

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2020 Y PRESENTA ACTUALIZACIÓN DEL IMPACTO DE LA PANDEMIA DE COVID-19

- Reafirma su guía de distribución de dividendos para el año 2020 –

- Disminuyen concesiones en rentas y se reducen las cuentas por cobrar netas, incrementa la cobranza de efectivo-

- Anuncia nuevo desarrollo industrial en el Área Metropolitana de la Ciudad de México -

CDMX, 27 de octubre de 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 para el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2020.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2020

- AFFO por certificado de Ps. 0.6119, una disminución de 8.1% A/A
- Las tasas de renta promedio industriales incrementaron 2.3% A/A y las tasas de renta mismas tiendas comerciales incrementaron 0.6% A/A
- Ocupación consolidada de 93.7%, una disminución de 184 pb A/A y 138 pb T/T
- 96.0% de las rentas industriales programadas del 3T20 han sido cobradas al 26 de octubre
- Reducción de 35.7% en cuentas por cobrar netas con respecto al trimestre anterior
- Liquidez total de US\$271.7 millones, compuesta por US\$236.1 millones disponibles de la línea de crédito revolvente comprometida y US\$35.6 millones de efectivo disponible
- Gana impulso el programa de desarrollo industrial; se realizó una inversión en un terreno premium en el Área Metropolitana de la Ciudad de México para desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de área rentable en logística
- Se autorizó una distribución de efectivo del 3T20 de Ps. 0.4750 por certificado, un incremento de 4.4% A/A
- Actualiza su guía de AFFO por certificado para el año 2020 en un rango de Ps. 2.56 a Ps. 2.59 desde el rango anterior de Ps. 2.52 a Ps. 2.62 y reafirma su guía de distribución para el año completo 2020 de Ps. 1.90 por certificado

“Durante el tercer trimestre, nuestro portafolio industrial continuó con su desempeño resiliente, como lo demuestra nuestra sólida cobranza de rentas y la disminución de concesiones. La gran mayoría de las tiendas de nuestro portafolio comercial volvieron a abrir sus puertas, tras el continuo levantamiento de las restricciones gubernamentales,” dijo Juan Monroy, director general de Fibra Macquarie. “Nuestro portafolio industrial continuó con resultados sólidos, gracias a los incrementos en las tasas promedio de rentas y los beneficios de que nuestro portafolio industrial este predominantemente dolarizado generaron un incremento del 12.6% año con año al ingreso neto operativo. Vimos una pequeña

disminución en la ocupación ya que algunos clientes desocuparon nuestras propiedades durante el trimestre por cambios en las necesidades de sus negocios, las cuales no están relacionadas con la pandemia que estamos viviendo; sin embargo, creemos que esto se convierte en una oportunidad para participar en un mercado donde la oferta de área rentable sigue estando restringida". Los fundamentos para el segmento industrial siguen siendo sólidos en todo el país y somos cautelosamente optimistas respecto al entorno de arrendamientos en el cuarto trimestre y 2021. Nuestro portafolio comercial, el cual está anclado por negocios esenciales, se sigue beneficiando de sus cualidades defensivas ante la incertidumbre en las perspectivas de consumo. Durante los últimos años, hemos construido progresivamente un negocio resiliente con un sólido balance y una estrategia de inversión de capital disciplinada que nos proporciona estabilidad para generar oportunidades de crecimiento y también mantener las distribuciones de efectivo. Tenemos confianza en nuestro posicionamiento estratégico como lo hemos demostrado con la resiliencia de nuestro negocio en el corto plazo y con las iniciativas de crecimiento a mayor plazo esperamos que las tendencias de *nearshoring* o transferencia de operaciones de manufactura a un país cercano, así como las de logística, generen *momentum* en la demanda."

ACTUALIZACIÓN SOBRE LA PANDEMIA DE COVID-19

Desde el inicio de la pandemia de COVID-19, FIBRA Macquarie ha tomado medidas proactivas, poniendo como prioridad la salud y la seguridad de los miembros de nuestro equipo, de nuestros clientes y de las partes interesadas. Los equipos de administración de propiedades de FIBRAMQ continúan trabajando para responder a las necesidades de los clientes y las propiedades de todo el portafolio. En el tercer trimestre, FIBRAMQ experimentó mejoras en todas las métricas clave relacionadas con la cobranza de rentas y concesiones, y la reapertura de locales de clientes.

Respecto al portafolio total proporcionalmente consolidado de FIBRAMQ:

- Las concesiones en rentas disminuyeron considerablemente a Ps. 43.2 millones lo que representa una disminución de 63.0% respecto al 2T20
- Las cuentas por cobrar netas, excluyendo IVA, disminuyeron a Ps. 73.3 millones, que representa una disminución del 35.7% respecto al trimestre anterior. Esta reducción refleja una combinación de cobranza se efectivo solida durante el trimestre, así como un nivel prudente de provisiones por insolvencia
- La cobranza de efectivo de los ingresos incrementó a Ps. 1.11 mil millones, lo que representa un incremento de 12.3% respecto al trimestre anterior y un 95.0% de los ingresos del tercer trimestre cobrados

Respecto al portafolio industrial de FIBRAMQ:

- Prácticamente todos los clientes industriales de FIBRAMQ que suspendieron operaciones temporalmente debido a la pandemia ya han reanudado operaciones y la cobranza de las rentas ha sido saludable
- Al 26 de octubre el 96.0% de las rentas programadas han sido cobradas
- Las concesiones de rentas totales disminuyeron en el tercer trimestre. Con respecto a las rentas del trimestre actual, FIBRAMQ otorgó concesiones de rentas por un total de Ps. 18.4 millones,

74.9% inferior al trimestre anterior. Las concesiones de rentas incluyen diferimientos por Ps. 16.8 millones, una disminución de 76.3% respecto al trimestre anterior, y descuentos de Ps. 1.6 millones, una disminución de 34.1% respecto al trimestre anterior

- Las concesiones de rentas totales acordadas o en negociación representan aproximadamente 2.7% de la renta base anualizada del portafolio industrial. Esta cantidad incluye rentas diferidas de 2.6% y descuentos de rentas de 0.1%.
- FIBRAMQ cobró 97.1% de los Ps. 38.1 millones de rentas diferidas programadas para cobranza durante el 3T20 con la información al 26 de octubre
- FIBRAMQ tiene programado cobrar Ps. 42.9 millones de rentas diferidas durante el 4T20 y Ps. 6.6 millones durante el primer semestre de 2021

Respecto al portafolio comercial de FIBRAMQ:

