

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024

- ▶ Avance en nuestro programa de desarrollo con la adquisición de un terreno de 25 hectáreas en Monterrey para el desarrollo de edificios industriales que equivalen a 906 mil pies cuadrados de ABA
- ▶ Récord de ingresos y NOI consolidados trimestrales en dólares
- ▶ El NOI del 1T24 fue 10.2% mayor A/A en dólares
- ▶ Incremento en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento durante el trimestre de 11.8% en el portafolio industrial
- ▶ Distribución declarada de Ps. 0.5250 por certificado para 1T24, 10.1% mayor A/A en dólares
- ▶ Se reafirma la guía de AFFO y de distribución para 2024

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de abril de 2024 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2024.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) consolidado del 1T24 incrementó 10.2% A/A en dólares
- AFFO del 1T24 por certificado incrementó 4.0% A/A en dólares
- Ocupación consolidada del 1T24 de 97.3%
- El tráfico peatonal en los centros comerciales superó por primera vez los niveles pre-pandemia
- Distribución en efectivo de Ps. 0.5250 pesos por certificado declarada para el 1T24

"Hemos logrado otro trimestre de crecimiento sólido al apegarnos a nuestros principios centrales de mantener un portafolio de alta calidad y bien ubicado, y un uso disciplinado del capital. Con un entorno favorable soportado por las tendencias de reubicación de la producción a territorio mexicano (*nearshoring*), nos mantenemos optimistas respecto a nuestro posicionamiento y nuestra capacidad para seguir impulsando nuestro crecimiento mientras generamos valor", comentó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "Con base en estos catalizadores, nos complace haber alcanzado un nivel récord de ingresos consolidados junto con incrementos sólidos en las tasas de renta mientras

que observamos una demanda continua de espacio industrial en los mercados clave del norte de México donde tenemos presencia, lo cual ha dado lugar a un incremento de 10.1% en nuestra distribución trimestral por certificado A/A en dólares. Por otro lado, el comportamiento de nuestro portafolio comercial evidencia una mejoría continua, y durante el primer trimestre observamos un repunte significativo en el tráfico peatonal que por primera vez superó los niveles previos a la pandemia, un signo de una recuperación continua y sostenida.”

“Vemos una oportunidad atractiva de aprovechar nuestra plataforma para acelerar aún más el crecimiento de FIBRA Macquarie en los próximos años. Posterior al cierre del trimestre, adquirimos un terreno de 25 hectareas estratégicamente situado en Monterrey, mercado clave y donde este año esperamos comenzar los trabajos relacionados con este proyecto para seguir aprovechando el entorno de alta demanda observado,” comentó el Sr. Hanna.

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en los principales mercados nacionales con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 1.5 millones de pies cuadrados de nueva ABA en proceso de desarrollo o estabilización con una inversión total aproximada de US\$126 millones.

Se espera tener desembolsos de capital por US\$108 millones durante los siguientes doce meses (esto considera costos restantes para concluir la construcción, mejoras para los inquilinos contratadas, consideraciones para el pago de terrenos adquiridos, incluyendo el terreno que recientemente adquirimos en Monterrey, y costos de infraestructura a nivel proyecto para los desarrollos). FIBRA Macquarie mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11% en su programa de desarrollos industriales, el cual incorpora los más altos estándares de sustentabilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en el mayor beneficio de sus clientes.

A continuación se resumen los proyectos en curso. Para más detalles sobre los proyectos concluidos, consulte los materiales de información complementaria que se encuentran en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/BMV/Filings/fibramacquarie.com).

Area Metropolitana de Monterrey, Nuevo León

- El 19 de abril de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 25 hectáreas en Monterrey por US\$12.4m, excluyendo costos de transacción e impuestos.
- El predio se encuentra ubicado estratégicamente cerca del Aeropuerto Internacional de Monterrey y aproximadamente a 1.5 kilómetros de nuestro parque industrial en Apodaca.
- El plan de desarrollo de largo plazo para este proyecto anticipa la construcción, en fases, de un parque industrial clase A que sumará 906 mil pies cuadrados de ABA.

Proyectos en Proceso

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ se encuentra construyendo una nave industrial adicional de 200 mil pies cuadrados de ABA, la cual espera concluir durante el segundo trimestre de 2024.
- Este parque industrial de clase "A" tiene un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ tiene en construcción o ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA a la fecha del presente comunicado.

