

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

- Cobranza de renta consolidada de 98.3% para el 1T21 -
- Se autorizó distribución de efectivo para el 1T21 de Ps.0.4750 por certificado -
- Se reafirma la guía para el AFFO y la distribución para el año completo 2021 -

CIUDAD DE MÉXICO, 29 de abril de 2021 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, anunció sus resultados financieros y operativos para el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2021.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

- Se ha cobrado el 98.3% de las rentas base consolidadas al 27 de abril de 2021
- Las tasas de renta promedio del portafolio industrial incrementaron 3.6% respecto al año anterior
- 88.3% del ABA comercial y 90.5% de la renta anualizada comercial permanecen abiertos y en operación
- Ocupación consolidada estable en 93.8%
- 1T21 AFFO por certificado de Ps. 0.5600, representa una disminución de 25.2% respecto al año anterior. Excluyendo los ingresos no recurrentes por terminación anticipada de contratos de arrendamiento recibidos en el 1T20, el AFFO por certificado disminuyó 8.0% en comparación al año anterior
- Iniciamos la obra de nuestro proyecto de desarrollo industrial en la Ciudad de México y continuamos los trabajos de pre-construcción de nuestro proyecto de desarrollo industrial en Apodaca, Nuevo León
- Se autorizó una distribución de efectivo respecto del 1T21 de Ps. 0.4750 por certificado, sin cambio año con año
- Se reafirma la guía de AFFO de Ps. 2.27 a Ps. 2.32 por certificado para el año completo 2021 y la guía de distribución de Ps.1.90 por certificado para el año completo 2021.

"Nuestros resultados del primer trimestre estuvieron en línea con nuestras expectativas, ya que la estabilidad demostrada por nuestro portafolio industrial y de los centros comerciales anclados con supermercados fue parcialmente neutralizada por el impacto de la pandemia de COVID-19 y un peso mexicano más fuerte", dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. "Hay una serie de tendencias favorables que refuerzan el mercado inmobiliario industrial mexicano, incluyendo el crecimiento del intercambio comercial entre Estados Unidos y México, la tendencia de acercar la ubicación de producción (nearshoring) y el crecimiento de la demanda de servicios logísticos. Estas

tendencias están apoyando un atractivo ambiente de inversión y arrendamiento en nuestros mercados principales, lo que ha dado como resultado un sólido desempeño del portafolio y perspectivas de crecimiento, visibles en el incremento anual de 3.6% en las tasas de renta promedio de nuestro portafolio industrial. Nos entusiasman nuestros dos nuevos proyectos de desarrollo industrial los cuales ya están en marcha, junto con la ejecución de un plan para reconstruir una propiedad prime en la Ciudad de México. Aunque está mejorando, el entorno comercial sigue presentando retos, ya que el COVID-19 continúa afectando el tráfico peatonal de los centros comerciales en comparación con los niveles anteriores a la pandemia; sin embargo, nos alienta la perspectiva de que progresivamente disminuirán las solicitudes de concesiones de rentas. Hacia adelante, seguiremos buscando oportunidades de crecimiento selectivo, manteniendo el mismo enfoque disciplinado de gestión del capital que hemos demostrado a lo largo del tiempo.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T21	1T20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 870.5m	Ps 951.6m	-8.5%
EBITDA	Ps 806.9m	Ps 893.3m	-9.7%
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps 567.5m	Ps 654.9m	-13.4%
FFO por Certificado	0.7451	0.8561	-13.0%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 426.5m	Ps 572.5m	-25.5%
AFFO por Certificado	0.5600	0.7483	-25.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.6%	89.3%	-175 pb
Margen AFFO	42.9%	53.7%	-1083 pb
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,208	3,184	0.8%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.8%	95.3%	-150 pb
Ocupación Promedio	93.5%	95.4%	-187 pb

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

PORTAFOLIO TOTAL – MISMAS TIENDAS	1T21	1T20	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 864.4m	Ps. 846.2m	2.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.7%	88.3%	-53 pb
Número de Propiedades	251	251	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,316	34,268	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,188	3,184	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.8%	95.3%	-154 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.40	5.32	1.6%
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.4	-3.0%
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$ al Cierre del Periodo	75.8%	74.5%	125 pb

Información Relevante con Relación al COVID-19

FIBRAMQ continúa proporcionando la información relacionada con COVID-19 respecto la cobranza de rentas, aperturas de tiendas en centros comerciales, concesiones de rentas y cuentas por cobrar como parte del material de información suplementaria del primer trimestre de 2021, ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

En cuanto al portafolio industrial de FIBRAMQ, el desempeño sigue siendo robusto; no se otorgaron descuentos ni aplazamientos de rentas durante el trimestre. Adicionalmente, se recibieron todas las rentas diferidas previstas para el cobro durante el trimestre.

Como se esperaba, el portafolio comercial de FIBRAMQ experimentó un trimestre difícil debido a las restricciones impuestas a los negocios no esenciales debido a la pandemia de COVID-19 en nuestros principales mercados minoristas.

