1,686,739)	(817,896)	(216,876)	(732,249)	(5,747,704)

*Durante el periodo terminado al 31 de diciembre 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		Año terminado	
	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Total de ingresos del segmento	987,549	952,312	3,876,834	3,778,023
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(54,929)	(51,522)	(219,269)	(211,536)
Ingresos por intereses	5,230	7,669	26,469	21,123
Total de ingresos del periodo/año	937,850	908,459	3,684,034	3,587,610
(Pérdida)/utilidad operativa por segmento	(556,413)	1,936,724	1,103,685	2,789,139
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	631	933	4,227	3,408
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(141,284)	(167,403)	(648,865)	(674,594)
Ingresos por intereses	5,230	7,669	26,469	21,123
Partidas atribuibles al método de participación	706	347	3,671	907
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta ²	388,724	(491,903)	458,193	25,129
Pérdida por venta de propiedades de inversión	-	-	-	(3,453)
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	30,185	(17,847)	(162,183)	12,438
Honorarios de administración ³	(44,708)	(41,007)	(164,908)	(168,155)
Gastos relacionados con transacciones	1,423	(602)	(25,234)	(1,626)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(13,296)	(11,895)	(53,157)	(50,756)
Impuesto a la utilidad	(4,789)	(12,972)	(5,582)	(13,282)
(Pérdida)/utilidad neta del periodo/año	(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278

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

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

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

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

IMPORTE 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:

	Año terminado	
	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	42,682,091	43,946,593
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ²	482,640	489,675
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	332	15,224
Otros activos ²	84,010	58,642
Activos atribuibles a inversión en método de participación ²	(2,148,464)	(2,045,411)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ²	1,544,250	1,152,560
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ²	-	124,011
Total de activos	42,644,859	43,741,294
Pasivos por segmento reportable	(6,789,926)	(5,747,704)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(9,472,853)	(11,422,373)
Acreedores y otras cuentas por pagar ²	(356,303)	3,932
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ²	604,214	892,849
Otros pasivos ²	(16,968)	-
Impuesto diferido pasivo ²	(24,486)	(19,178)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ²	(38,172)	-
Total de pasivos	(16,094,494)	(16,292,474)

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

²Activos 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 el año terminado al 31 de diciembre de 2019, FIBRA Macquarie hizo tres distribuciones por un monto total de \$983.7 millones (31 diciembre de 2018: \$1,229.0 millones). El primer monto distribuido por \$315.7 millones (0.410 por CBFÍ) fue pagado el 13 de marzo de 2019, el segundo monto distribuido por \$327.3 millones (0.425 por CBFÍ) fue pagado el 14 de junio de 2019, el tercer monto distribuido por \$340.7 millones (0.445 por CBFÍ) fue pagado el 25 de septiembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA Macquarie había considerado una distribución aprobada por pagar por \$348.4 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre del 2019, que posteriormente se pagó el 24 de enero 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)

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad básica por CBFÍ (\$)	(0.44)	1.56	0.70	2.47
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	(333,591)	1,202,044	536,316	1,940,278
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	765,700	771,875	768,563	784,438

10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA	Participación FIBRA	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
		Macquarie Dic 31, 2019	Macquarie Dic 31, 2018	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	579,313	250,905
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	964,937	901,655

b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,152,560	1,137,652
Aportaciones de capital durante el año ¹	326,331	-
Distribuciones recibidas durante el año	(89,654)	(49,671)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	88,054	51,350
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	66,959	13,229
Montos en libros al cierre del año	1,544,250	1,152,560

¹ FIBRA Macquarie realizó una contribución de capital con respecto al pago de la deuda y gastos de capital del negocio en conjunto.

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

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

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 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	22,364	20,417	29,445	67,337
Total de activos - no circulante	1,153,132	1,072,069	3,091,987	2,931,001
Total de pasivos - circulante ³	(9,705)	(583,163)	(20,790)	(26,634)
Total de pasivos - no circulante ³	(7,166)	(7,514)	(1,170,767)	(1,168,393)
Activos netos	1,158,625	501,809	1,929,875	1,803,311

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$30.0 millones (31 de diciembre, 2018: \$64.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$20.0 millones (31 de diciembre, 2018: \$29.8 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,150.4 millones (31 de diciembre, 2018: \$1,717.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2018 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	501,809	535,912	1,803,311	1,739,392
Movimientos netos del año	656,816	(34,103)	126,564	63,919
Activos netos	1,158,625	501,809	1,929,875	1,803,311
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	579,313	250,905	964,937	901,655
Valor en libros de FIBRA Macquarie	579,313	250,905	964,937	901,655

¹ Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$16.1 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 Año terminado Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2018 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2019 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2018 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	101,668	113,097	336,869	309,975
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	40,638	(50,566)	93,279	77,023
Ingresos por intereses	3,062	648	4,697	2,770
Total de ingresos	145,368	63,179	434,845	389,768
Gastos:				
Costos financieros	(4,884)	(48,874)	(101,407)	(101,249)
Otros gastos	(39,673)	(40,911)	(124,224)	(132,754)
Total de gastos	(44,557)	(89,785)	(225,631)	(234,003)
Utilidad del año	100,811	(26,606)	209,214	155,765
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	50,406	(13,303)	104,607	77,882

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

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

10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2019 y 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

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	147,622	-
<i>Adiciones/disposiciones durante el año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	-	1,753,449
Disposición de propiedades de inversión ²	(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)
Valor en libros al final del año	-	147,622

¹Las 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.