Tijuana, Baja California

- Se continúa avanzando con el primer edificio industrial de 405 mil pies cuadrados de ABA con fecha actualizada de entrega para la segunda mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial clase "A" cuente con un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 1T24 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL						
	1T24	1T23	Variación	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 952.9m	Ps. 950.4m	0.3%	US\$ 56.1m	US\$ 50.8m	10.3%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 958.4m	Ps. 956.7m	0.2%	US\$ 56.4m	US\$ 51.2m	10.2%
EBITDA	Ps. 864.1m	Ps. 877.6m	(1.5%)	US\$ 50.8m	US\$ 46.9m	8.4%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 614.1m	Ps. 640.8m	(4.2%)	US\$ 36.1m	US\$ 34.3m	5.5%
FFO por Certificado	Ps. 0.7991	Ps. 0.8418	(5.1%)	US\$ 0.0470	US\$ 0.0450	4.5%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 489.3m	Ps. 517.6m	(5.5%)	US\$ 28.8m	US\$ 27.7m	4.0%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6368	Ps. 0.6799	(6.3%)	US\$ 0.0375	US\$ 0.0363	3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.7%	87.1%	(140 pb)	85.7%	87.1%	(140 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	86.2%	87.7%	(149 pb)	86.2%	87.7%	(149 pb)
Margen AFFO	44.0%	47.4%	(343 pb)	44.0%	47.4%	(343 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,575	35,055	1.5%	35,575	35,055	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,305	3,257	1.5%	3,305	3,257	1.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.3%	97.3%	7 pb	97.3%	97.3%	7 pb
Ocupación Promedio	97.2%	96.9%	23 pb	97.2%	96.9%	23 pb

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 1T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL						
	1T24	1T23	Variación	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 812.2m	Ps. 824.4m	(1.5%)	US\$ 47.8m	US\$ 44.1m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 816.6m	Ps. 822.7m	(0.7%)	US\$ 48.0m	US\$ 44.0m	9.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	88.9%	90.4%	(144 pb)	88.9%	90.4%	(144 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	89.4%	90.2%	(77 pb)	89.4%	90.2%	(77 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,947	30,452	1.6%	30,947	30,452	1.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,875	2,829	1.6%	2,875	2,829	1.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	98.2%	98.2%	1 pb	98.2%	98.2%	1 pb
Ocupación Promedio	98.0%	97.8%	21 pb	98.0%	97.8%	21 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 5.97	US\$ 5.63	6.1%	US\$ 5.97	US\$ 5.63	6.1%
Retención de Clientes UDM	88.9%	92.5%	(360 pb)	88.9%	92.5%	(360 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.2	4.0%	3.4	3.2	4.0%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos continuos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2024, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$48.0 millones, incrementando 9.2% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 98.2%. Los nuevos arrendamientos incluyeron 128 mil pies cuadrados de ABA y las salidas fueron 96 mil pies cuadrados. En cuanto a las renovaciones y los nuevos arrendamientos destacan los realizados con un fabricante de cajas de cartón en Monterrey y un almacén de autopartes en Saltillo. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 8 contratos y 541 mil pies cuadrados, generando una alta tasa de retención en los últimos doce meses de 88.9%.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 1T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 140.6m	Ps. 126.0m	11.6%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 141.7m	Ps. 134.0m	5.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), incl. RL)	70.7%	70.3%	42 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), excl. RL)	71.3%	74.8%	(349 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,629	4,603	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	428	0.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.4%	91.0%	41 pb
Ocupación Promedio	91.2%	91.0%	25 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	\$179.60	\$169.69	5.8%
Retención de Clientes UDM	87.3%	82.1%	523 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.1	13.8%

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 198.9 millones, incrementando 11.0% A/A
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 196.7 millones, mostrando un incremento de 2.1% A/A
- En los últimos doce meses, el promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos incrementó 13.8%, de la mano con un aumento en las rentas promedio de 5.8%, reflejando mejores condiciones de arrendamiento
- Durante el primer trimestre, el tráfico peatonal en los centros comerciales de FIBRAMQ fue aproximadamente 4.0% superior al del periodo comparable del año anterior y superó los niveles previos a la pandemia en 1.0%

FIBRAMQ firmó 79 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 27.4 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos, entre ellos se encuentra un cine, un gimnasio y un hotel. Con esta fuerte actividad de arrendamiento, el portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 87.3% en los últimos doce meses.

Al 31 de marzo de 2024, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 9.2 millones (excluyendo IVA), estables respecto a las del periodo comparable del año anterior.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 65.7% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 592 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de 11.8% en los arrendamientos, generando US\$21.3 millones de renta base anualizada.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del primer trimestre de 2024 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.ar/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

A 31 de marzo de 2024, FIBRAMQ cuenta con US\$1,014.6 millones de deuda vigente, US\$307.9 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y US\$32.1 millones en efectivo no restringido disponible.

El 88.7% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.9 años. FIBRAMQ no tiene ningún vencimiento de deuda antes de septiembre del 2026.

El índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.5% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 5.6x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de certificados para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2025. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SUSTENTABILIDAD

Al 31 de marzo de 2024, la cobertura de certificación de edificios verdes representa ahora 39.9% del ABA consolidado.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 61.1%.

DISTRIBUCIÓN

El 25 de abril de 2024, FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de marzo de 2024, de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 17 de junio de 2024 a los tenedores con fecha de registro del 14 de junio de 2024. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 14 de junio de 2024.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2024

AFFO

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO para el año completo en un rango de Ps. 2.55 a Ps. 2.60.

La guía de AFFO para 2024 se sitúa entre US\$116 millones y US\$120 millones, lo que representa un incremento anual de entre 6% y 8% en dólares.

FIBRAMQ mantiene una expectativa positiva en el desempeño operativo para 2024, la cual se vería traducida en un incremento en los ingresos brutos y el ingreso neto operativo, sin embargo se espera que estos efectos sean contrarrestados principalmente por una combinación del impacto de la apreciación del peso mexicano en relación con el dólar estadounidense, así como por el costo a corto plazo del financiamiento de las inversiones del programa de desarrollo, que se espera contribuyan de manera positiva a los ingresos y el AFFO conforme se establezca cada proyecto. Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 17.30 pesos por dólar para el resto del 2024;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma la guía de distribuciones en efectivo para 2024 de Ps. 2.10 por certificado, pagaderos en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado.

Las distribuciones de efectivo conforme a la guía para el 2024 equivalen a US\$97.4 millones, lo que representa un incremento anual de 8.6% en dólares.

Esta guía está basada en una razón de pago del AFFO estimado para 2024 de aproximadamente 82%, utilizando como base el punto medio de la guía. El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Administrador de FIBRAMQ, las condiciones estables del mercado y la administración prudente del capital de FIBRAMQ.

Certificados en circulación

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 31 de marzo del 2024. Esta cifra incluye la emisión de 36.0 millones de certificados para los tenedores existentes realizada en marzo de 2024 respecto a la distribución extraordinaria correspondiente al año completo 2023, resultando en un incremento de 4.7% en CBFIs en circulación.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 26 de abril de 2024, a las 11:00 a.m. hora del centro / 13:00 p.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 2024 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 2024 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. Al 31 de marzo de 2024 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. 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 puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión

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 SEA MODIFICADA.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2023

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

	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	518,013	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	67,463	13,507
Otros activos	167,028	182,948
Total de activos circulante	752,504	664,141
Activo no circulante		
Efectivo restringido	13,805	13,983
Propiedades de inversión	50,301,700	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	1,297,814	1,266,865
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	190,487	184,779
Instrumentos financieros derivados	205,901	81,783
Total de activos no circulante	52,851,321	52,284,864
Total de activos	53,603,825	52,949,005
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	481,044	795,811
Depósitos de inquilinos	26,405	22,848
Otros pasivos	3,722	3,302
Total de pasivos a corto plazo	511,171	821,961
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	181	195
Deuda	16,265,525	15,458,260
Depósitos de inquilinos	307,928	310,381
Otros pasivos	3,660	4,283
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	24,914
Total de pasivos a largo plazo	16,602,208	15,798,033
Total de pasivos	17,113,379	16,619,994
Activos netos	36,490,446	36,329,011
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,508,085	17,303,908
Utilidades acumuladas	17,648,849	18,733,063
Total de participación controladora	36,156,934	36,036,971
Participación no controladora	333,512	292,040
Total del patrimonio	36,490,446	36,329,011

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2024 \$'000	Mar 31, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,049,039	1,029,877
Gastos relacionados a las propiedades	(203,646)	(175,616)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	845,393	854,261
Honorarios de administración	(60,084)	(47,939)
Gastos relacionados con transacciones	(141)	(787)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(31,045)	(24,557)
Total de gastos operativos	(91,270)	(73,283)
Otros ingresos	-	487
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(550,041)	(2,799,267)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	718,552	345,222
Costos financieros	(232,769)	(233,488)
Ingresos por intereses	7,552	15,273
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	60,513	22,350
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	199,012	1,072,306
Utilidad/(Pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	124,118	(42,631)
Utilidad/(pérdida) consolidada del período	1,081,060	(838,770)
Utilidad/(pérdida) total del período atribuible a:		
Participación controladora	1,035,834	(830,834)
Participación no controladora	45,226	(7,936)
Utilidad/(pérdida) total del período	1,081,060	(838,770)
Utilidad/(pérdida) por CBF[*]		
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBF (pesos)	1.35	(1.09)