- Todos los centros comerciales de FIBRAMQ están anclados por supermercados que han permanecido abiertos. Si bien la mayoría de los negocios no esenciales han reabierto, muchos están operando con un horario reducido y/o límites de capacidad, lo que genera condiciones comerciales desafiantes
- 96.9% del portafolio comercial de FIBRA Macquarie en términos de área rentable y el 95.0% en términos de renta está abierto y en operación al 26 de octubre
- Las concesiones de rentas disminuyeron este trimestre. Con respecto a las rentas del 3T20, FIBRAMQ ha reconocido concesiones de rentas por Ps. 24.8 millones, una disminución de 43% respecto al trimestre anterior. Esta cantidad incluye descuentos de rentas por Ps. 22.8 millones, una disminución de 41.3% respecto al trimestre anterior y rentas diferidas por Ps. 2.0 millones, una disminución de 57.6% respecto al trimestre anterior
- En cuanto a las rentas diferidas de Ps. 2.0 millones, FIBRAMQ tiene programado cobrar 26.3% en el 4T20, 60.5% en la primera mitad del 2021 y 13.1% en la segunda mitad del 2021
- Al 26 de octubre, la cobranza de las rentas programadas durante el 3T20 (después de diferimientos y descuentos) es de 86.3%
- La cobranza de efectivo creció 10.4% durante el tercer trimestre comparado con el trimestre anterior a un total de Ps. 109.8 millones, debido en parte a la cobranza de cuantías por cobrar de periodos anteriores por Ps. 9.5 millones

FIBRA Macquarie ha proporcionado amplia información respecto de la cobranza de las rentas, reapertura de tiendas en sus centros comerciales, acuerdos de rentas y cuentas por cobrar relacionados a COVID-19 como parte del material de información suplementaria del tercer trimestre de 2020 que se encuentra en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T20	3T19	Variación	Acum 20	Acum 19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 906.9m	Ps 869.9m	4.2%	Ps 2,822.4m	Ps 2,544.8m	10.9%
EBITDA	Ps 841.4m	Ps 816.0m	3.1%	Ps 2,633.5m	Ps 2,384.5m	10.4%
<i>Fondos por Operación de AMEFIBRA</i>	<i>Ps 576.3m</i>	<i>Ps 593.9m</i>	<i>-3.0%</i>	<i>Ps 1,841.9m</i>	<i>Ps 1,674.0m</i>	<i>10.0%</i>
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps 574.6m	Ps 591.7m	-2.9%	Ps 1,836.7m	Ps 1,732.1m	6.0%
FFO por Certificado	0.7544	0.7699	-2.0%	2.4079	2.2508	7.0%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 466.1m	Ps 512.0m	-9.0%	Ps 1,523.2m	Ps 1,485.0m	2.6%
AFFO por Certificado	0.6119	0.6661	-8.1%	1.9969	1.9298	3.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.8%	88.8%	-203 bps	87.9%	88.1%	-22 bps
Margen AFFO	44.6%	52.3%	-767 bps	47.4%	51.4%	-398 bps
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,183	3,194	-0.3%	3,183	3,194	-0.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.7%	95.6%	-184 bps	93.7%	95.6%	-184 bps
Ocupación Promedio	93.7%	95.7%	-206 bps	94.7%	95.0%	-27 bps

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

PORTAFOLIO TOTAL – MISMAS TIENDAS	3T20	3T19	Variación	Acum 20	Acum 19	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 901.8m	Ps. 845.6m	6.6%	Ps. 2,604.0m	Ps. 2,342.6m	11.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.9%	88.5%	-168 bps	88.7%	88.9%	-16 bps
Número de Propiedades	250	250	0	250	250	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,061	34,082	-0.1%	34,061	34,082	-0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,164	3,166	-0.1%	3,164	3,166	-0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.7%	95.5%	-184 bps	93.7%	95.5%	-184 bps
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.20	5.27	-1.3%	5.20	5.27	-1.3%
Retención de Clientes Industriales UDM al Cierre del Periodo	81.6%	85.9%	-433 bps	81.6%	85.9%	-433 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.5	-3.5%	3.4	3.5	-3.5%
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$	77.6%	73.5%	408 bps	77.6%	73.5%	408 bps

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T20	3T19	Variación	Acum 20	Acum 19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 812.1m	Ps 721.2m	12.6%	Ps 2,404.0m	Ps 2,092.7m	14.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.7%	92.3%	-160 bps	91.5%	91.8%	-30 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,699	29,511	0.6%	29,699	29,511	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,759	2,742	0.6%	2,759	2,742	0.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.0%	95.9%	-190 bps	94.0%	95.9%	-190 bps
Ocupación Promedio	93.9%	96.1%	-219 bps	95.1%	95.3%	-24 bps
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$4.98	\$4.86	2.3%	\$4.98	\$4.86	2.3%
Retención de Clientes UDM	79.7%	85.9%	-620 bps	79.7%	85.9%	-620 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.3	-0.1%	3.3	3.3	-0.1%

En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2020, el portafolio industrial de FIBRAMQ registró un ingreso neto operativo de Ps. 812.1 millones, lo que representa un incremento de 12.6% respecto al período comparable previo. Este incremento correspondió a la depreciación del peso mexicano, así como a incrementos en las tasas de renta, parcialmente contrarrestado por una menor ocupación promedio. Aproximadamente 93% de la renta base anualizada industrial de FIBRAMQ está denominada en dólares, consistente con los niveles históricos. Las tasas de renta promedio se incrementaron 2.3% respecto al año anterior, debido a los incrementos contractuales e incrementos en las renovaciones.

Al 30 de septiembre de 2020, las cuentas por cobrar del portafolio industrial fueron de Ps. 165.8 millones (excluyendo IVA). Las cuentas por cobrar netas de provisiones para insolvencias fueron de Ps. 56.1 millones (excluyendo IVA). Los gastos de FIBRAMQ a nivel de propiedad incluyeron las provisiones no monetarias para insolvencias de Ps. 15.7 millones, reflejando un manejo prudente de las cuentas por cobrar para algunos clientes seleccionados.

Durante el trimestre FIBRAMQ firmó 14 contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones, que suman 1.0 millones de pies cuadrados de ABA industrial. FIBRAMQ firmó 4 nuevos contratos de arrendamiento por un total de 293 mil pies cuadrados y celebró 10 renovaciones con un total de 673 mil pies cuadrados. Contrarrestando esta actividad de arrendamientos hubo 741 mil pies cuadrados que fueron desocupados por cinco clientes cuyos arrendamientos habían expirado y no renovaron al finalizar sus contratos. Lo anterior dio como resultado una tasa de retención de 79.7% en los últimos doce meses.

Para detalles sobre los resultados mismas propiedades del portafolio industrial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del tercer trimestre de 2020 que se encuentran en www.fibramacuarie.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	3T20	3T19	Variación	Acum 20	Acum 19	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 94.8m	Ps 148.7m	-36.2%	Ps 418.4m	Ps 452.1m	-7.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	63.4%	75.1%	-1169 bps	71.7%	74.3%	-263 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,562	4,865	-6.2%	4,562	4,865	-6.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	424	452	-6.2%	424	452	-6.2%
Ocupación al Cierre del Periodo	92.1%	93.7%	-158 bps	92.1%	93.7%	-158 bps
Ocupación Promedio	92.2%	93.6%	-141 bps	92.8%	93.4%	-58 bps
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$153.78	\$162.22	-5.2%	\$153.78	\$162.22	-5.2%
Retención de Clientes UDM	65.0%	80.8%	-1580 bps	65.0%	80.8%	-1580 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.7	4.2	-13.2%	3.7	4.2	-13.2%

En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2020, el portafolio comercial de FIBRAMQ obtuvo un ingreso neto operativo de Ps. 94.8 millones, comparado con Ps. 148.7 millones tercer trimestre del 2019.

