

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

- ▶ Ocupación máxima histórica en el portafolio industrial y consolidado: 98.2% y 97.3%, respectivamente
- ▶ Retención récord de clientes del portafolio industrial en los últimos doce meses se sitúa en un 92.5%
- ▶ El Ingreso Neto Operativo (NOI) por certificado aumenta 12.2% en dólares A/A.
- ▶ El AFFO por certificado del 1T23 sube 13.8% en dólares A/A
- ▶ Reafirma guía de distribución por certificado para 2023 en Ps. 2.10, representando un incremento de 15.1% en dólares A/A.

CIUDAD DE MÉXICO, 27 de abril de 2023 – FIBRA MACQUARIE México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2023.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

- AFFO por certificado de Ps. 0.6799 (US\$0.0363) en el trimestre, comparado con Ps. 0.6558 (US\$0.0320) en el periodo comparable del año anterior
- Distribución en efectivo del 1T23 de Ps. 0.5250 por certificado autorizada
- La guía de distribución para el año completo 2023 de Ps. 2.10 por certificado representa ~US\$0.12 por certificado, utilizando el nivel actual de tipo de cambio
- Ocupación consolidada de 97.3%, incrementando 50 puntos base T/T y 117 puntos base A/A
- La ocupación industrial alcanzó un récord de 98.2%, incrementando 57 puntos base T/T y 115 puntos base A/A
- Aumentos en renta de las renovaciones de contratos de 15.0% y 5.7% en los portafolios industrial y comercial, respectivamente
- Seis edificios industriales en desarrollo posicionados para capturar las oportunidades generadas por las tendencias de reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*) y la demanda de espacios para logística en los mercados del centro

"Comenzamos 2023 con un fuerte impulso, entregando un crecimiento de la utilidad denominada en dólares, la cual representa un aumento de 13.8% en el AFFO por CBFI en el primer trimestre, y hemos continuado desplegando capital en desarrollos industriales sustentables clase A para posicionar

nuestra plataforma para el crecimiento futuro y capturar oportunidades de nearshoring", expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "Con un portafolio de activos industriales de alta calidad ubicados principalmente en los mercados de alta demanda del norte de México, nos estamos beneficiando de una fuerte demanda y bajas tasas de vacancia. Logramos un trimestre con ingresos por arrendamiento industrial récord, así como ocupación récord, y sólidos incrementos en las renovaciones de rentas, incluyendo un incremento de 15% en la renovación de arrendamientos en nuestro portafolio industrial durante el trimestre, que ayudó a impulsar un incremento de 10.1% A/A en el ingreso neto operativo (NOI) industrial por certificado. También estamos observando la recuperación de nuestro portafolio comercial, con un repunte continuo del tráfico peatonal y una robusta actividad de arrendamiento, que nos ha permitió entregar un crecimiento de 17.0% en el ingreso neto operativo (NOI) por certificado A/A".

"Adicionalmente, estamos ejecutando nuestro programa de desarrollos apoyados de la aceleración de la actividad económica proveniente del nearshoring en México. Actualmente tenemos un total de aproximadamente 1.8 millones de pies cuadrados de nueva ABA en construcción en siete mercados, que deberá contribuir al crecimiento de FIBRAMQ en los próximos trimestres. Nuestro balance general se mantiene bien posicionado para capitalizar oportunidades y entregar valor a nuestros inversionistas, apoyados por un atractivo entorno de mercado y una cultura de excelencia."

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	1T23	1T22	Variación	1T23	1T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 950.4m	Ps. 929.6m	2.2%	US\$ 50.8m	US\$ 45.3m	12.2%
EBITDA	Ps. 877.6m	Ps. 861.9m	1.8%	US\$ 46.9m	US\$ 42.0m	11.7%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 640.8m	Ps. 624.5m	2.6%	US\$ 34.3m	US\$ 30.4m	12.6%
FFO por Certificado	0.8418	0.8204	2.6%	US\$ 0.0450	US\$ 0.0400	12.6%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 517.6m	Ps. 499.2m	3.7%	US\$ 27.7m	US\$ 24.3m	13.8%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6799	Ps. 0.6558	3.7%	US\$ 0.0363	US\$ 0.0320	13.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.1%	88.2%	(114 pb)	87.1%	88.2%	(114 pb)
Margen AFFO	47.4%	47.4%	4 pb	47.4%	47.4%	4 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,055	34,461	1.7%	35,055	34,461	1.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,257	3,202	1.7%	3,257	3,202	1.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.3%	96.1%	117 pb	97.3%	96.1%	117 pb
Ocupación Promedio	96.9%	95.4%	151 pb	96.9%	95.4%	151 pb