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".*

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTE 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 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Pérdida total del período	-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Pérdida total del período	-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,049,682)	(1,049,682)	-	(1,049,682)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,049,682)	(1,049,682)	-	(1,049,682)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2023	17,303,908	15,134,048	32,437,956	232,207	32,670,163
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período	-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Utilidad total del período	-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(2,120,048)	(2,120,048)	-	(2,120,048)
-Aportaciones de los tenedores de CBFI, neto de costos relacionados	1,204,177	-	1,204,177	-	1,204,177
-Distribución a la participación no controladora	-	-	-	(3,754)	(3,754)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	1,204,177	(2,120,048)	(915,871)	(3,754)	(919,625)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2024	18,508,085	17,648,849	36,156,934	333,512	36,490,446

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2024 \$'000 Entradas/(Salidas)	Mar 31, 2023 \$'000 Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad/(pérdida) del período	1,081,060	(838,770)
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	550,041	2,799,267
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(718,552)	(345,222)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	4,794	5,367
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	33,436	23,482
Amortización de comisiones de arrendamiento	26,571	24,170
Depreciación para los activos por derecho de uso*	707	885
Ingresos por intereses	(7,552)	(15,273)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	16,532	7,545
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(209,002)	(1,108,473)
Costos financieros	232,769	233,488
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(60,513)	(22,350)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(124,118)	42,631
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(78,591)	(30,824)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar	35,432	(50,123)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	783,014	725,800
Actividades de inversión:		
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(297,356)	(380,992)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	29,564	36,206
Intereses recibidos	7,552	15,273
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(260,240)	(329,513)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(185,927)	(178,185)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	1,019,756	363,400
Pagos por arrendamientos	(978)	(1,179)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,315,466)	(1,430,328)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(482,615)	(1,246,292)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,159	(850,005)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	9,990	36,167
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	531,818	428,790

* 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.

** Incluye efectivo restringido de \$13.8 millones (2023: \$14.9 millones) al 31 de marzo de 2024.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2024

FIBRA
Macquarie
México



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 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023	4
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES	10
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/(PÉRDIDA) 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. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	22
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	22
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	23
16. ARRENDAMIENTOS	25
17. PARTES RELACIONADAS	25
18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	26

Aviso

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.



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 2024 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 2024;
- Los estados de resultados consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024; 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 2024 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 read 'Juan Carlos Guerra Rocha', written over a circular blue stamp or seal.

C.P.C Juan Carlos Guerra Rocha

Monterrey, Nuevo León, México, a 24 de abril de 2024.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

	Nota	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		518,013	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	67,463	13,507
Otros activos		167,028	182,948
Total de activos circulante		752,504	664,141
Activo no circulante			
Efectivo restringido		13,805	13,983
Propiedades de inversión	10,15	50,301,700	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,297,814	1,266,865
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		190,487	184,779
Instrumentos financieros derivados	12,15	205,901	81,783
Total de activos no circulante		52,851,321	52,284,864
Total de activos		53,603,825	52,949,005
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		481,044	795,811
Depósitos de inquilinos		26,405	22,848
Otros pasivos		3,722	3,302
Total de pasivos a corto plazo		511,171	821,961
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		181	195
Deuda	11,15	16,265,525	15,458,260
Depósitos de inquilinos		307,928	310,381
Otros pasivos		3,660	4,283
Impuesto sobre la renta diferido		24,914	24,914
Total de pasivos a largo plazo		16,602,208	15,798,033
Total de pasivos		17,113,379	16,619,994
Activos netos		36,490,446	36,329,011
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,508,085	17,303,908
Utilidades acumuladas		17,648,849	18,733,063
Total de participación controladora		36,156,934	36,036,971
Participación no controladora	14	333,512	292,040
Total del patrimonio		36,490,446	36,329,011

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2024 \$'000	Mar 31, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,049,039	1,029,877
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(203,646)	(175,616)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		845,393	854,261
Honorarios de administración	17(c)	(60,084)	(47,939)
Gastos relacionados con transacciones		(141)	(787)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(31,045)	(24,557)
Total de gastos operativos		(91,270)	(73,283)
Otros ingresos		-	487
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(550,041)	(2,799,267)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	718,552	345,222
Costos financieros	4(d)	(232,769)	(233,488)
Ingresos por intereses		7,552	15,273
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	60,513	22,350
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	199,012	1,072,306
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		124,118	(42,631)
Utilidad/(pérdida) consolidada del período		1,081,060	(838,770)
Utilidad/(pérdida) total del período atribuible a:			
Participación controladora		1,035,834	(830,834)
Participación no controladora		45,226	(7,936)
Utilidad/(pérdida) total del período		1,081,060	(838,770)
Utilidad/(pérdida) por CBFI*			
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	8	1.35	(1.09)

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios o "CBFI".