Las rentas promedio del portafolio comercial de FIBRAMQ disminuyeron 5.2% respecto al periodo previo comparable ya que los incrementos contractuales y los incrementos en las renovaciones fueron contrarrestados por el impacto de la terminación del arrendamiento de una propiedad en la Ciudad de México durante el primer trimestre de 2020. Excluyendo dicho impacto, las tasas de renta promedio se incrementaron 0.6% respecto a las de hace un año.

Durante el tercer trimestre de 2020, FIBRAMQ firmó 32 arrendamientos comerciales, representando 4.3 mil metros cuadrados durante el tercer trimestre incluyendo 9 nuevos arrendamientos y 23 renovaciones. La tasa de retención comercial del periodo fue de 53% y de 65% por los últimos doce meses. El menor nivel de actividad de renovación es atribuible principalmente a cierres de pequeños comercios no esenciales como resultado de la pandemia. Al 30 de septiembre de 2020, las cuentas por cobrar brutas proporcionalmente combinadas del portafolio comercial ascendían a Ps. 104.7 millones (excluyendo IVA). Las cuentas por cobrar netas de provisiones para insolvencias del portafolio comercial fueron Ps. 17.1 millones (excluyendo IVA). Los gastos a nivel de propiedad excluyendo provisiones para insolvencia no monetarios, por un total de Ps. 43.2 millones para el tercer trimestre, menor en 9.0% en comparación con el período comparable previo como resultado de eficientes controles de gastos.

Para mayores informes respecto a los resultados mismas tiendas del portafolio comercial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del tercer trimestre de 2020 que se encuentra en www.fibramacuarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Desarrollo Industrial

Durante el tercer trimestre, culminó la construcción de una propiedad industrial de 217 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez. FIBRAMQ está comercializando activamente la propiedad y cuenta con un robusto portafolio de oportunidades de arrendamiento.

El 14 de Septiembre, FIBRAMQ adquirió un terreno de primer nivel en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México al 50%; FIBRAMQ desarrollará más de 700 mil pies cuadrados de área bruta arrendable para logística industrial. Este proyecto es una continuación de la exitosa estrategia de desarrollo industrial de FIBRAMQ, incluyendo las dos propiedades industriales terminadas en Ciudad Juárez. Esta transacción representa una atractiva oportunidad para FIBRAMQ para desarrollar propiedades clase A para logística industrial en uno de los corredores industriales más prominentes de México. Beneficios adicionales incluyen una mayor diversificación, una mayor escala con activos de alta calidad y atractivos rendimientos ajustados al nivel de riesgo.

Dentro de un sólido contexto de mercado, se espera que la construcción inicie en el primer semestre de 2021.

BALANCE GENERAL

Durante el trimestre, FIBRA Macquarie utilizó el excedente de efectivo para pagar US \$90.0 millones de su línea de crédito revolvente. Al 30 de septiembre de 2020, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 18.3 mil millones de deuda en circulación, Ps. 5.3 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps. 0.8 mil millones de efectivo disponible sin restricciones. 100% de la deuda de FIBRAMQ estaba a tasa fija con un promedio ponderado de vencimiento de 5.3 años. FIBRAMQ no tiene compromisos materiales de inversiones de capital en este momento y los vencimientos de deuda programados son hasta 2023.

El índice de apalancamiento regulatorio de FIBRAMQ fue de 36.9% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda fue de 4.4x.

ESTRATEGIA DE GESTIÓN DE CAPITAL

La estrategia prudente de gestión de capital de FIBRAMQ sigue siendo una parte fundamental para la entrega de resultados operativos y financieros consistentes, destacados por:

Relación de pago de AFFO prudente, que proporciona distribuciones resilientes a largo plazo y un suministro eficiente de capital para inversiones generadoras de valor.

Programa de reciclaje de activos, desinvirtiendo activos no esenciales, mejorando la calidad general del portafolio para permitir un mejor desempeño a lo largo del ciclo económico.

Inversión de capital disciplinado, comprometiendo cantidades razonables de capital para proyectos; un enfoque continuo en inversiones generadoras de valor, incluyendo expansiones “built-to-suit” y proyectos de desarrollo selectivos con rendimientos atractivos, complementado con un programa oportunista de recompra de certificados para cancelación.

Uso responsable del apalancamiento, que permite un acceso eficiente a las líneas de crédito revolventes, un plazo de deuda promedio ponderado de 5.3 años y sin vencimientos de deuda hasta 2023.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN

FIBRAMQ no recompró certificados durante el tercer trimestre. El 23 de junio de 2020, los tenedores de CBFIs de FIBRAMQ aprobaron la extensión del programa de recompra de certificados para cancelación hasta el 25 de junio de 2021 para un monto total de mil millones de pesos, que a la fecha de este reporte no han sido utilizados. Desde el lanzamiento del programa en junio de 2017, FIBRA Macquarie ha recomprado 49.7 millones de certificados. Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados.

DISTRIBUCIÓN

El 28 de octubre de 2020, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo para el periodo concluido el 30 de septiembre de 2020 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 28 de enero de 2021 a los tenedores con fecha de registro el 27 de enero de 2021. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 26 de enero de 2021.

SUSTENTABILIDAD

FIBRA Macquarie publicó su segundo reporte anual de sustentabilidad en agosto, enfatizando su convicción que administrar su portafolio con un enfoque exitoso en temas de sustentabilidad a largo plazo forma parte de su responsabilidad ante los inversionistas, las partes interesadas, y las comunidades en las que opera. FIBRAMQ se esfuerza por lograr mejoras continuas en lo que respecta a sustentabilidad ambiental, responsabilidad social y gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés). FIBRA Macquarie también está comprometida con la cultura de transparencia en torno a sus iniciativas de sustentabilidad y sus contribuciones a un futuro sostenible.

Entre otros logros, FIBRA Macquarie se complace en confirmar que ha logrado formalmente la certificación LEED (Liderazgo en Diseño Energético y Ambiental, Core and Shell Development) en la propiedad industrial recientemente desarrollada y totalmente arrendada en Ciudad Juárez, con planes de certificaciones adicionales de construcción ecológica para otras propiedades de su portafolio en los próximos doce meses.

Puede acceder al reporte de sustentabilidad de FIBRA Macquarie [aquí](#).