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	1T23	1T22	Variación	1T23	1T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 824.4m	Ps. 821.9m	0.3%	US\$ 44.1m	US\$ 40.0m	10.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.4%	91.7%	(134 pb)	90.4%	91.7%	(134 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,452	29,884	1.9%	30,452	29,884	1.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,829	2,776	1.9%	2,829	2,776	1.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	98.2%	97.1%	115 pb	98.2%	97.1%	115 pb
Ocupación Promedio	97.8%	96.3%	154 pb	97.8%	96.3%	154 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.63	\$5.26	7.0%	US\$ 5.63	US\$ 5.26	7.0%
Retención de Clientes UDM	92.5%	83.5%	897 pb	92.5%	83.5%	897 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.3	-3.0%	3.2	3.3	(3.0%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene fuerte, con sólidos incrementos en ocupación y las tasas de arrendamiento A/A. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2023, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$44.1 millones, incrementando 10.1% con respecto del periodo comparable del año anterior. Este resultado fue impulsado por un nivel récord de ingresos por arrendamiento trimestrales de US\$48.8 millones, incrementando 11.7 % A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación incrementó a 98.2%, 115 puntos base mayor A/A. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 271 mil pies cuadrados de ABA, superando la cifra de salidas de 99 mil pies cuadrados de ABA. Los nuevos arrendamientos incluyeron una empresa estadounidense metalúrgica en Tijuana, un fabricante japonés de autopartes en Querétaro y un fabricante estadounidense de plataformas para camiones en Saltillo. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 12 contratos y 0.8 millones de pies cuadrados, generando una tasa de retención récord de 92.5% en los últimos 12 meses.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T23	1T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 126.0m	Ps. 107.7m	17.0%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 134.0m	Ps. 114.8m	16.7%
Margen de Ingreso Neto Operativo (inc. RL)	70.3%	68.4%	195 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (exc. RL)	74.8%	72.9%	190 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,603	4,577	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	428	425	0.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.0%	89.8%	124 pb
Ocupación Promedio	91.0%	89.8%	121 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$169.69	\$160.13	6.0%
Retención de Clientes UDM	82.1%	76.9%	514 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.1	3.2	(3.4%)

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 179.2 millones, incrementando 13.8% A/A.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 178.3 millones, incrementando 10.6% frente al periodo comparable del año anterior.
- Durante el primer trimestre, el tráfico peatonal en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 14.5% mayor al del periodo comparable del año anterior, y permanece aproximadamente 14.2% por debajo de los niveles pre-pandemia.

FIBRAMQ firmó 72 nuevos contratos y renovaciones durante el trimestre, las cuales englobaron 17.8 mil metros cuadrados de ABA comercial. Los arrendamientos más destacados incluyeron un nuevo espacio para un gimnasio Smart Fit en Multiplaza Tuxtepec (1.3 mil metros cuadrados) y dos contratos de arrendamiento para Cinopolis en Coacalco Power Center (3.9 mil metros cuadrados) y Tecamac Power Center (2.7 mil metros cuadrados). El portafolio comercial también se benefició de una fuerte retención de 82.1% en los últimos 12 meses.

Al 31 de marzo de 2023, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 4.3 millones (excluyendo IVA), 36.6% menores a las del periodo comparable del año anterior.

Resumen de Tasas de Renta

En el portafolio industrial, se logró un incremento promedio de 15.0% en renovaciones de 12 contratos de arrendamiento, que representan 839 mil pies cuadrados de ABA.

En el portafolio comercial, se logró un incremento promedio de 5.7% en renovaciones de 48 contratos de arrendamiento, que representan 13.5 mil metros cuadrados de ABA.

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 59.8% (considerando la proporción de renta base anualizada) están directamente ligados a inflación de México o de Estados Unidos.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, incluidos los incrementos a las tasas de renta y los aumentos programados en las rentas, por favor consulte los materiales de información suplementaria del primer trimestre de 2023 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com)

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase "A" en los principales mercados que muestran un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Programa de Inversiones en crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene aproximadamente [1.8] millones de pies cuadrados de nueva ABA en desarrollo, incluidos seis nuevos desarrollos y dos proyectos de expansión de construcción a la medida. Se espera que la inversión total de FIBRAMQ para proyectos en construcción sea de aproximadamente [US\$134] millones, de los cuales se espera que se desembolsen US\$100 millones durante 2023 (esto incluye la consideración proporcional de los costos de la tierra y la infraestructura de los proyectos).

FIBRAMQ busca un rendimiento del ingreso neto operativo estabilizado de 9% a 11% en su programa de desarrollos industriales.

Apodaca, Nuevo Leon

- FIBRAMQ anticipa que concluirá un edificio de 211 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León durante la primera mitad de 2023.
- El plan de desarrollos de largo plazo de FIBRAMQ considera la construcción por etapas de un parque industrial Clase A multipropiedades a través de los años, con un ABA adicional potencial de aproximadamente 410 mil pies cuadrados, excluyendo el edificio que ya se encuentra en construcción.

Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México

- FIBRAMQ actualmente está construyendo dos edificios que suman 735 mil pies cuadrados de ABA en submercado industrial de Cuautitlán, cuya entrega está prevista para la primera mitad de 2023.

Ciudad Juárez, Chihuahua

- FIBRAMQ tiene en marcha un desarrollo de un edificio de 267 mil pies cuadrados de ABA en el mercado sureste de Ciudad Juárez con fecha de entrega prevista para la segunda mitad de 2023.
- El plan de desarrollo de largo plazo de FIBRAMQ para Ciudad Juárez considera la construcción por etapas de un parque industrial clase A de 10 propiedades con un ABA potencial total de aproximadamente 2.5 millones de pies cuadrados y que se irán entregando a lo largo de los años.