- Todos los centros comerciales de FIBRAMQ tienen como ancla supermercados y han permanecido abiertos desde el inicio de la pandemia. Desde finales de diciembre de 2020 hasta mediados de febrero de 2021, se han impuesto cierres obligatorios por parte del gobierno a los negocios no esenciales, lo cual ha afectado a nuestros clientes comerciales. Aunque la mayoría de los negocios no esenciales han reabierto, muchos están operando con horarios reducidos y/o con límites de capacidad, lo que hace que las condiciones sean difíciles.
- Al 23 de abril, 88.3% del ABA de nuestro portafolio comercial y 90.5% de la renta anualizada de nuestro portafolio comercial está abierto, lo cual representa una mejora significativa con respecto a la información anterior de 70.5% del ABA y 68.1% del ABR al 26 de enero de 2021
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial, de Ps. 96.2 m, disminuyó 17.0% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a los descuentos en renta otorgados a los inquilinos de negocios no esenciales que se vieron afectados por las restricciones comerciales de COVID-19 impuestas hasta mediados del 1T21. Al 27 de abril de 2021, se ha cobrado el 90.6% de las rentas programadas para el primer trimestre
- El total de concesiones a las rentas en el trimestre fue de Ps. 29.1 m, mayor en comparación con las concesiones del 4T20 de Ps. 12.9 m. Las concesiones de rentas del primer trimestre se componen en su totalidad de descuentos de renta
- Las rentas diferidas programadas para cobranza en lo que resta de 2021 ascienden a Ps. 5.2 millones
- A 31 de marzo de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones eran de Ps. 11.2 m (excluyendo IVA), disminuyendo 28.0% respecto al trimestre anterior

Portafolio industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T21	1T20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 772.0m	Ps 727.1m	6.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.6%	92.7%	-111 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,955	29,699	0.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,783	2,759	0.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.3%	95.7%	-143 pb
Ocupación Promedio	93.9%	95.7%	-183 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.07	\$4.89	3.6%
Retención de Clientes UDM	76.6%	85.3%	-865 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.3	2.4%

El portafolio industrial de FIBRAMQ registró un trimestre estable.

En el trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, el portafolio industrial de FIBRAMQ logró un NOI de Ps. 772.0 m, lo que representa un incremento de 6.2% comparado con el periodo comparable anterior. Este incremento se logró debido a la combinación de la depreciación del peso y un incremento en las tasas de renta, parcialmente neutralizado por una menor ocupación promedio. Aproximadamente 93% de las rentas del portafolio industrial de FIBRAMQ están denominadas en dólares, lo cual es consistente con los niveles históricos. El incremento en las tasas de renta promedio se debió principalmente a aumentos contractuales e incrementos de renta en renovaciones. Durante el trimestre, FIBRAMQ firmó un total de 23 contratos compuestos de 1.3 millones de pies cuadrados de ABA en contratos de arrendamiento nuevos y renovaciones. FIBRA Macquarie firmó cinco contratos de nuevos arrendamientos por un total de 294 mil pies cuadrados y 18 renovaciones por un total de 1.0 millones de pies cuadrados. Contrarrestando lo anterior hubo una desocupación de 301 mil pies cuadrados por parte de siete clientes, resultando en una tasa de retención de 76.6% 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 primer trimestre de 2021 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T21	1T20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 98.5m	Ps 224.5m	-56.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	65.1%	79.8%	-1474 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,579	4,568	0.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	425	424	0.2%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.1%	93.1%	-200 pb
Ocupación Promedio	91.1%	93.3%	-215 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$153.88	\$153.78	0.1%
Retención de Clientes UDM	51.1%	78.1%	-2701 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	4.0	-13.4%

En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2021, el portafolio comercial de FIBRAMQ originó un NOI de Ps. 98.5 millones, frente a Ps. 224.5 millones en el periodo comparable anterior. Excluyendo los ingresos no recurrentes por terminación anticipada de arrendamientos, el resultado ajustado del periodo comparable anterior es de Ps. 117.5 millones. Las rentas promedio del portafolio comercial de FIBRAMQ se mantuvieron estables con respecto al periodo comparable anterior, ya que los incrementos contractuales y los incrementos por rentas nuevas y de renovación fueron parcialmente neutralizados por el impacto de la salida de pequeñas tiendas. La ocupación al final del primer trimestre de 2021 fue 91.1%, 200 puntos base menos que el año anterior y 36 puntos base menos que en el cuarto trimestre de 2020, debido principalmente a la desocupación adicional derivada del impacto del COVID-19.