GUÍA PARA EL AÑO 2020

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie ahora estima que un AFFO total por certificado entre Ps. 2.56 y Ps. 2.59 en 2020. Esta nueva guía está basada en las siguientes suposiciones:

- Un tipo de cambio promedio de Ps. 21.5 por dólar durante el cuarto trimestre. Una disminución comparada con el supuesto previo de Ps 22.2 por dólar
- El continuo levantamiento de las restricciones gubernamentales respecto de las actividades no esenciales durante el resto del año
- Ningún deterioro adicional de la economía y de las condiciones del mercado
- Cobro oportuno de las rentas programadas, incluyendo rentas contratadas o rentas diferidas y/o con descuento
- Ningún aumento importante a los descuentos de rentas acordados
- Ninguna nueva adquisición o venta
- Ninguna recompra de certificados

Distribución por certificado

FIBRA Macquarie reafirma su guía de distribuciones de efectivo para el año completo 2020 de Ps. 1.90 por certificado, esperando que las distribuciones restantes de este año sean pagadas en exhibiciones iguales de Ps. 0.4750 por certificado en enero de 2021 y marzo de 2021. El pago de distribuciones de efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, las condiciones estables de mercado y la administración prudente de los requisitos de capital de FIBRAMQ.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles, 28 de octubre de 2020, a las 6:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este en la cual la administración hablará sobre los resultados financieros de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2020. FIBRA Macquarie reportará sus resultados del tercer trimestre de 2020 el martes, 27 de octubre, después del cierre del mercado. 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 Third Quarter 2020 Earnings Call con el número de conferencia 1387527. 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 1387527. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2020 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 30 de septiembre de 2020. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre Fibra Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

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

Email: flavio.diaz@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.

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

	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	785,556	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	127,307	473,142
Otros activos	51,573	61,555
Total de activos circulante	964,436	1,227,906
Activo no circulante		
Efectivo restringido	18,588	15,598
Propiedades de inversión	44,746,007	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	1,311,560	1,544,250
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	252,670	200,652
Otras cuentas por cobrar	-	15,701
Total de activos no circulante	47,170,439	41,416,953
Total de activos	48,134,875	42,644,859
Pasivo circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	642,076	870,879
Depósitos de inquilinos	26,711	17,205
Otros pasivos	4,032	4,239
Total de pasivos circulante	672,819	892,323
Pasivo no circulante		
Deuda	17,652,738	14,804,370
Depósitos de inquilinos	341,406	318,175
Instrumentos financieros derivados	251,458	38,172
Otros pasivos	13,638	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	24,486	24,486
Total de pasivos no circulante	18,283,726	15,202,171
Total de pasivos	18,956,545	16,094,494
Activos netos	29,178,330	26,550,365
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas	11,593,048	9,155,573
Total participación controladora	28,904,797	26,550,365
Participación no controladora	273,533	-
Total del patrimonio	29,178,330	26,550,365

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	998,962	923,993	3,064,368	2,724,946
Gastos relacionados a las propiedades	(158,384)	(126,137)	(444,799)	(382,772)
Ingreso neto por propiedades	840,578	797,856	2,619,569	2,342,174
Honorarios de administración	(47,455)	(40,261)	(138,615)	(120,200)
Gastos relacionados con transacciones	(2,672)	257	(4,031)	(26,657)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(15,343)	(13,562)	(46,305)	(39,861)
Total de gastos	(65,470)	(53,566)	(188,951)	(186,718)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(850,290)	805,542	6,294,308	(87,595)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	16,446	(227,592)	(1,266,571)	(411,097)
Costos financieros	(256,007)	(217,578)	(772,614)	(705,816)
Ingresos por intereses	3,782	7,535	18,743	21,239
Participación en las (pérdidas)/utilidades de inversiones en negocios conjuntos	(16,269)	4,008	(205,579)	48,382
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	373,973	(362,070)	(2,761,590)	42,499
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	18,639	(37,509)	(213,286)	(192,368)
Utilidad antes de impuestos del período	65,382	716,626	3,524,029	870,700
Impuesto a la utilidad corriente	(358)	(237)	(551)	(793)
Utilidad neta del período	65,024	716,389	3,523,478	869,907
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-
Utilidad integral del período	65,024	716,389	3,523,478	869,907
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:				
Participación controladora	50,651	716,389	3,509,105	869,907
Participación no controladora	14,373	-	14,373	-
Utilidad integral del período	65,024	716,389	3,523,478	869,907
Utilidad por CBFÍ*				
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	0.07	0.93	4.60	1.13

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	17,497,483	9,951,337	27,448,820	-	27,448,820
Utilidad integral del período	-	869,907	869,907	-	869,907
Utilidad integral del período	-	869,907	869,907	-	869,907
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(983,687)	(983,687)	-	(983,687)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	(102,691)	-	(102,691)	-	(102,691)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(102,691)	(983,687)	(1,086,378)	-	(1,086,378)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2019	17,394,792	9,837,557	27,232,349	-	27,232,349
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad integral del período	-	3,509,105	3,509,105	14,373	3,523,478
Utilidad integral del período	-	3,509,105	3,509,105	14,373	3,523,478
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,071,630)	(1,071,630)	-	(1,071,630)
-Recompra de CBFis, incluyendo costos asociados	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(83,043)	(1,071,630)	(1,154,673)	-	(1,154,673)
Reconocimiento inicial de participación no controladora	-	-	-	259,160	259,160
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2020	17,311,749	11,593,048	28,904,797	273,533	29,178,330

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos del período	3,524,029	870,700
Ajustes por:		
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(6,294,308)	87,595
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,266,571	411,097
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(24,479)	6,566
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	41,622	32,470
Amortización de comisiones de arrendamiento	59,321	51,150
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,141	3,267
Ingresos por intereses	(18,743)	(21,239)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	67,602	27,820
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	2,532,636	(46,310)
Costos financieros	772,614	705,816
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	205,579	(48,382)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	213,286	192,368
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	329,007	39,466
Disminución en cuentas por pagar	(483,835)	(76,401)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,194,043	2,235,983
Actividades de inversión:		
Disposición de propiedades de inversión	-	104,573
Adquisición de terreno	(122,393)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	-	(277,383)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(408,636)	(542,645)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	27,111	573
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(503,918)	(714,882)
Actividades de financiamiento:		
Ingresos por intereses	18,743	21,239
Pago de deuda	(4,007,607)	(6,380,379)
Intereses pagados	(667,722)	(508,117)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,340,034	6,233,500
Pagos por arrendamientos	(4,124)	(3,818)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(83,043)	(102,691)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,420,023)	(983,687)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(1,823,742)	(1,723,953)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(133,617)	(202,852)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	708,807	555,591
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	228,954	3,811
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	804,144	356,550

*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 \$18.5 millones (2019: \$16.2 millones) al 30 de septiembre de 2020.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2020



MACQUARIE

FIBRA
Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	20
11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	21
12. DEUDA	22
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	23
14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	23
15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
16. PARTICIPACION NO CONTROLADA	25
17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	25
18. ARRENDAMIENTOS	27
19. PARTES RELACIONADAS	28
20. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	29

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.

Informe de los Auditores Independientes sobre la Revisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de septiembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprende:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2020;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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



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 30 de septiembre de 2020 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado'. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large loop and a long horizontal stroke.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 27 de octubre de 2020

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2019.