Reynosa, Tamaulipas

- FIBRAMQ continúa avanzando en la construcción de un edificio de 144 mil pies cuadrados en Reynosa, aprovechando un terreno existente. La fecha de entrega esperada es la segunda mitad de 2023.

Tijuana, Baja California

- Se han iniciado las obras para el desarrollo del primer edificio cuyo proyecto abarca 406 mil pies cuadrados de ABA. La entrega de la primera fase está prevista para la primera mitad de 2024.
- El plan de desarrollo de largo plazo de FIBRAMQ contempla la construcción por etapas de un parque industrial clase A de tres propiedades con un ABA potencial total de aproximadamente [873] mil pies cuadrados, excluyendo el edificio que ya está en construcción.

Expansiones a la Medida

- FIBRAMQ está avanzando en dos expansiones y proyectos a la medida para inquilinos existentes por un total de 69 mil pies cuadrados de ABA en San Luis Potosí y Querétaro, con entregas esperadas para la primera mitad de 2023.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000 millones cuya vigencia recientemente fue aprobada hasta el [25] de junio de 2024. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2023, FIBRAMQ cuenta con aproximadamente Ps. 16.0 mil millones de deuda vigente. Ps. 5.9 mil millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y Ps. 0.4 mil millones en efectivo no restringido disponible. FIBRAMQ está bien posicionada para refinanciar los vencimientos que afrontará en 2023 antes del vencimiento de los créditos, y anticipa que el impacto será neutral en su costo promedio ponderado de la deuda.

A la fecha de este comunicado, el 95.9% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija, y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.5 años. Esto incluye transacciones de cobertura de tasa de interés que ocurrieron posterior al cierre del trimestre. Adicionalmente, FIBRAMQ ahora se beneficia de una reducción de 5 puntos básicos en el margen aplicable de ciertas líneas de crédito que contienen un componente ASG.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 32.3% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 1.3x.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado fue de Ps. 39.9 al 31 de marzo de 2023.

SUSTENTABILIDAD

Durante el primer trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en dos edificios industriales. La cobertura acumulada de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora 33.5% del ABA.

DISTRIBUCIÓN

Distribución Programada

El 27 de abril de 2023, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de marzo de 2023 de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 16 de junio de 2023 a los tenedores con fecha de registro del 14 de junio de 2023. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-distribución el 15 de junio de 2023.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2023

AFFO por certificado

El 2 de febrero de 2023, FIBRAMQ publicó su guía inicial de AFFO por certificado para el 2023 con un rango de entre Ps. 2.70 y Ps. 2.75 utilizando un tipo de cambio promedio asumido de Ps. 19.40 por dólar estadounidense para el 2023 en ese momento. Sin embargo, como reflejo de los flujos de efectivo altamente dolarizados de FIBRAMQ y la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, FIBRAMQ ha revisado el supuesto de tipo de cambio promedio para el año fiscal 2023 a Ps. 18.38 por dólar, lo que resulta en un nuevo rango de AFFO por certificado de entre Ps. 2.60 y Ps. 2.65.

Las perspectivas son positivas para el desempeño operativo durante 2023 y esto se traduce en mayores ventas en moneda natural y un mayor ingreso neto operativo que se espera sean contrarrestados parcialmente por una combinación de factores incluyendo la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, así como de mayores costos de financiamiento y de mayores inversiones del programa de capital de crecimiento del portafolio industrial de FIBRAMQ, el cual deberá contribuir significativamente al crecimiento adicional de los ingresos y AFFO a partir del año fiscal 2024.

Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 18.38 pesos por dólar para el ejercicio fiscal 2023; comparado con la estimación previa de Ps. 19.4 pesos por dólar
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

Distribución por certificado

FIBRAMQ reafirma la guía para las distribuciones en efectivo en el año completo 23 de Ps. 2.10 por certificado, pagadera en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado. La guía está

sustentada por la distribución del AFFO esperada para 2023 de aproximadamente 80%, basada en las proyecciones de FIBRAMQ.

El pago de las distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del Administrador de FIBRAMQ, las condiciones estables del mercado y la prudente administración del capital de FIBRAMQ.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 28 de abril de 2023 a las 11:00 a.m. hora del centro / 1:00 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 2023 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 2023 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 2023 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 238 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:

Información General

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 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2022

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

	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	413,804	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	27,299	9,240
Otros activos	153,901	138,419
Total de activos circulante	595,004	1,374,261
Activo no circulante		
Efectivo restringido	14,986	16,026
Propiedades de inversión	46,772,749	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	1,133,826	1,147,682
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	206,778	222,955
Instrumentos financieros derivados	135,773	178,404
Total de activos no circulante	49,105,726	51,267,691
Total de activos	49,700,730	52,641,952
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	661,709	978,144
Deuda	4,526,020	4,839,780
Depósitos de inquilinos	20,076	25,762
Otros pasivos	3,313	3,501
Total de pasivos a corto plazo	5,211,118	5,847,187
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	44,415	47,498
Deuda	11,428,738	11,832,605
Depósitos de inquilinos	313,791	322,724
Otros pasivos	6,757	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	25,748	25,748
Total de pasivos a largo plazo	11,819,449	12,236,150
Total de pasivos	17,030,567	18,083,337
Activos netos	32,670,163	34,558,615
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	15,134,048	17,014,564
Total de participación controladora	32,437,956	34,318,472
Participación no controladora	232,207	240,143
Total del patrimonio	32,670,163	34,558,615