Durante el primer trimestre de 2021, FIBRAMQ firmó 48 contratos de arrendamiento de locales comerciales, que representan 75.6 mil pies cuadrados. Esta actividad incluyó 14 nuevos arrendamientos y 34 renovaciones. Destacamos que durante el trimestre se firmó un contrato de arrendamiento con una cadena de restaurantes líder para operar una cocina (dark kitchen) en un espacio subterráneo en nuestra propiedad comercial Grand Polanco, ubicada en la Ciudad de México. Para mayores informes respecto a los resultados mismas tiendas del portafolio comercial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del primer trimestre de 2021 localizados en www.fibramacuarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Programa de Desarrollos Industriales

Área Metropolitana de Apodaca, Nuevo León

FIBRAMQ continúa con los trabajos de pre-construcción de la primera nave industrial perteneciente a su proyecto de desarrollo de 800 mil metros cuadrados en Apodaca, Nuevo León. Este desarrollo forma parte de la estrategia de FIBRAMQ de seguir mejorando su portafolio industrial invirtiendo en activos clase "A" en los mercados que muestran un robusto desempeño y una perspectiva económica positiva.

Zona Metropolitana de la Ciudad de México

FIBRAMQ inició las obras de su proyecto de desarrollo en de la zona metropolitana de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA de logística industrial en el terreno y anticipa la conclusión del desarrollo para finales de año.

BALANCE

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 16.3 mil millones de deuda en circulación, el 100% a tasa fija con un promedio ponderado de vencimiento de 4.8 años. Adicionalmente cuenta con Ps. 5.0 mil millones disponibles en su línea de crédito revolviente y Ps. 0.3 mil millones de efectivo no restringido disponible.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ fue de 35.9% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV fue 5.7x.

DISTRIBUCIÓN

El 29 de abril de 2021, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo para el periodo concluido el 31 de marzo de 2021 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 15 de junio de 2021 a los tenedores con fecha de registro el 14 de junio de 2021. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 11 de junio de 2021.

GUÍA PARA EL AÑO 2021

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO por certificado para el año completo 2021 de entre Ps.2.27 y Ps. 2.32.

Esta guía incluye las siguientes suposiciones:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.0 por dólar estadounidense durante el resto del año 2021;
- ninguna nueva restricción gubernamental en relación con las actividades comerciales minoristas no esenciales para el resto del año;
- ninguna nueva adquisición ni desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional de la economía y de las condiciones del mercado en general

Distribución por certificado

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 30 de abril de 2021 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México favor de llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 2021 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2021 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de marzo de 2021. 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 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2020

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

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	257,492	889,571
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	46,985	53,901
Otros activos	91,603	62,010
Total de activos circulante	396,080	1,005,482
Activo no circulante		
Efectivo restringido	17,055	16,512
Propiedades de inversión	42,693,906	41,119,827
Inversiones en negocios conjuntos	1,216,577	1,186,526
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	264,948	233,925
Total de activos no circulante	45,034,100	43,398,404
Total de activos	45,430,180	44,403,886
Pasivo circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	689,071	1,132,815
Depósitos de inquilinos	15,709	15,818
Otros pasivos	3,542	3,523
Total de pasivos circulante	708,322	1,152,156
Pasivo no circulante		
Deuda	16,204,743	15,684,178
Depósitos de inquilinos	321,701	310,676
Instrumentos financieros derivados	173,799	211,095
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	128,717
Otros pasivos	13,400	14,088
Impuesto sobre la renta diferido	22,557	22,557
Total de pasivos no circulante	16,736,200	16,371,311
Total de pasivos	17,444,522	17,523,467
Activos netos	27,985,658	26,880,419
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,311,749	17,311,749
Utilidades acumuladas	10,424,665	9,325,095
Total de participación controladora	27,736,414	26,636,844
Participación no controladora	249,244	243,575
Total del patrimonio	27,985,658	26,880,419

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	949,257	1,009,823
Gastos relacionados a las propiedades	(149,909)	(132,593)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	799,348	877,230
Honorarios de administración	(47,305)	(44,221)
Gastos relacionados con transacciones	(619)	(725)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(15,798)	(13,319)
Total de gastos operativos	(63,722)	(58,265)
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,179,783	8,085,408
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	220,757	(43,467)
Costos financieros	(228,846)	(229,916)
Ingresos por intereses	2,549	5,882
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	40,336	(43,363)
Pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	(520,015)	(3,535,766)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	37,296	(211,010)
Utilidad antes de impuestos del período	1,467,486	4,846,733
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(477)	(145)
Utilidad neta del período	1,467,009	4,846,588
Otros resultados integrales		
Otros resultados integrales del período	-	-
Utilidad integral del período	1,467,009	4,846,588
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:		
Participación controladora	1,461,340	4,846,588
Participación no controladora	5,669	-
Utilidad integral del período	1,467,009	4,846,588
Utilidad por CBFÍ*		
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	1.92	6.34

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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 2020	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad integral del período	-	4,846,588	4,846,588	-	4,846,588
Utilidad integral del período	-	4,846,588	4,846,588	-	4,846,588
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(348,087)	(348,087)	-	(348,087)
-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)	(348,087)	(431,130)	-	(431,130)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2020	17,311,749	13,654,074	30,965,823	-	30,965,823
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del período	-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Utilidad integral del período	-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2021	17,311,749	10,424,665	27,736,414	249,244	27,985,658