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

	Nota	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		785,556	693,209
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		127,307	473,142
Otros activos		51,573	61,555
Total de activos circulante		964,436	1,227,906
Activo no circulante			
Efectivo restringido		18,588	15,598
Propiedades de inversión	11	44,746,007	38,799,138
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,311,560	1,544,250
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		252,670	200,652
Otras cuentas por cobrar		-	15,701
Total de activos no circulante		47,170,439	41,416,953
Total de activos		48,134,875	42,644,859
Pasivo circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		642,076	870,879
Depósitos de inquilinos		26,711	17,205
Otros pasivos	18	4,032	4,239
Total de pasivos circulante		672,819	892,323
Pasivo no circulante			
Deuda	12	17,652,738	14,804,370
Depósitos de inquilinos		341,406	318,175
Instrumentos financieros derivados	13	251,458	38,172
Otros pasivos	18	13,638	16,968
Impuesto sobre la renta diferido	14	24,486	24,486
Total de pasivos no circulante		18,283,726	15,202,171
Total de pasivos		18,956,545	16,094,494
Activos netos		29,178,330	26,550,365
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	15	17,311,749	17,394,792
Utilidades acumuladas		11,593,048	9,155,573
Total participación controladora		28,904,797	26,550,365
Participación no controladora	16	273,533	-
Total del patrimonio		29,178,330	26,550,365

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2020 \$'000	Sep 30, 2019 \$'000	Sep 30, 2020 \$'000	Sep 30, 2019 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	998,962	923,993	3,064,368	2,724,946
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(158,384)	(126,137)	(444,799)	(382,772)
Ingreso neto por propiedades		840,578	797,856	2,619,569	2,342,174
Honorarios de administración	19(c)	(47,455)	(40,261)	(138,615)	(120,200)
Gastos relacionados con transacciones		(2,672)	257	(4,031)	(26,657)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	4(c)	(15,343)	(13,562)	(46,305)	(39,861)
Total de gastos		(65,470)	(53,566)	(188,951)	(186,718)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11	(850,290)	805,542	6,294,308	(87,595)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11	16,446	(227,592)	(1,266,571)	(411,097)
Costos financieros	4(d)	(256,007)	(217,578)	(772,614)	(705,816)
Ingresos por intereses		3,782	7,535	18,743	21,239
Participación en las (pérdidas)/utilidades de inversiones en negocios conjuntos	9	(16,269)	4,008	(205,579)	48,382
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	373,973	(362,070)	(2,761,590)	42,499
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	18,639	(37,509)	(213,286)	(192,368)
Utilidad antes de impuestos del período		65,382	716,626	3,524,029	870,700
Impuesto a la utilidad corriente	14	(358)	(237)	(551)	(793)
Utilidad neta del período		65,024	716,389	3,523,478	869,907
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
Utilidad integral del período		65,024	716,389	3,523,478	869,907
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:					
Participación controladora		50,651	716,389	3,509,105	869,907
Participación no controladora		14,373	-	14,373	-
Utilidad integral del período		65,024	716,389	3,523,478	869,907
Utilidad por CBFÍ*					
Utilidad básica por CBFÍ (pesos)	8	0.07	0.93	4.60	1.13

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2019	15	17,497,483	9,951,337	27,448,820	-	27,448,820
Utilidad integral del período		-	869,907	869,907	-	869,907
Utilidad integral del período		-	869,907	869,907	-	869,907
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(983,687)	(983,687)	-	(983,687)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	15	(102,691)	-	(102,691)	-	(102,691)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(102,691)	(983,687)	(1,086,378)	-	(1,086,378)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2019		17,394,792	9,837,557	27,232,349	-	27,232,349
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	15	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad integral del período		-	3,509,105	3,509,105	14,373	3,523,478
Utilidad integral del período		-	3,509,105	3,509,105	14,373	3,523,478
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,071,630)	(1,071,630)	-	(1,071,630)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	15	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(83,043)	(1,071,630)	(1,154,673)	-	(1,154,673)
Reconocimiento inicial de participación no controladora	16	-	-	-	259,160	259,160
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2020		17,311,749	11,593,048	28,904,797	273,533	29,178,330

Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DE 2019.

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2020 \$'000	Sep 30, 2019 \$'000
		Entradas / (Salidas)	Entradas / (Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos del período		3,524,029	870,700
Ajustes por:			
(Utilidad)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,11,17	(6,294,308)	87,595
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,11,17	1,266,571	411,097
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(24,479)	6,566
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	41,622	32,470
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	59,321	51,150
Depreciación para los activos por derecho de uso*	18	3,141	3,267
Ingresos por intereses		(18,743)	(21,239)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	67,602	27,820
Pérdida/(utilidad) cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	2,532,636	(46,310)
Costos financieros	4(d)	772,614	705,816
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	205,579	(48,382)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	13	213,286	192,368
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		329,007	39,466
Disminución en cuentas por pagar		(483,835)	(76,401)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,194,043	2,235,983
Actividades de inversión:			
Disposición de propiedades de inversión	10	-	104,573
Adquisición de terreno	11	(122,393)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	-	(277,383)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(408,636)	(542,645)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	27,111	573
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(503,918)	(714,882)
Actividades de financiamiento:			
Ingresos por intereses		18,743	21,239
Pago de deuda	1,12	(4,007,607)	(6,380,379)
Intereses pagados		(667,722)	(508,117)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	12	4,340,034	6,233,500
Pagos por arrendamientos	18	(4,124)	(3,818)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	15	(83,043)	(102,691)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,420,023)	(983,687)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(1,823,742)	(1,723,953)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(133,617)	(202,852)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		708,807	555,591
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	228,954	3,811
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		804,144	356,550

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

** Incluye efectivo restringido de \$18.5 millones (2019: \$16.2 millones) al 30 de septiembre de 2020.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

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

FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

Actividades relevantes durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de cien países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio. La propagación de COVID-19, o las medidas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones.

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

El 3 de julio de 2020, FIBRA Macquarie recibió el pago de US\$8.0 millones con respecto a la venta de los 35 activos industriales de 2018.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (continuación)

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolviente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en 3 pagos. El primer pago por US\$90 millones (\$2,029 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55 millones (\$1,224 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35 millones (\$755 millones) el 24 de septiembre de 2020.

El 28 de junio de 2019, FIBRA Macquarie vendió 2 activos industriales no estratégicos por un valor de US\$7.2 millones en efectivo. Los recursos por la venta serán recibidos en tres partes. FIBRA Macquarie recibió US\$5.5 millones al cierre de la venta, y US\$1.0 millón y US\$0.7 millón serán recibidos el 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 millones con vencimiento en junio de 2034 y una tasa de interés fija de 5.23% anual. Los recursos fueron utilizados para repagar en su totalidad el dispuesto, resultando en una línea de crédito revolviente, equivalente a US\$245 millones (US\$180 millones y \$1,259 millones) aún no utilizada.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2019, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

El 27 de octubre 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.

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

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas

Durante la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, se requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de septiembre de 2020 que afectan la aplicación de las políticas contables. La duración y el impacto total de la pandemia de COVID-19 son desconocidos en este momento. Como tal, no es posible estimar de manera confiable los riesgos relacionados con COVID-19 en los resultados financieros y las operaciones del Grupo. Por lo tanto, cualquier estimación está sujeta a una incertidumbre significativa y puede variar material y adversamente de los resultados reales. En particular, existe una mayor incertidumbre al determinar el valor razonable de las propiedades de inversión y la recuperabilidad de las cuentas por cobrar del Grupo. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

(i) Juicios

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valuar profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y a partir del ejercicio 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver nota 11 para más detalle.
- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 13 para más detalle.
- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas renovadas, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 11 para más detalle.
- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: La cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Impuesto corriente e impuesto diferido: El reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado. Ver nota 14 para más detalle.
- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades sujetas.