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2023 \$'000	Mar 31, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,029,877	999,562
Gastos relacionados a las propiedades	(175,616)	(149,108)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	854,261	850,454
Honorarios de administración	(47,939)	(46,917)
Gastos relacionados con transacciones	(787)	(804)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(24,557)	(19,980)
Total de gastos operativos	(73,283)	(67,701)
Otros ingresos	487	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,799,267)	(1,188,848)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	345,222	154,160
Costos financieros	(233,488)	(227,375)
Ingresos por intereses	15,273	4,533
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	22,350	33,387
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	1,072,306	465,506
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	(42,631)	123,386
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período	(838,770)	147,502
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	(604)
(Pérdida)/utilidad del período/Total de (pérdida)/utilidad integral del período	(838,770)	146,898
(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período atribuible a:		
Participación controladora	(830,834)	151,046
Participación no controladora	(7,936)	(4,148)
(Pérdida)/utilidad integral del período	(838,770)	146,898
(Pérdida)/utilidad por CBFI*		
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	(1.09)	0.20

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2022	17,303,908	15,459,515	32,763,423	244,207	33,007,630
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Pérdida integral del período	-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Pérdida integral 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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
(Pérdida)/utilidad neta del período	(838,770)	146,898
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	2,799,267	1,188,848
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(345,222)	(154,160)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	5,367	(4,105)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	23,482	18,968
Amortización de comisiones de arrendamiento	24,170	21,666
Depreciación para los activos por derecho de uso*	885	978
Ingresos por intereses	(15,273)	(4,533)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	7,545	14,905
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(1,108,473)	(474,019)
Costos financieros	233,488	227,375
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(22,350)	(33,387)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en swaps de tasas de interés	42,631	(123,386)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	604
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(30,824)	(80,686)
Disminución en cuentas por pagar	(50,123)	(55,741)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	725,800	690,225
Actividades de inversión:		
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(380,992)	(162,060)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	36,206	18,488
Intereses recibidos	15,273	4,533
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(329,513)	(139,039)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(178,185)	(166,026)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	363,400	-
Pagos por arrendamientos	(1,179)	(1,285)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,430,328)	(723,224)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(1,246,292)	(890,535)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(850,005)	(339,349)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	36,167	8,513
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	428,790	401,819

* 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 \$14.9 millones (2022: \$16.5 millones) al 31 de marzo de 2023.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2023

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 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 4
 ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022 5
 ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022 6
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022 7
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS
 1. ENTIDAD INFORMANTE 8
 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN 8
 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES 11
 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO 12
 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 13
 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES 15
 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS 15
 8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ 16
 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS 16
 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 18
 11. DEUDA 20
 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS 22
 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD 22
 14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO 23
 15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA 23
 16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS 23
 17. ARRENDAMIENTOS 26
 18. PARTES RELACIONADAS 27
 19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE 28

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 2023 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 2023;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023; 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 2023 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, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 27 de abril de 2023.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Nota	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		413,804	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	27,299	9,240
Otros activos		153,901	138,419
Total de activos circulante		595,004	1,374,261
Activo no circulante			
Efectivo restringido		14,986	16,026
Propiedades de inversión	10,16	46,772,749	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,133,826	1,147,682
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		206,778	222,955
Instrumentos financieros derivados	12,16	135,773	178,404
Total de activos no circulante		49,105,726	51,267,691
Total de activos		49,700,730	52,641,952
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		661,709	978,144
Deuda	11,16	4,526,020	4,839,780
Depósitos de inquilinos		20,076	25,762
Otros pasivos	17	3,313	3,501
Total de pasivos a corto plazo		5,211,118	5,847,187
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		44,415	47,498
Deuda	11,16	11,428,738	11,832,605
Depósitos de inquilinos		313,791	322,724
Otros pasivos	17	6,757	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	13	25,748	25,748
Total de pasivos a largo plazo		11,819,449	12,236,150
Total de pasivos		17,030,567	18,083,337
Activos netos		32,670,163	34,558,615
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		15,134,048	17,014,564
Total de participación controladora		32,437,956	34,318,472
Participación no controladora	15	232,207	240,143
Total del patrimonio		32,670,163	34,558,615