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
	\$'000	\$'000
	Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	1,467,009	4,846,588
Ajustes por:		
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,179,783)	(8,085,408)
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(220,757)	43,467
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(28,059)	5,086
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	22,484	13,153
Amortización de comisiones de arrendamiento	21,534	19,684
Depreciación para los activos por derecho de uso*	883	1,079
Ingresos por intereses	(2,549)	(5,882)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	10,191	8,882
Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	537,905	3,567,892
Costos financieros	228,846	229,916
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	(40,336)	43,363
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(37,296)	211,010
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	477	145
Movimientos de capital de trabajo:		
(Incremento)/disminución en cuentas por cobrar	(50,270)	163,846
Disminución en cuentas por pagar	(143,102)	(466,127)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	587,177	596,694
Actividades de inversión:		
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(321,822)	(92,147)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10,285	17,475
Intereses recibidos	2,549	5,882
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(308,988)	(68,790)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(167,107)	(168,474)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	-	4,340,034
Pagos por arrendamientos	(1,186)	(1,412)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	-	(83,043)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(723,542)	(348,087)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(891,835)	3,739,018
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(613,646)	4,266,922
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	906,083	708,807
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(17,890)	(32,126)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	274,547	4,943,603

* 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 \$17.0 millones (2020: \$19.5 millones) al 31 de marzo de 2021.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE
2021



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2020	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020	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	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	15
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	16
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	16
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
11. DEUDA	20
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	21
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	21
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	22
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	23
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	23
17. ARRENDAMIENTOS	25
18. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	27
19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	28

Aviso

Además de Macquarie Bank Limited ("MBL") ABN 46 008 583 542, ninguna de las entidades que se mencionan en este documento, es una institución de recepción de depósitos autorizado por la Ley de Bancos 1959 (Commonwealth of Australia). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos u otros pasivos de MBL. MBL no garantiza o no ofrece garantías en relación con las obligaciones de estas entidades.

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 31 de marzo de 2021 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 31 de marzo de 2021;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)





FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2021 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', written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 29 de abril de 2021



ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2020

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

	Nota	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		257,492	889,571
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		46,985	53,901
Otros activos		91,603	62,010
Total de activos circulante		396,080	1,005,482
Activo no circulante			
Efectivo restringido		17,055	16,512
Propiedades de inversión	10	42,693,906	41,119,827
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,216,577	1,186,526
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		264,948	233,925
Total de activos no circulante		45,034,100	43,398,404
Total de activos		45,430,180	44,403,886
Pasivo circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		689,071	1,132,815
Depósitos de inquilinos		15,709	15,818
Otros pasivos	17	3,542	3,523
Total de pasivos circulante		708,322	1,152,156
Pasivo no circulante			
Deuda	11	16,204,743	15,684,178
Depósitos de inquilinos		321,701	310,676
Instrumentos financieros derivados	12	173,799	211,095
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	128,717
Otros pasivos	17	13,400	14,088
Impuesto sobre la renta diferido	13	22,557	22,557
Total de pasivos no circulante		16,736,200	16,371,311
Total de pasivos		17,444,522	17,523,467
Activos netos		27,985,658	26,880,419
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,311,749	17,311,749
Utilidades acumuladas		10,424,665	9,325,095
Total de participación controladora		27,736,414	26,636,844
Participación no controladora	15	249,244	243,575
Total del patrimonio		27,985,658	26,880,419

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	949,257	1,009,823
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(149,909)	(132,593)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		799,348	877,230
Honorarios de administración	18(c)	(47,305)	(44,221)
Gastos relacionados con transacciones		(619)	(725)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(15,798)	(13,319)
Total de gastos operativos		(63,722)	(58,265)
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	1,179,783	8,085,408
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	220,757	(43,467)
Costos financieros	4(d)	(228,846)	(229,916)
Ingresos por intereses		2,549	5,882
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	9	40,336	(43,363)
Pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(520,015)	(3,535,766)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés		37,296	(211,010)
Utilidad antes de impuestos del período		1,467,486	4,846,733
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	(477)	(145)
Utilidad neta del período		1,467,009	4,846,588
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales del período		-	-
Utilidad integral del período		1,467,009	4,846,588
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora		1,461,340	4,846,588
Participación no controladora		5,669	-
Utilidad integral del período		1,467,009	4,846,588
Utilidad por CBF[*]			
Utilidad básica y diluida por CBF [*] (pesos)	8	1.92	6.34

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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 2020	14	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad integral del período		-	4,846,588	4,846,588	-	4,846,588
Utilidad integral del período		-	4,846,588	4,846,588	-	4,846,588
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(348,087)	(348,087)	-	(348,087)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(83,043)	(348,087)	(431,130)	-	(431,130)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2020		17,311,749	13,654,074	30,965,823	-	30,965,823
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	14	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del período		-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Utilidad integral del período		-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2021		17,311,749	10,424,665	27,736,414	249,244	27,985,658