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

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

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y Estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas (continuación)

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

d) Medición a Valor Razonable

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

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

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

Nivel 2 – El valor razonable se basa en otros datos de entrada distintos a los del nivel 1 que sean observable para el activo o pasivo, tanto directa o indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

Para los diferimientos de rentas otorgadas al 30 de septiembre de 2020, el Grupo continúa reconociendo los ingresos por renta durante el período. De acuerdo con la modificaciones, el Grupo no aplicó modificaciones de arrendamiento a las concesiones que resultan de las rentas diferidas, ya que los flujos de efectivo totales requeridos por los contratos de arrendamiento modificados son sustancialmente los mismos que los flujos de efectivo requeridos bajo el arrendamiento original y no hay cambios sustanciales a considerar.

Normas emitidas no vigentes

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

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	936,129	853,813	2,873,789	2,530,912
Ingresos por estacionamiento	10,319	14,215	28,140	42,002
Gastos refacturados a los inquilinos	52,514	55,965	162,439	152,032
Total ingresos relacionados a las propiedades	998,962	923,993	3,064,368	2,724,946
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(16,287)	(19,508)	(54,750)	(58,094)
Seguros sobre la propiedad	(5,670)	(6,370)	(16,721)	(18,613)
Impuesto predial	(17,768)	(15,974)	(53,419)	(47,963)
Reparaciones y mantenimiento	(30,024)	(19,681)	(62,470)	(61,431)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,285)	(8,990)	(30,144)	(28,072)
Servicios de seguridad	(6,525)	(4,606)	(18,329)	(15,637)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,752)	(1,354)	(6,923)	(3,856)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(14,729)	(12,304)	(41,622)	(32,470)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(20,286)	(18,024)	(59,321)	(51,150)
Gastos de servicios generales	(4,754)	(5,764)	(15,178)	(17,077)
Gastos de mercadotecnia	(2,495)	(3,580)	(8,673)	(11,074)
Honorarios por operación de estacionamiento	(1,668)	(2,260)	(6,068)	(6,327)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(23,909)	(6,916)	(67,602)	(27,820)
Otros gastos para la propiedad	(1,232)	(806)	(3,579)	(3,188)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(158,384)	(126,137)	(444,799)	(382,772)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(543)	(723)	(1,803)	(2,333)
Honorarios de contabilidad	(2,117)	(2,577)	(6,402)	(7,527)
Honorarios de valuación	(1,280)	(1,198)	(3,548)	(3,346)
Honorarios de auditoría	(1,291)	(1,170)	(3,772)	(3,571)
Otros honorarios profesionales	(3,373)	(3,031)	(10,267)	(9,458)
Otros gastos	(6,739)	(4,863)	(20,513)	(13,626)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(15,343)	(13,562)	(46,305)	(39,861)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(251,735)	(213,971)	(760,093)	(631,054)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,858)	(3,082)	(11,194)	(73,137)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(414)	(525)	(1,327)	(1,625)
Total de costos financieros	(256,007)	(217,578)	(772,614)	(705,816)
e) Utilidad/(pérdida) cambiaria neta				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	464,131	(354,248)	(2,433,830)	(7,289)
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(90,158)	(7,822)	(327,760)	49,788
Total de utilidad/(pérdida) cambiaria neta	373,973	(362,070)	(2,761,590)	42,499

Al 30 de septiembre de 2020, el Grupo tenía 68 empleados (30 de septiembre de 2019: 69 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 30 de septiembre de 2020	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	354,599	180,032	209,482	151,264	11,449	138,118	1,044,944
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	339,299	170,255	200,172	143,917	9,982	117,560	981,185
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	479	670	-	163	91	5,048	6,451
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	14,821	9,107	9,310	7,184	1,376	15,510	57,308
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(17,827)	9,870	38,412	9,400	(4,103)	(3,757)	31,995
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	45,157	20,194	37,474	27,091	3	9	129,928
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(356,987)	(155,362)	(190,498)	(147,443)	-	-	(850,290)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	13,206	13,822	29,726	17,048	(7,355)	(79,542)	(13,095)
Costos financieros ³	(28,293)	(17,088)	(23,254)	(16,755)	(3,172)	(9,569)	(98,131)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$11.4 millones y de \$34.5 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$4.1 millones y de \$12.4 millones, respectivamente.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 30 de septiembre 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	317,438	162,411	176,928	124,640	13,741	184,291	979,449
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>302,806</i>	<i>149,207</i>	<i>167,305</i>	<i>122,758</i>	<i>11,586</i>	<i>178,461</i>	<i>932,123</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>403</i>	<i>570</i>	<i>-</i>	<i>138</i>	<i>588</i>	<i>14,891</i>	<i>16,590</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>14,229</i>	<i>12,634</i>	<i>9,623</i>	<i>1,744</i>	<i>1,567</i>	<i>(9,061)</i>	<i>30,736</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	572,944	300,041	325,475	209,292	784	(239,102)	1,169,434
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(43,402)	(27,686)	(36,803)	(24,831)	(6)	(26)	(132,754)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	332,636	174,278	175,072	123,556	-	-	805,542
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	28,589	26,110	52,978	17,642	(4,786)	(367,440)	(246,907)
Costos financieros ³	(24,752)	(15,691)	(20,643)	(14,109)	(3,167)	(9,616)	(87,978)

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

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

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

9 meses terminados 30 de septiembre de 2020	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,054,190	530,470	603,500	440,367	36,855	547,014	3,212,396
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,002,865</i>	<i>502,320</i>	<i>576,034</i>	<i>417,405</i>	<i>31,578</i>	<i>476,190</i>	<i>3,006,392</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>1,385</i>	<i>1,939</i>	<i>-</i>	<i>464</i>	<i>851</i>	<i>22,686</i>	<i>27,325</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>49,940</i>	<i>26,211</i>	<i>27,466</i>	<i>22,498</i>	<i>4,426</i>	<i>48,138</i>	<i>178,679</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	2,809,182	1,432,151	1,463,624	1,096,331	(51,418)	(550,584)	6,199,286
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(320,613)	(202,410)	(268,720)	(193,593)	(36)	(54)	(985,426)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	2,548,191	1,341,250	1,354,468	1,050,399	-	-	6,294,308
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(259,293)	(117,873)	(87,402)	(84,520)	(63,757)	(909,797)	(1,522,642)
Costos financieros ³	(83,866)	(50,628)	(68,848)	(49,647)	(9,464)	(28,546)	(290,999)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$36.9 millones y de \$111.1 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$51.4 millones y de \$155.1 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$9.4 millones y de \$28.6 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