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
		\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,029,877	999,562
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(175,616)	(149,108)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		854,261	850,454
Honorarios de administración	18(c)	(47,939)	(46,917)
Gastos relacionados con transacciones		(787)	(804)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(24,557)	(19,980)
Total de gastos operativos		(73,283)	(67,701)
Otros ingresos		487	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(2,799,267)	(1,188,848)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	345,222	154,160
Costos financieros	4(d)	(233,488)	(227,375)
Ingresos por intereses		15,273	4,533
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	22,350	33,387
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	1,072,306	465,506
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(42,631)	123,386
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período		(838,770)	147,502
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	(604)
(Pérdida)/utilidad del período/Total de (pérdida)/utilidad integral del período		(838,770)	146,898
(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora		(830,834)	151,046
Participación no controladora		(7,936)	(4,148)
(Pérdida)/utilidad integral del período		(838,770)	146,898
(Pérdida)/utilidad por CBFI*			
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	(1.09)	0.20

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

IMPORTES 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 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2022		17,303,908	15,459,515	32,763,423	244,207	33,007,630
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	14	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Pérdida integral del período		-	(830,834)	(830,834)	(7,936)	(838,770)
Pérdida integral 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

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2023 \$'000	Mar 31, 2022 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
(Pérdida)/utilidad neta del período		(838,770)	146,898
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	2,799,267	1,188,848
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(345,222)	(154,160)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		5,367	(4,105)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	23,482	18,968
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	24,170	21,666
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17(b)	885	978
Ingresos por intereses		(15,273)	(4,533)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	7,545	14,905
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(1,108,473)	(474,019)
Costos financieros	4(d)	233,488	227,375
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(22,350)	(33,387)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en swaps de tasas de interés		42,631	(123,386)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	604
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(30,824)	(80,686)
Disminución en cuentas por pagar		(50,123)	(55,741)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		725,800	690,225
Actividades de inversión:			
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(380,992)	(162,060)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	36,206	18,488
Intereses recibidos		15,273	4,533
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(329,513)	(139,039)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(178,185)	(166,026)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	363,400	-
Pagos por arrendamientos	17	(1,179)	(1,285)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,430,328)	(723,224)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(1,246,292)	(890,535)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(850,005)	(339,349)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	36,167	8,513
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		428,790	401,819

* 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 \$14.9 millones (2022: \$16.5 millones) al 31 de marzo de 2023.

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, modificado y actualizado ocasionalmente, 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, como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie") y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador. 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.

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

En diciembre de 2019, se reportó la aparición de una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) en Wuhan, China. Desde entonces, el COVID-19 se ha extendido a lo largo del mundo. El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la pandemia de COVID-19, y el 13 de marzo de 2020 los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación del COVID-19 agudiza ciertos riesgos que enfrentamos en nuestro negocio.

El brote de COVID-19 ha tenido un grave impacto en la actividad económica mundial, incluidos los negocios de algunos de nuestros clientes comerciales, y ha causado una importante volatilidad y una presión negativa en los mercados financieros que podría repercutir en el precio de nuestros CBFIs. El continuo desarrollo de la situación hace imposible cualquier predicción sobre el impacto adverso final de COVID-19 para nosotros. Seguimos vigilando la propagación de COVID-19 y los riesgos conexos. La magnitud final y duración efectiva de la pandemia y su impacto adverso en nuestro negocio, los resultados de las operaciones, la posición financiera y los flujos de efectivo se mantienen inciertos.

Actividad relevante durante el período terminado el 31 de marzo de 2023

El 10 de marzo de 2023, el Grupo pagó una distribución extraordinaria en efectivo por \$669.0 millones (0.8788 por CBFI). Esta distribución extraordinaria en efectivo es adicional a las distribuciones programadas en efectivo con respecto al año completo de 2022 por un total de 2.0000 por CBFI de acuerdo con las leyes fiscales mexicanas.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por los tres meses terminados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2022, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

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)

a) Declaración de cumplimiento (continuación)

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 27 de abril de 2023.

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.

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 2023 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, 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 valorar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y semestrales independientes. Ver notas 10 y 16 para más detalle.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

ii) *Supuestos y estimaciones críticas (continuación)*

- 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 16 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. Ver nota 13 para más detalle.

- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio.

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.

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 DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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 2023 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 intermedios no auditados.

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	956,220	936,829
Ingresos por estacionamiento	12,271	9,025
Gastos refacturados a los inquilinos	61,386	53,708
Total ingresos relacionados a las propiedades	1,029,877	999,562
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(25,490)	(19,231)
Seguros sobre la propiedad	(6,829)	(6,678)
Impuesto predial	(22,969)	(20,283)
Reparaciones y mantenimiento	(31,567)	(18,331)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,609)	(10,655)
Servicios de seguridad	(6,807)	(6,288)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(3,387)	(1,576)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(23,482)	(18,968)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(24,170)	(21,666)
Gastos de servicios generales	(5,124)	(4,205)
Gastos de mercadotecnia	(3,548)	(3,137)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,697)	(2,139)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(7,545)	(14,905)
Otros gastos para la propiedad	(1,392)	(1,046)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(175,616)	(149,108)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(291)	(693)
Honorarios de contabilidad	(4,197)	(2,400)
Honorarios de valuación	(989)	(1,234)
Honorarios de auditoría	(1,412)	(1,332)
Otros honorarios profesionales	(8,994)	(3,609)
Otros gastos	(8,674)	(10,712)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(24,557)	(19,980)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(230,027)	(223,425)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,211)	(3,950)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(250)	-
Total de costos financieros	(233,488)	(227,375)
e) Utilidad cambiaria neta		
Utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	1,094,898	464,298
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(22,592)	1,208
Total de utilidad cambiaria neta	1,072,306	465,506

Al 31 de marzo de 2023, el Grupo tenía 76 empleados (31 de marzo de 2022: 71 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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 Director General 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, Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro, San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales, Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez, Chihuahua; **Sur:** Cancún, Tuxtepec.