²Durante el año terminado al 31 de diciembre 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

		Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año		40,132,961	41,722,712
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno		-	61,244
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		414,746	123,660
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		271,881	124,849
Propiedad de inversión en proceso de construcción	12(a)	(5,125)	(95,149)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión		(1,460,081)	(71,468)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(599,014)	29,383
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		43,770	(8,821)
Traspaso a propiedades de inversión disponibles para la venta	11	-	(1,753,449)
Valor en libros al final del año		38,799,138	40,132,961

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

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

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2019	Dic 31, 2018
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	61,163	156,312
Gastos de capital	266,756	29,700
Transferencia de propiedades de inversión completa	(271,881)	(124,849)
Valor en libros al final del año	56,038	61,163

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

b) Valuación activo por activo

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

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

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

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 9.75% (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 11.75% (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 4.85%. (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 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

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,392,136	3,474,032
Línea de crédito revolvente en MXN	1,259,564	1,604,806
Financiamiento con deudas disponibles	4,651,700	5,078,838
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en USD	8,763,017	9,211,596
Financiamiento con documentos en USD	6,124,690	6,396,943
Costos de transacción no amortizados	(83,337)	(71,349)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	14,804,370	15,537,190

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,707,562	4,915,838
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,941,116	4,114,818
Instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	3,354,038	-
Instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,411,254	1,473,720
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,390,400	-
Instituciones Financieras - Deuda a plazo ⁴	US\$	258.0	258.0	90 días Libor + 3.125%	Jun-20	-	5,032,814
Saldo al cierre del año						14,804,370	15,537,190

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 14. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ 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 repagar 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:

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicial del año	15,537,190	16,318,550
Cambios por actividades de financiamiento:		
Pagos parciales a la deuda	(6,380,379)	(770,052)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	6,231,596	-
Total de cambios por actividades de financiamiento	(148,783)	(770,052)
Total de efectos por tipos de cambio	(660,360)	(59,742)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	76,323	48,434
Saldo al cierre del año	14,804,370	15,537,190

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 Nocional	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(38,172)	-
Bancos varios	Ago 31, 2016	Jun 30, 2020	US\$ 155.5 millones	-	71,553
Bancos varios	Sep 27, 2016	Jun 30, 2020	US\$ 102.5 millones	-	52,458
Valor razonable estimado				(38,172)	124,011

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

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

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	1,274	-
Impuesto a la utilidad corriente del año	(274)	(381)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	1,686	1,655
Impuesto a la utilidad por recuperar	2,686	1,274
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	19,178	6,277
Provisión relacionada a las diferencias temporales	5,308	12,901
Impuesto diferido pasivo	24,486	19,178

16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, un total de 45,663,500 CBFIs, por un importe de \$975.2 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, un total de 4,300,000 CBFIs, por un importe de \$102.7 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Al 31 de diciembre de 2018, un total de 29,978,459 CBFIs, por un importe de \$621.5 millones (incluyendo costos de transacción) fueron 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 cotizadas se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
Al 31 de diciembre de 2019	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar, neto	43,861	43,861	43,861
Otras cuentas por cobrar	447,107	447,107	444,982
Deuda*	(15,400,062)	(15,400,062)	(14,804,370)
Al 31 de diciembre de 2018			
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
Al 31 de diciembre de 2019	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(38,172)	-	(38,172)
Propiedades de inversión	-	-	38,799,138	38,799,138
Al 31 de diciembre de 2018				
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:

	Dic 31, 2019 \$'000	Dic 31, 2018 \$'000
Saldo al inicio del año	40,132,961	41,722,712
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	725,272	144,539
Transferencias a propiedades de inversión disponibles para la venta	-	(1,753,449)
Adquisición de activos	-	61,244
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,460,081)	(71,468)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(599,014)	29,383
Saldo al final del año	38,799,138	40,132,961

18. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados según la NIIF 16 (hasta el 31 de diciembre de 2018 estos fueron clasificados bajo NIC 17). El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 1 enero de 2020 a 30 abril de 2048.

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

Al 31 de diciembre de 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	123,779	295,890	55,360	475,029
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	32,605	89,390	22,156	144,151

* 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:

	Dic 31, 2019 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(284)
Cargo por depreciación del año	(4,351)
Saldo al cierre del año	19,986
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):	
Adopción inicial de la NIIF 16	24,621
Efecto de fluctuación cambiaria	(300)
Intereses a pasivos por arrendamiento	2,126
Pagos de arrendamientos	(5,240)
Saldo al cierre del año	21,207
Saldo clasificado como circulante	4,239
Saldo clasificado como no-circulante	16,968
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):	
<1 año	5,626
1-5 años	20,423
>5 años	1,622
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año	27,671

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 meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$0.9 millones (31 de diciembre de 2018: \$0.8 millones) y \$3.4 millones (31 de diciembre de 2018: \$3.2 millones), respectivamente.

Al 31 de diciembre 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 \$44.7 millones (31 de diciembre de 2018: \$41.0 millones) y \$164.9 millones (31 de diciembre de 2018: \$168.1 millones), respecto a los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Grupo provisionó gastos por \$0.2 millones (31 de diciembre de 2018: \$0.4 millones) y \$2.0 millones (31 de diciembre de 2018: \$1.4 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$2.0 millones (31 de diciembre de 2018: \$1.4 millones)

Al 31 de diciembre 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 año terminado el 31 de diciembre de 2019 (31 de diciembre de 2018: \$57.7 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.