9 meses terminados 30 de septiembre 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	922,187	467,735	526,160	364,585	40,722	567,897	2,889,286
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>881,216</i>	<i>440,783</i>	<i>501,831</i>	<i>345,107</i>	<i>34,347</i>	<i>473,243</i>	<i>2,676,527</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>1,199</i>	<i>1,695</i>	-	<i>404</i>	<i>1,727</i>	<i>43,947</i>	<i>48,972</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>39,772</i>	<i>25,257</i>	<i>24,329</i>	<i>19,074</i>	<i>4,648</i>	<i>50,707</i>	<i>163,787</i>
Utilidad neta del segmento ²	638,013	333,963	395,340	260,620	11,254	20,908	1,660,098
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
(Pérdida)/utilidad cambiaria	(19,340)	(5,882)	5,080	(6,816)	3	(5)	(26,960)
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(26,300)	(19,619)	(35,755)	(5,921)	-	-	(87,595)
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(57,967)	(14,062)	22,907	(6,643)	(4,543)	(369,124)	(429,432)
Costos financieros ³	(59,708)	(41,214)	(60,934)	(36,379)	(10,000)	(30,358)	(238,593)

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

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

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

	Industrial*				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Al 30 de septiembre de 2020							
Activos totales del segmento	16,434,633	9,036,083	8,811,459	6,805,789	475,782	6,498,635	48,062,381
Pasivos totales del segmento	(2,418,388)	(1,565,770)	(1,884,833)	(1,371,059)	(149,230)	(507,440)	(7,896,720)
Al 31 de diciembre de 2019							
Activos totales del segmento*	14,319,480	7,468,625	7,569,763	5,559,955	518,851	7,245,417	42,682,091
Pasivos totales del segmento	(2,076,029)	(1,234,413)	(1,592,337)	(1,105,028)	(145,917)	(636,202)	(6,789,926)

*Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2019, el Grupo dispuso de 2 activos industriales no estratégicos en el Norte y en el Noroeste.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,044,944	979,449	3,212,396	2,889,286
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(45,983)	(55,456)	(148,029)	(164,340)
Ingresos por intereses	3,782	7,535	18,743	21,239
Total de ingresos del período	1,002,743	931,528	3,083,110	2,746,185
Utilidad operativa por segmento	31,995	1,169,434	6,199,286	1,660,098
Importes no asignados:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	2,786	1,613	3,232	3,596
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(170,617)	(142,383)	(519,624)	(507,581)
Ingresos por intereses	3,782	7,535	18,743	21,239
Partidas atribuibles al método de participación	212	841	915	2,965
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta ²	244,055	(229,339)	(1,776,286)	69,469
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	18,639	(37,509)	(213,286)	(192,368)
Honorarios de administración ³	(47,455)	(40,261)	(138,615)	(120,200)
Gastos relacionados con transacciones	(2,672)	257	(4,031)	(26,657)
Gastos por honorarios profesionales, legales y otros gastos	(15,343)	(13,562)	(46,305)	(39,861)
Impuesto a la utilidad corriente	(358)	(237)	(551)	(793)
Utilidad neta del período	65,024	716,389	3,523,478	869,907

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

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 período.

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)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	48,062,381	42,682,091
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	622,439	482,640
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	309	332
Otros activos ¹	49,115	84,010
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,910,929)	(2,148,464)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,311,560	1,544,250
Total de activos	48,134,875	42,644,859
Pasivos por segmento reportable	(7,896,720)	(6,789,926)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(11,296,994)	(9,472,853)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(72,618)	(356,303)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	599,369	604,214
Otros pasivos ¹	(13,638)	(16,968)
Impuesto a la utilidad diferido pasivo ¹	(24,486)	(24,486)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(251,458)	(38,172)
Total de pasivos	(18,956,545)	(16,094,494)

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el período de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie hizo cuatro pagos de distribuciones por un monto total de \$1,420.0 millones (al 30 de septiembre de 2019: \$983.7 millones). La primera distribución por un monto de \$348.4 millones (0.455 por CBF) fue provisionada al 31 de diciembre de 2019 y pagada el 24 de enero de 2020. La segunda distribución por un monto de \$348.1 millones (0.455 por CBF), pagada el 11 de marzo de 2020, la tercera distribución por un monto de \$361.7 millones (0.475 por CBF), pagada el 12 de junio de 2020 y la cuarta distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 por CBF), pagada el 25 de septiembre de 2020.

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019	Sep 30, 2020	Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad básica por CBFÍ (\$)	0.07	0.93	4.60	1.13
Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad neta después de impuestos atribuible a la participación controladora utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	50,651	716,389	3,509,105	869,907
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	761,623	768,600	762,741	769,528

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo *NIF11 – Acuerdo Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dicho Negocio Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad en negocio conjunto	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA	Participación FIBRA	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
		Macquarie Sep 30, 2020	Macquarie Dic 31, 2019	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	504,983	579,313
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	806,577	964,937

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,544,250	1,152,560
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	326,331
Distribuciones recibidas durante el período/año	(27,111)	(89,654)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	50,491	88,054
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(256,070)	66,959
Montos en libros al cierre del período/año	1,311,560	1,544,250

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie de estos montos. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocios conjuntos.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	20,998	22,364	35,624	29,445
Total de activos - no circulante	995,248	1,153,132	2,769,986	3,091,987
Total de pasivos - circulante ³	916	(9,705)	(35,596)	(20,790)
Total de pasivos - no circulante ³	(7,197)	(7,166)	(1,156,859)	(1,170,767)
Activos netos	1,009,965	1,158,625	1,613,155	1,929,875

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$25.9 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$30.0 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$20.7 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$20.0 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,144.6 millones (al 31 de diciembre de 2019: \$1,150.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del período/año ¹	1,158,625	501,809	1,929,875	1,803,311
Movimientos netos del período/año	(148,660)	656,816	(316,720)	126,564
Activos netos	1,009,965	1,158,625	1,613,155	1,929,875
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	504,983	579,313	806,577	964,937
Valor en libros de FIBRA Macquarie	504,983	579,313	806,577	964,937

¹ Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$11.1 millones (año completo 2019: \$16.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	9 meses terminados Sep 30, 2020	9 meses terminados Sep 30, 2019	9 meses terminados Sep 30, 2020	9 meses terminados Sep 30, 2019
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	65,862	76,848	230,195	251,832
Ingresos por intereses	196	2,832	1,637	3,614
Total de ingresos	66,058	79,680	231,832	255,446
Gastos:				
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(182,103)	(32,531)	(330,037)	(4,139)
Costos financieros	-	(4,884)	(76,019)	(75,831)
Otros gastos	(28,037)	(29,471)	(92,851)	(91,507)
Total de gastos	(210,140)	(66,886)	(498,907)	(171,477)
(Pérdida)/utilidad del período	(144,082)	12,794	(267,075)	83,969
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(72,041)	6,397	(133,538)	41,985

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	-	147,622
<i>Adiciones/disposiciones durante el período/año:</i>		
Transferencias de propiedades de inversión ¹	-	-
Disposición de propiedades de inversión ²	-	(137,589)
Pérdida cambiaria no realizada en propiedades de inversión	-	(3,967)
Revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(6,066)
Valor en libros al final del período/año	-	-

¹ Las propiedades de inversión clasificadas como "propiedades de inversión disponibles para la venta" están basadas en las expectativas del Grupo sobre la probabilidad de que los activos serán vendidos en un período no mayor a 12 meses y que los activos se comercialicen activamente conforme a la NIIF 5.