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Nota	Tres meses terminados	
		Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período		1,467,009	4,846,588
Ajustes por:			
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(1,179,783)	(8,085,408)
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(220,757)	43,467
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(28,059)	5,086
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	22,484	13,153
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	21,534	19,684
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17	883	1,079
Ingresos por intereses		(2,549)	(5,882)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	10,191	8,882
Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	537,905	3,567,892
Costos financieros	4(d)	228,846	229,916
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(40,336)	43,363
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés		(37,296)	211,010
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		477	145
Movimientos de capital de trabajo:			
(Incremento)/disminución en cuentas por cobrar		(50,270)	163,846
Disminución en cuentas por pagar		(143,102)	(466,127)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		587,177	596,694
Actividades de inversión:			
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(321,822)	(92,147)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	10,285	17,475
Intereses recibidos		2,549	5,882
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(308,988)	(68,790)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(167,107)	(168,474)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	-	4,340,034
Pagos por arrendamientos	17	(1,186)	(1,412)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	-	(83,043)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(723,542)	(348,087)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(891,835)	3,739,018
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(613,646)	4,266,922
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		906,083	708,807
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(17,890)	(32,126)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		274,547	4,943,603

* 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 \$17.0 millones (2020: \$19.5 millones) al 31 de marzo de 2021.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creado bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (en dichas facultades 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. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes 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 sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), como nuevo fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, 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 establecidas con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México.

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

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 Grupo se vio afectado temporalmente por restricciones gubernamentales, laborales y de otro tipo durante el período que finalizó el 31 de marzo de 2021, en general, hubo cierto impacto en ciertas métricas financieras como los ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados y las valuaciones de los activos.

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolving como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo ha pagado en su totalidad la línea de crédito en tres pagos. El primer pago por US\$90 millones (\$2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55 millones (\$1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35 millones (\$754.8 millones) el 24 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)

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 2020, 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 29 de abril de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Convenio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de marzo de 2021 que afecten la aplicación de las políticas contables. 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 sobre el 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 independientes y a partir del ejercicio 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver nota 10 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 12 para más detalle.

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(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 10 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 13 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. 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 del 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 y se revelan a valor razonables dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo a los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de la entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – 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 otra información distinta a la del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como 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 información significativa 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.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

e) Comparativos

Ciertas partidas en los estados consolidados de flujo de efectivo comparativos han sido reclasificadas para el período el 31 de marzo de 2020. Estas reclasificaciones no han resultado en ningún impacto material en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados para el período terminado el 31 de marzo de 2021.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

Las modificaciones a ciertas normas contables NIIF entraron en vigencia para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021, pero estas modificaciones no se 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 prorrogas en los pagos de las rentas. El 28 de mayo de 2020, el IASB publicó una modificación a la NIIF16 Arrendamientos que proporciona un recurso práctico opcional para que los arrendatarios evalúen si una concesión de renta relacionada con COVID-19 es una modificación al contrato de arrendamiento

Para los diferimientos de rentas otorgadas al 31 de marzo de 2021, el Grupo continúa reconociendo los ingresos por renta durante el período. De acuerdo a las modificaciones, el Grupo no aplicó modificaciones de arrendamiento a las concesiones que resultan de las rentas diferidas, ya que los flujos de efectivo totales requeridos por los contratos de arrendamiento modificados son sustancialmente los mismos que los flujos de efectivo requeridos bajo el arrendamiento original y no hay cambios sustanciales a considerar.

Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

El Grupo ha adoptado las nuevas normas que son aplicables a partir del 1 de enero de 2021. Algunas normas que se emitieron pero aún no están en vigor, están disponibles para adopción anticipada, pero el Grupo ha decidido no hacerlo. Estas normas tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados del Grupo. Éstas incluyen:

- Propiedades, planta y equipo: Beneficios antes del uso previsto (Modificación a la NIIF 16), aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- Referencia al marco conceptual (Modificación a la NIIF 3), aplicable a partir del 1 de enero de 2022.
- Clasificación de pasivos a corto plazo y a largo plazo (Modificación a la NIC 1), aplicable a partir del 1 de enero de 2023.
- NIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF17 Contratos de Seguros, aplicable a partir del 1 de enero de 2023.