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
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)
3 meses terminados 31 de marzo de 2022							
Ingresos de clientes externos ¹	347,925	182,118	202,567	163,590	13,957	143,607	1,053,764
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	319,893	176,874	199,141	160,469	11,930	118,415	986,722
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	444	10,306	10,750
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	28,032	5,244	3,426	3,121	1,583	14,886	56,292
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(49,651)	(44,634)	(29,834)	(52,658)	8,501	94,480	(73,796)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	50,738	30,582	39,478	35,925	-	5	156,728
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(441,400)	(249,886)	(257,746)	(239,816)	-	-	(1,188,848)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	65,138	30,855	27,216	30,738	2,392	7,114	163,453
Costos financieros ³	(25,577)	(15,391)	(19,568)	(17,868)	(3,173)	(9,149)	(90,726)

¹ El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$17.5 millones (al 31 de marzo de 2022: \$13.9 millones) y de \$44.0 millones (al 31 de marzo de 2022: \$40.2 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y el segmento comercial centro incluyen utilidades/(pérdidas) operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$6.2 millones (al 31 de marzo de 2022: \$8.5 millones) y de \$15.6 millones (al 31 de marzo de 2022: \$24.5 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.4 millones (al 31 de marzo de 2022: \$3.1 millones) y de \$8.7 millones (al 31 de marzo de 2022: \$9.1 millones), respectivamente.

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)

	Noreste	Industrial Centro	Noroeste	Norte	Comercial Sur	Centro	Total
Al 31 de marzo de 2023	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Activos totales del segmento	16,224,000	9,866,136	9,228,034	8,484,142	493,503	5,555,909	49,851,724
Pasivos totales del segmento	(2,043,333)	(1,185,782)	(1,464,443)	(1,318,637)	(170,807)	(503,147)	(6,686,149)
Al 31 de diciembre de 2022							
Activos totales del segmento	17,014,121	10,318,484	9,686,633	8,902,244	500,336	5,583,490	52,005,308
Pasivos totales del segmento	(2,160,275)	(1,255,001)	(1,552,374)	(1,397,369)	(173,696)	(505,806)	(7,044,521)

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,091,504	1,053,764
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(61,627)	(54,202)
Total de ingresos del período	1,029,877	999,562
Pérdida por segmento	(1,284,507)	(73,796)
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,321	901
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(162,456)	(148,971)
Ingresos por intereses	15,273	4,533
Partidas atribuibles al método de participación	609	372
Otros ingresos	487	-
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias ²	706,417	308,778
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(42,631)	123,385
Honorarios de administración ³	(47,939)	(46,917)
Gastos relacionados con transacciones	(787)	(803)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(24,557)	(19,980)
Impuesto a la utilidad	-	(604)
(Pérdida)/utilidad del período	(838,770)	146,898

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2023 y 2022 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Activos por segmento	49,851,724	52,005,308
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	267,383	977,327
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	283	288
Otros activos ¹	45,715	90,923
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,733,974)	(1,757,980)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,133,826	1,147,682
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	135,773	178,404
Total de activos	49,700,730	52,641,952
Pasivos por segmento	(6,686,149)	(7,044,521)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(10,823,808)	(11,186,203)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(88,256)	(429,589)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	600,151	610,299
Otros pasivos ¹	(6,757)	(7,575)
Impuesto diferido pasivo ¹	(25,748)	(25,748)
Total de pasivos	(17,030,567)	(18,083,337)

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 período terminado el 31 de marzo de 2023, FIBRA Macquarie pagó tres distribuciones por un monto total de \$1,430.2 millones (al 31 de marzo de 2022: \$723.2 millones). La primera distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBFI) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2022, y pagada el 30 de enero de 2023; la segunda distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBFI) fue pagada el 03 de marzo de 2023; y la tercera distribución (extraordinaria) por un monto de \$669.0 millones (0.8788 por CBFI) fue pagada el 10 de marzo de 2023.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 31 de marzo de 2023 ascendió a \$1,049.6 millones (\$361.6 millones por el período terminado el 31 de marzo de 2022).