Los estados de resultados consolidados 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 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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 2023	13	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Pérdida total del período		-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Pérdida total del período		-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,049,682)	(1,049,682)	-	(1,049,682)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,049,682)	(1,049,682)	-	(1,049,682)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2023		17,303,908	15,134,048	32,437,956	232,207	32,670,163
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	13	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período		-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Utilidad total del período		-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(2,120,048)	(2,120,048)	-	(2,120,048)
-Aportaciones de los tenedores de CBFIs, neto de costos relacionados	13	1,204,177	-	1,204,177	-	1,204,177
-Distribución a la participación no controladora		-	-	-	(3,754)	(3,754)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,204,177	(2,120,048)	(915,871)	(3,754)	(919,625)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2024		18,508,085	17,648,849	36,156,934	333,512	36,490,446

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2024 \$'000	Mar 31, 2023 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) del período		1,081,060	(838,770)
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	550,041	2,799,267
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(718,552)	(345,222)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		4,794	5,367
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	33,436	23,482
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	26,571	24,170
Depreciación para los activos por derecho de uso*		707	885
Ingresos por intereses		(7,552)	(15,273)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	16,532	7,545
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(209,002)	(1,108,473)
Costos financieros	4(d)	232,769	233,488
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(60,513)	(22,350)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(124,118)	42,631
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(78,591)	(30,824)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		35,432	(50,123)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		783,014	725,800
Actividades de inversión:			
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(297,356)	(380,992)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	29,564	36,206
Intereses recibidos		7,552	15,273
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(260,240)	(329,513)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(185,927)	(178,185)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	1,019,756	363,400
Pagos por arrendamientos		(978)	(1,179)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,315,466)	(1,430,328)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(482,615)	(1,246,292)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		40,159	(850,005)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	9,990	36,167
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		531,818	428,790

* 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 \$13.8 millones (2023: \$14.9 millones) al 31 de marzo de 2024.

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 creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. 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 Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560 con efecto a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

Actividad relevante durante el período terminado el 31 de marzo de 2024

De acuerdo con las Leyes fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios de la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRA Macquarie ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2023. Para dar cumplimiento con las Leyes fiscales mexicanas, FIBRA Macquarie declaró una distribución extraordinaria de aproximadamente Ps. 1.7 billones pagada, el 14 de marzo de 2024. Esta distribución extraordinaria fue pagada 70% como una distribución en especie (CBFIs) y 30% como distribución en efectivo.

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 conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad 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 2023, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados 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.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 24 de abril de 2024.

b) Criterio del costo histórico

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

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 2024 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. 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, tales como:

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe 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 requiere 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.

- 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 están calificados en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y semestrales independientes. Ver notas 10 y 15 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 15 para más detalle.

- 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.

- 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.

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 (continuación)

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

d) Medición 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 razonable dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo con 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 del dato de 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.

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

NIIF S1 y NIIF S2 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estas normas (ISSB) en sus estados financieros consolidados.

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023; los resultados por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros no auditados de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el año que terminó el 31 de marzo de 2024, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus subsidiarias: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("F/3493").

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) de los períodos incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2024	Mar 31, 2023
	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	961,603	956,220
Ingresos por estacionamiento	12,503	12,271
Gastos refacturados a los inquilinos	74,933	61,386
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,049,039	1,029,877
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(23,029)	(25,490)
Seguros sobre la propiedad	(7,007)	(6,829)
Impuesto predial	(29,495)	(22,969)
Reparaciones y mantenimiento	(29,443)	(31,567)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(11,056)	(10,609)
Servicios de seguridad	(7,926)	(6,807)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(3,065)	(3,387)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(33,436)	(23,482)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(26,571)	(24,170)
Gastos de servicios generales	(6,563)	(5,124)
Gastos de mercadotecnia	(4,743)	(3,548)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,019)	(2,697)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(16,532)	(7,545)
Otros gastos para la propiedad	(1,761)	(1,392)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(203,646)	(175,616)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(1,237)	(291)
Honorarios de contabilidad	(5,267)	(4,197)
Honorarios de valuación	(1,320)	(989)
Honorarios de auditoría	(1,474)	(1,412)
Otros honorarios profesionales	(13,788)	(8,994)
Otros gastos	(7,959)	(8,674)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(31,045)	(24,557)
d) Costos financieros		
Gastos por intereses de deuda	(228,549)	(230,027)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(4,043)	(3,211)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(177)	(250)
Total de costos financieros	(232,769)	(233,488)
e) Utilidad cambiaria neta		
Utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	220,548	1,094,898
Pérdida por fluctuación cambiaria neta realizada	(21,536)	(22,592)
Total de utilidad cambiaria neta	199,012	1,072,306

¹ Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en un momento determinado de acuerdo con la NIIF15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.