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	883,587	939,271
Ingresos por estacionamiento	5,160	13,653
Gastos refacturados a los inquilinos	60,510	56,899
Total ingresos relacionados a las propiedades	949,257	1,009,823
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(16,663)	(19,689)
Seguros sobre la propiedad	(5,846)	(4,922)
Impuesto predial	(18,880)	(17,825)
Reparaciones y mantenimiento	(25,486)	(17,687)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,490)	(9,369)
Servicios de seguridad	(6,633)	(6,244)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,648)	(1,372)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(22,484)	(13,153)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(21,534)	(19,684)
Gastos de servicios generales	(4,532)	(5,814)
Gastos de mercadotecnia	(1,892)	(3,840)
Honorarios por operación de estacionamiento	(1,517)	(2,571)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(10,191)	(8,882)
Otros gastos para la propiedad	(1,113)	(1,541)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(149,909)	(132,593)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(773)	(512)
Honorarios de contabilidad	(1,917)	(2,270)
Honorarios de valuación	(1,270)	(1,184)
Honorarios de auditoría	(1,287)	(1,116)
Otros honorarios profesionales	(3,562)	(3,517)
Otros gastos	(6,989)	(4,720)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(15,798)	(13,319)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(223,474)	(226,010)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(4,998)	(3,432)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(374)	(474)
Total de costos financieros	(228,846)	(229,916)
e) Pérdida cambiaria neta		
Pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(511,422)	(3,432,671)
Pérdida por fluctuación cambiaria neta realizada	(8,593)	(103,095)
Total de pérdida cambiaria neta	(520,015)	(3,535,766)

Al 31 de marzo de 2021, el Grupo tenía 67 empleados (31 de marzo de 2020: 68 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2021	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	327,069	172,277	195,127	148,320	11,675	139,671	994,139
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	314,900	161,346	186,705	141,507	10,026	112,584	927,068
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	227	5,805	6,032
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	12,169	10,931	8,422	6,813	1,422	21,282	61,039
Utilidad neta del segmento ²	736,477	384,168	400,256	316,135	10,439	110,652	1,958,127
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(67,512)	(40,427)	(53,688)	(40,800)	-	(21)	(202,448)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	460,164	255,443	255,465	208,711	-	-	1,179,783
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	86,027	42,814	41,013	35,223	7,283	36,396	248,756
Costos financieros ³	(25,576)	(15,365)	(21,362)	(16,145)	(3,231)	(9,189)	(90,868)
3 meses terminados 31 de marzo de 2020							
Ingresos de clientes externos ¹	317,693	158,220	176,416	132,032	13,447	267,698	1,065,506
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	298,099	149,686	167,302	123,073	11,237	236,411	985,808
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	404	567	-	135	580	14,369	16,055
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	19,190	7,967	9,114	8,824	1,630	16,918	63,643
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	3,199,599	1,626,142	1,574,919	1,170,626	(10,581)	(6,747)	7,553,958
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(411,180)	(253,244)	(343,988)	(235,428)	(35)	(211)	(1,244,086)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	3,317,186	1,729,355	1,750,918	1,287,949	-	-	8,085,408
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a	42,669	24,773	30,947	17,762	(16,004)	(209,879)	(109,732)
Costos financieros ³	(26,218)	(15,976)	(21,376)	(14,648)	(3,054)	(9,592)	(90,864)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$11.6 millones (al 31 de marzo de 2020 \$13.4 millones) y de \$33.2 millones (al 31 de marzo de 2020 \$42.2 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades/(pérdidas) operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.4 millones (al 31 de marzo de 2020 \$10.6 millones) y de \$29.7 millones (al 31 de marzo de 2020 \$33.2 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.2 millones (al 31 de marzo de 2020 \$3.0 millones) y de \$9.1 millones (al 31 de marzo de 2020 \$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)

Al 31 de marzo de 2021	Industrial				Comercial		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento*	15,305,185	8,640,051	8,515,779	6,946,127	470,860	5,978,164	45,856,166
Pasivos totales del segmento	(2,283,099)	(1,312,344)	(1,774,887)	(1,361,877)	(154,394)	(502,330)	(7,388,931)
Al 31 de diciembre de 2020							
Activos totales del segmento*	14,725,038	8,175,914	8,204,117	6,689,471	464,536	5,941,802	44,200,878
Pasivos totales del segmento	(2,264,633)	(1,439,769)	(1,749,835)	(1,342,335)	(155,887)	(507,459)	(7,459,918)

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
Total de ingresos del segmento	994,139	1,065,506
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(44,882)	(55,683)
Ingresos por intereses	2,549	5,882
Total de ingresos del período	951,806	1,015,705
Utilidad operativa por segmento	1,958,127	7,553,958
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	997	(757)
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(150,399)	(151,698)
Ingresos por intereses	2,549	5,882
Partidas atribuibles al método de participación	205	427
Pérdida cambiaria neta ²	(317,567)	(2,291,804)
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	37,296	(211,010)
Honorarios de administración ³	(47,305)	(44,221)
Gastos relacionados con transacciones	(619)	(725)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(15,798)	(13,319)
Impuesto a la utilidad	(477)	(145)
Utilidad neta del período	1,467,009	4,846,588

¹ Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA y consecuentemente, en 2021 y 2020 la deuda es considerada como una partida en conciliación.

² Pérdida cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del periodo.