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

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2023	Mar 31, 2022
	\$'000	\$'000
(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFI		
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	(1.09)	0.20
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI		
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFI (\$'000)	(830,834)	151,046
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	761,289	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 FIBRA	Participación FIBRA	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
		Macquarie Mar 31, 2023	Macquarie Dic 31, 2022	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	440,364	444,638
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	693,462	703,044
Total inversiones en negocios conjuntos				1,133,826	1,147,682

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,147,682	1,323,700
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	3,543
Distribuciones recibidas durante el período/año	(36,206)	(103,010)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	28,719	84,771
Participación en la pérdida por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(6,369)	(161,322)
Valor en libros al cierre del período/año	1,133,826	1,147,682

¹ Relacionado a la contribución de capital con respecto al pago de deuda y 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 Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2022 \$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	22,622	27,488	36,174	62,491
Total de activos - no circulante	863,937	867,612	2,566,053	2,574,627
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(1,186,715)	(93,246)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(5,832)	(5,825)	(28,587)	(1,137,785)
Activos netos	880,727	889,275	1,386,925	1,406,087

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$17.7 millones (al 31 de diciembre 2022: \$60.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$19.3 millones (al 31 de diciembre 2022: \$18.8 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,118.5 millones (al 31 de diciembre 2022: \$1,209.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2022 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449
Movimientos netos del período/año	(8,548)	(170,676)	(19,162)	(181,362)
Activos netos	880,727	889,275	1,386,925	1,406,087
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	440,363	444,638	693,463	703,044
Valor en libros de FIBRA Macquarie	440,363	444,638	693,463	703,044

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$6.6 millones (31 de diciembre de 2022: \$23.6 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 Integral Condensado	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2023 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2022 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	27,047	22,220	96,208	86,183
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	-	-	18,809
Ingresos por intereses	159	87	1,135	662
Total de ingresos	27,206	22,307	97,343	105,654
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(24,432)	(24,645)
Otros gastos	(8,785)	(7,439)	(33,893)	(28,882)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(3,879)	(222)	(8,859)	-
Total de gastos	(12,664)	(7,661)	(67,184)	(53,527)
Utilidad del período	14,542	14,646	30,159	52,127
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	7,271	7,323	15,079	26,064

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, 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, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		48,861,010	47,659,885
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terrenos ¹		-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión ²		-	307,500
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		65,109	294,142
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		9,718	259,312
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	289,035	274,929
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(2,799,267)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		345,222	1,987,439
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		1,922	49,858
Valor en libros al final del período/año		46,772,749	48,861,010

¹ El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez y Tijuana.

² El monto incluye la adquisición de una propiedad industrial en Cuautitlán Izcalli.

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, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	730,160	455,231
Gastos capitalizables	298,753	534,241
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(9,718)	(259,312)
Valor en libros al final del período/año	1,019,195	730,160

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista 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 2022.

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.

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

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

Los datos usados en las valuaciones al 31 de marzo de 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 7.00% y 10.25% (al 31 de diciembre de 2022: 7.00% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 11.00% (al 31 de diciembre de 2022: 9.25% y 11.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (al 31 de diciembre de 2022: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales entre 11.75% y 13.50% (al 31 de diciembre de 2022: 11.75% y 13.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (al 31 de diciembre de 2022: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.45% (al 31 de diciembre de 2022: 3.45%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (al 31 de diciembre de 2022: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 8.64% (al 31 de diciembre de 2022: 8.64%) 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, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$*	5,884,190	6,679,718
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	7,183,820	7,979,348
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	5,884,190	6,292,488
Financiamiento con pagarés en US\$	10,138,913	10,455,211
Costos de transacción no amortizados	(68,345)	(75,314)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	15,954,758	16,672,385

* Incluye US\$70.0 millones (equivalentes a \$1,267.3 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

Las líneas de crédito relevantes se resumen, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros Mar 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,526,020
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,791,523
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	180.0	129.0	4.18% ²	Abr-27	2,315,601
			51.0	SOFR a 90 días+2.10% ³	Abr-27	915,470
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,356,732
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+2.05% ⁴	Dic-26	1,348,259
MetLife - a plazo ⁵	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,339,428
BBVA - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	20.0	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	361,725
Saldo al cierre del periodo						15,954,758

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo a plazo. ² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12. ³ US\$51.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.95% puntos base (ASG* ajustado). ⁴ US\$75.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.90% puntos base (ASG* ajustado). ⁵ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

*Ambiental, Social y de Gobierno.

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/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2022 \$'000
Varías instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,839,780
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,054,131
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	180.0	129.0	4.23% ²	Abr-27	2,475,658
			51.0	SOFR a 90 días+2.15% ³	Abr-27	978,748
Varías instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+2.10% ⁴	Dic-26	1,441,223
MetLife - a plazo ⁵	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,432,050
Saldo al cierre del año						16,672,385

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo a plazo. ² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12. ³ US\$51.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 2.00% puntos base. ⁴ US\$75.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.95% puntos base. ⁵ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

Deuda – corto plazo

El 31 de marzo de 2023, el Grupo ha clasificado una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por \$4,526.0 millones (31 de diciembre de 2022: \$4,839.8 millones) compuesto por US\$250.0 millones como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos pagares es dentro de los siguientes doce meses.

Deuda – largo plazo

El 5 de abril de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada por US\$425.0 millones. El nuevo crédito vinculado a la sustentabilidad fue usado para repagar la deuda no garantizada de US\$180.0 millones y US\$10.0 millones de la línea de crédito no garantizada dispuestos con fecha de vencimiento del 1 de abril 2024. La deuda no garantizada comprende: (i) una nueva deuda a plazo de US\$180.0 millones no amortizables a plazo de 5 años y (ii) una línea crédito revolving comprometida a 5 años por US\$245.0 millones disponible para fines corporativos generales, incluidos la inversión de activos. La línea de crédito revolving se compone de un tramo de US\$180.0 millones de Dólares y un tramo de \$1,300.0 millones de Pesos Mexicanos (equivalente a US\$65.0 millones de Dólares).