Al 31 de marzo de 2024, el Grupo tenía 87 empleados (2023: 76 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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 derivados de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el período, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y Tuxtpec.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El CEO 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 2024	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	327,992	219,888	204,269	165,769	19,196	179,672	1,116,786
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	306,874	205,486	189,830	156,407	16,032	147,191	1,021,820
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	814	14,563	15,377
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	21,118	14,402	14,439	9,362	2,350	17,918	79,589
Utilidad neta del segmento ²	220,489	378,004	157,707	108,012	16,861	173,627	1,054,700
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	20,152	8,557	8,221	11,010	-	15	47,955
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(205,448)	(127,351)	(110,029)	(107,213)	-	-	(550,041)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	171,926	324,517	95,391	88,436	8,969	60,966	750,205
Costos financieros ³	(22,091)	(12,623)	(15,937)	(14,999)	(5,102)	(12,906)	(83,658)
3 meses terminados 31 de marzo de 2023							
Ingresos de clientes externos ¹	341,672	200,602	200,441	169,550	17,540	161,699	1,091,504
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	323,901	185,157	193,367	160,540	14,531	130,610	1,008,106
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	1,034	14,870	15,904
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	17,771	15,445	7,074	9,010	1,975	16,219	67,494
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(534,397)	(308,575)	(272,876)	(270,593)	6,188	95,746	(1,284,507)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	122,480	70,592	91,342	81,444	-	31	365,889
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,049,228)	(605,787)	(595,769)	(548,483)	-	-	(2,799,267)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	132,693	71,759	73,846	70,711	(1,813)	(8,345)	338,851
Costos financieros ³	(23,480)	(13,864)	(17,822)	(15,866)	(3,477)	(8,739)	(83,248)

¹ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$19.2 millones (2023: \$17.5 millones) y de \$48.6 millones (2023: \$44.0 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$16.9 millones (2023: \$6.2 millones) y de \$42.6 millones (2023: \$15.6 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.1 millones (2023: \$3.4 millones) y de \$12.9 millones (2023: \$8.7 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 2024	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	17,327,708	11,198,340	9,296,189	9,032,392	542,161	6,148,334	53,545,124
Pasivos totales del segmento	(1,851,120)	(1,056,929)	(1,270,871)	(1,210,152)	(174,440)	(517,914)	(6,081,426)
Al 31 de diciembre de 2023							
Activos totales del segmento	17,279,353	10,944,552	9,268,292	9,010,438	532,343	6,079,182	53,114,160
Pasivos totales del segmento	(1,852,572)	(1,065,494)	(1,276,478)	(1,215,054)	(173,392)	(516,922)	(6,099,912)

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2024 \$'000	Mar 31, 2023 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,116,786	1,091,504
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(67,747)	(61,627)
Total de ingresos del período	1,049,039	1,029,877
Utilidad/(pérdida) por segmento	1,054,700	(1,284,507)
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,017	1,321
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(167,119)	(162,456)
Ingresos por intereses	7,552	15,273
Partidas atribuibles al método de participación	1,005	609
Otros ingresos	-	487
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias ²	151,057	706,417
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	124,118	(42,631)
Honorarios de administración ³	(60,084)	(47,939)
Gastos relacionados con transacciones	(141)	(787)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(31,045)	(24,557)
Utilidad/(pérdida) del período	1,081,060	(838,770)

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2024 y 2023 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

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

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

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:

	Período/año terminado	
	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activos por segmento	53,545,124	53,114,160
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	392,671	239,709
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos ¹	75,504	125,026
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,913,477)	(1,878,826)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,297,814	1,266,865
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	205,901	81,783
Total de activos	53,603,825	52,949,005
Pasivos por segmento	(6,081,426)	(6,099,912)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(11,536,108)	(10,668,494)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(82,933)	(434,353)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	615,662	611,962
Otros pasivos ¹	(3,660)	(4,283)
Impuesto diferido pasivo ¹	(24,914)	(24,914)
Total de pasivos	(17,113,379)	(16,619,994)

¹ Activos y pasivos mantenidos 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 al 31 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie pagó tres distribuciones por un monto de \$2,519.7 millones (2023: \$1,430.2 millones).

Periodo de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBF1	Distribución Pagada ¹
3Q23 ²	30 de enero de 2024	0.5250	399.7
4Q23	08 de marzo de 2024	0.5250	399.7
2023 Extraordinaria	14 de marzo de 2024	2.2598	1,720.3
Distribuciones pagadas durante el período			2,519.7

¹ Montos expresados en millones de pesos.

² Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2023 y pagada el 30 de enero de 2024.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el periodo terminado al 31 de marzo de 2024 ascendió a \$2,120.0 millones (2023: \$1,049.6 millones).