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

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

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

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:

	Periodo/Año terminado	
	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	45,856,166	44,200,878
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	133,340	720,311
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	309	309
Otros activos ¹	33,898	81,661
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,810,110)	(1,785,799)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,216,577	1,186,526
Total de activos	45,430,180	44,403,886
Pasivos por segmento reportable	(7,388,931)	(7,459,918)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(10,371,830)	(10,037,684)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(67,538)	(377,399)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	593,533	599,274
Otros pasivos ¹	(13,400)	(14,088)
Impuesto diferido pasivo ¹	(22,557)	(22,557)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(173,799)	(211,095)
Total de pasivos	(17,444,522)	(17,523,467)

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 trimestre terminado el 31 de marzo de 2021, FIBRA Macquarie hizo dos distribuciones por un monto total de \$723.6 millones (al 31 de marzo de 2020: \$696.5 millones, 0.410 por CBF). La primera distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 per CBF) fue provisionada al 31 de diciembre de 2020, fue pagada el 28 de enero de 2021 y la segunda distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 per CBF) fue pagada el 12 de marzo de 2021.

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
Utilidad después de impuestos por CBFI		
Utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	1.92	6.34
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI (\$'000)	1,461,340	4,846,588
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000)	761,623	764,987

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA Macquarie	Participación FIBRA Macquarie	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
		Mar 31, 2021	Dic 31, 2020		
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	510,071	505,544
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	706,506	680,982

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,186,526	1,544,250
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	10,064
Distribuciones recibidas durante el período/año	(10,285)	(50,830)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	12,336	67,054
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	28,000	(384,012)
Montos en libros al cierre del período/año	1,216,577	1,186,526

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 negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	23,501	18,617	33,078	40,990
Total de activos - no circulante	1,003,316	999,425	2,566,260	2,516,249
Total de pasivos - circulante ³	-	-	(35,128)	(40,472)
Total de pasivos - no circulante ³	(6,675)	(6,954)	(1,151,198)	(1,154,803)
Activos netos	1,020,142	1,011,088	1,413,012	1,361,964

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$18.3 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$31.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$20.9 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$20.8 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,138.8 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$1,142.3 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	1,011,088	1,158,625	1,361,964	1,929,875
Movimientos netos del período/año	9,054	(147,537)	51,048	(567,911)
Activos netos	1,020,142	1,011,088	1,413,012	1,361,964
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	510,071	505,544	706,506	680,982
Valor en libros de FIBRA Macquarie	510,071	505,544	706,506	680,982

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$4.3 millones (año completo 2020: \$15.7 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)

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	3 meses terminados	3 meses terminados	3 meses terminados	3 meses terminados
	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020	Mar 31, 2021	Mar 31, 2020
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	16,989	25,553	72,775	85,814
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	3,070	-	52,931	-
Ingresos por intereses	39	122	370	730
Total de ingresos	20,098	25,675	126,076	86,544
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(24,839)	(25,291)
Otros gastos	(9,836)	(9,617)	(30,826)	(31,511)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	(70,981)	-	(61,547)
Total de gastos	(9,836)	(80,598)	(55,665)	(118,349)
Utilidad/(pérdida) del período	10,262	(54,923)	70,411	(31,805)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	5,131	(27,461)	35,205	(15,902)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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

	Nota	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
		\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		41,119,827	38,799,138
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		-	775,786
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		(55,738)	643,951
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		2,978	143,617
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	214,711	(11,548)
Utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión		1,179,783	1,912,458
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		220,757	(1,157,936)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		11,588	14,361
Valor en libros al final del período/año		42,693,906	41,119,827

* El monto incluye la adquisición de un terreno en MMREIT Industrial Trust IV y el 100% del valor de la propiedad de inversión del fideicomiso F/3493 JV.

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	44,490	56,038
Gastos de capital	217,689	132,069
Transferencia de propiedades de inversión completa	(2,978)	(143,617)
Valor en libros al final del período/año	259,201	44,490

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

b) Valuación activo por activo

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

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

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

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

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

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2021 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% (31 de diciembre de 2020: 7.50% and 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.50% y 9.75% (31 de diciembre de 2020: 8.50% and 9.75%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.50% (31 de diciembre de 2020: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.75% y 11.75% (31 de diciembre de 2020: 9.75% y 11.75%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 3.50% y 5.00% (2020: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.52%. (2020: 4.52%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 35.00% (2020: 3.00% y 35.00%), con un valor medio ponderado de 10.89% (2020: 10.89%) para las propiedades comerciales.

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

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

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. DEUDA

	Mar 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,708,846	3,590,766
Línea de crédito revolvente en MXN	1,259,564	1,259,564
Financiamiento con deudas disponibles	4,968,410	4,850,330
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US	9,581,185	9,276,145
Financiamiento con documentos en US	6,696,528	6,483,328
Costos de transacción no amortizados	(72,970)	(75,295)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	16,204,743	15,684,178

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$' millones	Monto Dispuesto \$' millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,148,457	4,984,271
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,311,196	4,173,519
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	3,679,986	3,559,236
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,543,387	1,494,176
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,521,717	1,472,976
Saldo al cierre del período/año						16,204,743	15,684,178

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.