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

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

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		38,799,138	40,132,961
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		518,319	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		285,943	414,746
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		139,680	271,881
Propiedad de inversión en proceso de construcción	11(a)	(33,319)	(5,125)
Utilidad/(pérdida) cambiaria no realizada en propiedades de inversión		6,294,308	(1,460,081)
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(1,266,571)	(599,014)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		8,509	43,770
Valor en libros al final del período/año		44,746,007	38,799,138

¹ Representa el 100% del valor de la propiedad de inversión del F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	56,038	61,163
Gastos de capital	106,361	266,756
Transferencia de propiedades de inversión completadas	(139,680)	(271,881)
Valor en libros al final del período/año	22,719	56,038

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

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

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

Las datos de entrada usados en las valuaciones al 30 de septiembre de 2020 se encuentran a continuación:

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

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

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

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Valuación activo por activo (continuación)

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2019: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.50% y 11.75% (31 de diciembre de 2019: 9.25% y 11.75%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas para las propiedades comerciales fue entre 3.00% y 10.00% (31 de diciembre de 2019: 3.00% y 10.00%), con un valor medio ponderado de 4.63%. (2019: 5.38%).

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

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

12. DEUDA

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	4,042,314	3,392,136
Línea de crédito revolvente en MXN	1,259,564	1,259,564
Total de líneas de crédito disponibles	5,301,878	4,651,700
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	7,298,623	8,763,017
Financiamiento con pagarés en US\$	10,442,644	6,124,690
Costos de transacción no amortizados	(88,529)	(83,337)
Total de líneas de crédito utilizadas, neto de los costos por amortizar	17,652,738	14,804,370

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Institución financiera - Tipo de crédito	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,610,753	4,707,562
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,697,871	3,941,116
Varias instituciones financieras - deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	4,004,249	3,354,038
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,681,991	1,411,254
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,657,874	1,390,400
Saldo al cierre del período/año						17,652,738	14,804,370

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 13. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

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

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

12. DEUDA (CONTINUACIÓN)

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en 3 pagos. El primer pago por US\$90 millones (\$2,029 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55 millones (\$1,224 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35 millones (\$755 millones) el 24 de septiembre de 2020.

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

	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Saldo al inicial del período/año	14,804,370	15,537,190
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(4,007,607)	(6,380,379)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,340,034	6,231,596
Total de cambios por flujos de efectivo de financiamiento	332,427	(148,783)
Total de efectos por tipos de cambio	2,504,747	(660,360)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	11,194	76,323
Saldo al cierre del período/año	17,652,738	14,804,370

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Varios bancos	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(251,458)	(38,172)
Valor razonable estimado				(251,458)	(38,172)

14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

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

14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el período y año terminado el 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	2,686	1,274
Impuesto a la utilidad corriente del período/año	(551)	(274)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	401	1,686
Impuesto a la utilidad por recuperar	2,536	2,686
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	24,486	19,178
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	5,308
Impuesto diferido pasivo	24,486	24,486

15. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs \$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2019	770,000	17,497,483
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(4,300)	(102,691)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2019	765,700	17,394,792
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	765,700	17,394,792
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el período	(4,077)	(83,043)
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2020	761,623	17,311,749

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

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

Desde el inicio del programa de recompra de certificados al 30 de septiembre de 2020, un total de 49,740,003 CBFIs, por un importe de \$1,058.2 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

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

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

16. PARTICIPACION NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un nuevo fideicomiso (el "F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto") junto con Inmobiliaria Alamedida (el "F/3493 Socio del fideicomiso en negocio conjunto") por un total de US\$12.2 millones (\$259.1 millones). FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto, por lo tanto debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del F/3493 Fideicomiso en negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros intermedios condensados no auditados.

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

	Participación FIBRA Sep 30, 2020	Participación no controlada Sep 30, 2020	Total Activos Sep 30, 2020	Total Pasivos Sep 30, 2020
Fid CIB/3493	50%	273,533	547,066	-
		273,533	547,066	-

17. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nivel 3 – Datos de entrada para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (datos de entrada no observables).

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 30 de septiembre de 2020	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	127,307	127,307	127,307
Deuda*	(18,962,968)	(18,962,968)	(17,652,738)
Al 31 de diciembre de 2019			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	490,968	490,968	488,843
Deuda*	(15,400,062)	(15,400,062)	(14,804,370)

* Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 30 de septiembre de 2020	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(251,458)	-	(251,458)
Propiedades de inversión	-	-	44,746,007	44,746,007
Al 31 de diciembre de 2019				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(38,172)	-	(38,172)
Propiedades de inversión	-	-	38,799,138	38,799,138

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

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

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

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

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

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

	Sep 30, 2020 \$'000	Dic 31, 2019 \$'000
Saldo al inicio del período/año	38,799,138	40,132,961
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	400,813	725,272
Adquisición de terreno	518,319	-
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	6,294,308	(1,460,081)
Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,266,571)	(599,014)
Saldo al final del período/año	44,746,007	38,799,138

18. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

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

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

Al 30 de septiembre de 2020	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	141,583	375,086	74,132	590,801
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	23,560	66,042	19,175	108,777

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

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

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

18. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

b) Como Arrendatario

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

	Sep 30, 2020	Dic 31, 2019
	\$'000	\$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del período/año	19,986	24,621
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	(1,635)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	846	(284)
Cargo por depreciación del período/año	(3,141)	(4,351)
Saldo al cierre del período/año	16,056	19,986
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del período/año	21,207	24,621
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	(1,623)	-
Efecto de fluctuación cambiaria	883	(300)
Intereses a pasivos por arrendamiento	1,327	2,126
Pagos de arrendamientos	(4,124)	(5,240)
Saldo al cierre del período/año	17,670	21,207
Saldo clasificado como circulante	4,032	4,239
Saldo clasificado como no-circulante	13,638	16,968
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	4,885	5,626
1-5 años	17,548	20,423
>5 años	22	1,622
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	22,455	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.

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

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

19. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Fiduciario (continuación)

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el período de los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.0 millón (30 de septiembre de 2019: \$0.9 millón) y \$2.9 millones (30 de septiembre de 2019: \$2.5 millones) respectivamente.

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MMREM tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$47.5 millones (30 de septiembre de 2019: \$40.3 millones) y \$138.6 millones (30 de septiembre de 2019: \$120.2 millones) respectivamente por los períodos tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFIs 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 CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada período de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 30 de septiembre de 2020, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses de los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020, el Grupo provisionó gastos por \$cero millones (30 de septiembre de 2019: \$0.3 millones) y \$0.5 millones (30 de septiembre de 2019: \$1.8 millones) respectivamente respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre de 2020, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$cero millones (30 de septiembre de 2019: \$0.3 millones).

Al 30 de septiembre de 2020, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$68.5 millones durante el período terminado al 30 de septiembre de 2020 (30 de septiembre de 2019: \$47.1 millones).

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

20. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