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

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2024 \$'000	Mar 31, 2023 \$'000
Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFÍ		
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFÍ (\$)	1.35	(1.09)
Utilidad/(pérdida) básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ		
Utilidad/(pérdida) neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	1,035,834	(830,834)
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	768,414	761,289

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 dichos Negocios Conjuntos 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 del	Participación del	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
		propietario Mar 31, 2024	propietario Dic 31, 2023	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	415,509	407,834
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	882,305	859,031
Total inversiones en negocios conjuntos				1,297,814	1,266,865

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,266,865	1,147,682
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	7,074
Distribuciones recibidas durante el período/año	(29,564)	(111,396)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	28,859	116,553
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	31,654	106,952
Valor en libros al cierre del período/año	1,297,814	1,266,865

¹ Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos de capital al nivel del 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 en estos montos. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo usando el 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, 2024	Dic 31, 2023	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	40,029	36,753	55,617	52,067
Total de activos - no circulante ²	797,803	785,899	2,964,711	2,911,946
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(94,142)	(83,930)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,815)	(6,985)	(1,161,575)	(1,162,020)
Activos netos	831,017	815,667	1,764,611	1,718,063

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$35.7 millones (2023: \$41.1 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$46.4 millones (2023: \$45.3 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,145.5 millones (2023: \$1,146.8 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	815,667	889,275	1,718,063	1,406,087
Movimientos netos del período/año	15,350	(73,608)	46,548	311,976
Activos netos	831,017	815,667	1,764,611	1,718,063
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	415,509	407,834	882,305	859,031
Valor en libros de FIBRA Macquarie	415,509	407,834	882,305	859,031

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$7.2 millones (2023: \$25.5 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	3 meses terminados Mar 31, 2024	3 meses terminados Mar 31, 2023	3 meses terminados Mar 31, 2024	3 meses terminados Mar 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	28,902	27,047	106,592	96,208
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	12,625	-	50,683	-
Ingresos por intereses	243	159	2,424	1,135
Total de ingresos	41,770	27,206	159,699	97,343
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(36,016)	(24,432)
Otros gastos	(7,026)	(8,785)	(37,401)	(33,893)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	(3,879)	-	(8,859)
Total de gastos	(7,026)	(12,664)	(73,417)	(67,184)
Utilidad del período	34,744	14,542	86,282	30,159
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	17,372	7,271	43,141	15,079

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 31 de marzo de 2024, 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, 2024	Dic 31, 2023
		\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		49,895,840	48,861,010
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		30,905	274,355
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		19,393	614,943
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	171,623	510,331
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(550,041)	(5,580,455)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		718,552	5,172,751
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		15,428	42,905
Valor en libros al final del período/año		50,301,700	49,895,840

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, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,240,491	730,160
Gastos capitalizables	191,016	1,125,274
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(19,393)	(614,943)
Valor en libros al final del período/año	1,412,114	1,240,491

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista certificado 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 2023. El valuador independiente aplica los métodos de costo, de valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

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

El 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. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3.

Los datos de entrada y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la Administración.

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2023: 6.75% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (2023: 9.25% y 12.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (2023: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2023: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2023: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.44% (2023: 3.44%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (2023: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 11.43% (2023: 11.43%) 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 (rendimientos de mercado) 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 para fines de reporte financiero y el valor en libros al final del período 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, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$	3,835,940	4,899,116
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	5,135,570	6,198,746
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	15,093,590	14,275,008
Financiamiento con pagarés en US\$	1,250,850	1,267,013
Costos de transacción no amortizados	(78,915)	(83,761)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	16,265,525	15,458,260

Las líneas de crédito relevantes se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito	Monto dispuesto	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor en libros
		\$'millones	\$'millones	Anual*		Mar 31, 2024
						\$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,250,068
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,243,942
Varios bancos a través de la línea de crédito revolvente	US\$	75.0	25.0 ⁵	SOFR a 30 días+1.92%	Dic-26	416,950
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	2,981,598
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	90.0 ⁴	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	1,500,446
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,494,417
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% ¹	Jun-28	1,656,574
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% ¹	Jun-28	2,486,531
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,234,999
Saldo al cierre del período		1,030.0	980.0			16,265,525
Deuda a largo plazo		1,030.0	980.0			16,265,525

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie ha realizado dos disposiciones por un total de US\$35.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México. ⁵ Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie ha realizado una disposición por un total de US\$25.0 millones de la línea de crédito revolvente.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

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)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,266,147
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,259,438
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,018,701
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 ⁴	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	928,521
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,539,106
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% ¹	Jun-28	1,677,810
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% ¹	Jun-28	2,517,877
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,250,660
Saldo al cierre del año		955.0	920.0			15,458,260
Deuda a largo plazo		955.0	920.0			15,458,260

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie ha realizado tres disposiciones por un total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México; dos de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente, y US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