Deuda – circulante

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\$90.0 millones (\$2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55.0 millones (\$1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35.0 millones (\$754.9 millones) el 24 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)

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Saldo al inicial del período/año	15,684,178	14,804,370
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(4,007,607)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	-	4,340,034
Total de cambios por actividades de financiamiento	-	332,427
Total de efectos por tipos de cambio	515,567	532,540
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	4,998	14,841
Saldo al cierre del período/año	16,204,743	15,684,178

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(173,799)	(211,095)
Valor razonable estimado				(173,799)	(211,095)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

Las subsidiarias del Grupo están sujetas al impuesto sobre la renta y, por lo tanto, los efectos fiscales han sido reconocidos en estos estados de resultado integral consolidados condensados intermedios no auditados como sigue:

	Mar 31, 2021 \$'000	Mar 31, 2020 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(477)	(145)
Impuesto a la utilidad diferido	-	-
Impuesto a la utilidad por recuperar	(477)	(145)

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

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

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el período y año terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	1,791	2,686
Impuesto a la utilidad corriente del período/año	(477)	(1,296)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	2	401
Impuesto a la utilidad por recuperar	1,316	1,791
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	22,557	24,486
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	(1,929)
Impuesto diferido pasivo	22,557	22,557

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs \$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	765,700	17,394,792
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(4,077)	(83,043)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020	761,623	17,311,749
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	761,623	17,311,749
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el período	-	-
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2021	761,623	17,311,749

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

El 26 de junio de 2018, 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 CBFIs al 31 de marzo de 2021, 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)

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada Mar 31, 2021	Participación no controlada Mar 31, 2021	Total Activos Mar 31, 2021	Total Pasivos Mar 31, 2021
Fid CIB/3493	37%	249,244	683,319	(1,792)
		249,244	683,319	(1,792)

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Propiedades de inversión, (nota 10).
- Instrumentos financieros derivados, (nota 12).

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

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

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

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasa de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;

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

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

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

- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa las pruebas obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF. Incluyendo 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 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 derivados de los precios cotizados mencionados en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivado de los precios);

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de marzo de 2021	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	46,985	46,985	46,985
Deuda**	(16,807,587)	(16,807,587)	(16,204,743)
Al 31 de diciembre de 2020			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	53,901	53,901	53,901
Deuda**	(16,662,652)	(16,662,652)	(15,684,178)

* Los costos no amortizados de las cuentas por cobrar es una aproximado al valor razonable debido a su vencimiento a corto plazo.

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

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

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

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de marzo de 2021				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(173,799)	-	(173,799)
Propiedades de inversión	-	-	42,693,906	42,693,906
Al 31 de diciembre de 2020				
Instrumentos financieros derivados-activo	-	(211,095)	-	(211,095)
Propiedades de inversión	-	-	41,119,827	41,119,827

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:

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Saldo al inicio del período/año	41,119,827	38,799,138
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	173,539	790,381
Adquisición de terreno	-	775,786
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,179,783	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	220,757	(1,157,936)
Saldo al final del período/año	42,693,906	41,119,827

17. 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 a 30 abril de 2048.

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

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

17. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

a) Como Arrendador (continuación)

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

Al 31 de marzo de 2021	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	147,284	449,073	91,500	687,857
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	27,765	85,472	22,233	135,470

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

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

	Mar 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del período/año	15,954	19,986
Adiciones a los activos por derecho de uso	-	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	-	(1,506)
Efecto de fluctuación cambiaria	135	430
Cargo por depreciación del período/año	(883)	(4,080)
Saldo al cierre del período/año	15,206	15,954
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del período/año	17,611	21,207
Adiciones a los pasivos por arrendamientos	-	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	-	(1,510)
Efecto de fluctuación cambiaria	144	445
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	373	1,718
Pagos de arrendamientos	(1,186)	(5,373)
Saldo al cierre del período/año	16,942	17,611
Saldo clasificado como circulante	3,542	3,523
Saldo clasificado como no-circulante	13,400	14,088
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	4,861	4,906
1-5 años	15,945	16,932
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	20,806	21,838

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio aplicada es de 5.7% para los contratos en \$US y 10.2% para los contratos en pesos.

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. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el periodo de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (31 de marzo de 2020: \$1.0 millones).

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 \$47.3 millones (31 de marzo de 2020: \$44.2 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MMREM también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un periodo mínimo de un año. Al 31 de marzo de 2021, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses del periodo terminado el 31 de marzo de 2021, el Grupo provisionó gastos por \$0.2 millones (31 de marzo de 2020: \$0.5 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MMREM en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2021, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MMREM ascendían a \$0.2 millones (31 de marzo de 2020: \$0.5 millones).

Al 31 de marzo de 2021, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MMREM, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$35.0 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2021 (31 de marzo de 2020: \$33.5 millones).

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

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

18. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas (continuación)

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

19. 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.