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

	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del período/año	15,458,260	16,672,385
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(4,288,675)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	1,019,756	5,260,246
Total de cambios por actividades de financiamiento	1,019,756	971,571
Total de efectos por tipos de cambio	(216,522)	(2,170,223)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(12)	(31,993)
Costos de transacción amortizados	4,043	16,520
Saldo al cierre del período/año	16,265,525	15,458,260

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US\$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

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

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Tasa fija efectiva	Mar 31, 2024	Dic 31, 2023
				Mar 31, 2024	\$'000	\$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	159,313	129,312
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	20,295	4,351
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	16,812	(30,669)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	9,481	(21,211)
Valor razonable estimado			US\$505.0 millones		205,901	81,783

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	761,289	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2023	761,289	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	761,289	17,303,908
Incrementos de CBFIs durante el periodo ¹	36,022	1,204,259
Costos asociados al incremento de capital durante el período	-	(82)
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024	797,311	18,508,085

¹ Al 31 de marzo de 2024 el capital contribuido incrementó debido al pago de la distribución extraordinaria a los tenedores de CBFIs existentes.

El Grupo actualmente tiene un programa activo de recompra de CBFI, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 25 de abril de 2023 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de marzo de 2024, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por el período terminado al 31 de marzo de 2024 no hubo recompras de CBFIs.

14. 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 fideicomiso ("F/3493") junto con Inmobiliaria Alamedida ("el socio del fideicomiso F/3493 del 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, 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 consolidados condensados intermedios no auditados.

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

	Proporción de la participación no controlada Mar 31, 2024	Participación no controlada \$'000 Mar 31, 2024	Total Activos \$'000 Mar 31, 2024	Total Pasivos \$'000 Mar 31, 2024
Fid CIB/3493	19%	333,512	1,770,357	(30,192)
		333,512	1,770,357	(30,192)

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

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

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2023	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2023	Total Activos \$'000 Dic 31, 2023	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2023
Fid CIB/3493	20%	292,040	1,539,592	(32,978)
		292,040	1,539,592	(32,978)

15. 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 está 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 son afectados por la elección del modelo de valuación usado y los supuestos subyacentes realizados 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;
- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de las propiedades y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la 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 la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía de valor razonable en las que 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 cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

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. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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 instrumento de cobertura de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados en su totalidad, de acuerdo con los niveles de jerarquía de valor razonable como se menciona a continuación:

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

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 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 31 de marzo de 2024			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	67,463	67,463	67,463
Deuda*	(15,850,831)	(15,850,831)	(16,265,525)
Al 31 de diciembre de 2023			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	13,507	13,507
Deuda*	(15,124,925)	(15,124,925)	(15,458,260)

*Neto de costos de transacción no amortizados.

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de marzo de 2024				
Instrumentos financieros derivados	-	205,901	-	205,901
Propiedades de inversión	-	-	50,301,700	50,301,700
Al 31 de diciembre de 2023				
Instrumentos financieros derivados	-	81,783	-	81,783
Propiedades de inversión	-	-	49,895,840	49,895,840

El valor razonable de los instrumentos de cobertura 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 medición.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasas 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.

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. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del período/año	49,895,840	48,861,010
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	237,349	1,442,534
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(550,041)	(5,580,455)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	718,552	5,172,751
Saldo al final del período/año	50,301,700	49,895,840

16. ARRENDAMIENTOS

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. Los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de marzo de 2024 al 19 de noviembre de 2044.

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 en un futuro son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2024	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	160,970	381,135	101,515	643,620
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,265	67,724	17,875	117,864

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

17. 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. El domicilio de CIBanco está registrado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; que forma parte del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (2023: \$1.2 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)

17. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Administrador

MAM México, 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, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$60.0 millones (2023: \$47.9 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024. 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 siguientes. 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.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula 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 en México 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 en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de diciembre de 2012 y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de marzo de 2024 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, el Grupo provisionó gastos por \$0.3 millones (2023: \$1.2 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2024, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 38,597,476 CBFis y recibió un total de distribución equivalente a \$122.0 millones durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2024 (2023: \$69.2 millones). Del total de esta distribución, \$63.7 millones se recibieron en efectivo y el remanente de \$58.3 millones fue pagado a través de la emisión de nuevos certificados por 1,743,875 el 14 de marzo de 2024.

Ocasionalmente, otras subsidiarias o filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden mantener CBFis por cuenta propia o por cuenta de terceros.

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El 19 de abril de 2024, el Grupo adquirió un terreno de 25 ha ubicado en Nuevo León por un monto total de US\$12.7 millones incluyendo costos de transacción e impuestos.

El 22 de abril de 2024, el Grupo anunció que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina" (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFis") de Terrafina. La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFis de FIBRA Macquarie.

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.