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie México completó una línea de crédito revolving no garantizada por cinco años con BBVA México de US\$90.0 millones; disponiendo US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito, FIBRA Macquarie pagó por anticipado la deuda no garantizada el 19 de diciembre de 2022.

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones con BBVA México y The Bank of Nova Scotia. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable, a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolving comprometida a tres años de US\$75.0 millones, misma que se puede extender un año adicional. El 19 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie dispuso US\$75.0 millones de la línea de crédito a plazo y usó US\$50.0 millones de los recursos para repagar el monto dispuesto de la otra línea de crédito no garantizada con BBVA México.

El 3 de marzo de 2023, FIBRA Macquarie dispuso US\$20.0 millones con respecto a su línea de crédito revolving con BBVA México.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda – largo plazo (continuación)

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

	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicial del período/año	16,672,385	16,404,374
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(5,509,449)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	363,400	6,789,090
Total de cambios por actividades de financiamiento	363,400	1,279,641
Total de efectos por tipos de cambio	(1,083,190)	(995,691)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(1,048)	(81,357)
Costos de transacción amortizados	3,211	65,418
Saldo al cierre del período/año	15,954,758	16,672,385

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El 5 de abril de 2022, a través de una modificación a los contratos anteriores firmados en 2019, FIBRA Macquarie formalizó acuerdos de swaps de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual FIBRA Macquarie paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual de 2.08% en sus respectivos contratos de swap de tasas de interés y recibe una tasa variable basada en US\$ SOFR a tres meses, liquidada trimestralmente. Estos swaps de tasas de interés cubren US\$129.0 millones de la línea de crédito no garantizada de \$180.0 millones de la deuda sin garantía (a plazo).

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Ncional	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 129.0 millones	135,773	178,404
Valor razonable estimado				135,773	178,404

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México (LISR), está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95.0% de su resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFI. Si el resultado fiscal neto durante cualquier año fiscal es mayor que las distribuciones hechas a los tenedores de CBFI durante los doce meses terminados en marzo de dicho año fiscal, FIBRA Macquarie está obligada a pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30.0% de dicho excedente.

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

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

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFI 000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	761,289	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	761,289	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	761,289	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2023	761,289	17,303,908

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra de CBFI de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el Fiduciario realice la recompra de los certificados los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al igual que las aprobaciones obtenidas en años anteriores el 22 de abril de 2022, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2023.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de marzo de 2023, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada \$'000	Total Activos \$'000	Total Pasivos \$'000
	Mar 31, 2023	Mar 31, 2023	Mar 31, 2023	Mar 31, 2023
Fid CIB/3493	25%	232,207	958,643	(213)
		232,207	958,643	(213)

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada \$'000	Total Activos \$'000	Total Pasivos \$'000
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2022	Dic 31, 2022	Dic 31, 2022
Fid CIB/3493	25%	240,143	974,907	(664)
		240,143	974,907	(664)

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas 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 descontado, 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 cualquiera 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: que 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 la propiedad 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 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 basa en las cotizaciones de las tasas swap, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

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

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados 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 por activos idénticos o pasivos;

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

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

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

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

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

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 2023			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	27,299	27,299	27,299
Deuda*	(15,803,093)	(15,803,093)	(15,954,758)
Al 31 de diciembre de 2022			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9,240	9,240	9,240
Deuda*	(16,337,920)	(16,337,920)	(16,672,385)

*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 2023				
Instrumentos financieros derivados	-	135,773	-	135,773
Propiedades de inversión	-	-	46,772,749	46,772,749
Al 31 de diciembre de 2022				
Instrumentos financieros derivados	-	178,404	-	178,404
Propiedades de inversión	-	-	48,861,010	48,861,010

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

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

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

	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicio del período/año	48,861,010	47,659,885
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	365,784	878,241
Adquisición de terrenos	-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión	-	307,500
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,799,267)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	345,222	1,987,439
Saldo al final del período/año	46,772,749	48,861,010

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

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

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de marzo de 2023 al 30 abril de 2048.

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

Al 31 de marzo de 2023	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	150,651	327,363	84,581	562,595
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	32,128	60,278	17,020	109,426

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

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

	Mar 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del período/año	9,192	13,183
Efecto de fluctuación cambiaria	(69)	(107)
Cargo por depreciación del período/año	(885)	(3,884)
Saldo al cierre del período/año	8,238	9,192
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del período/año	11,076	15,092
Efecto de fluctuación cambiaria	(77)	(117)
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	250	1,211
Pagos de arrendamientos	(1,179)	(5,110)
Saldo al cierre del período/año	10,070	11,076
Saldo clasificado como corto plazo	3,313	3,501
Saldo clasificado como largo plazo	6,757	7,575
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	4,035	4,302
1-5 años	7,561	8,556
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	11,596	12,858

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental. La tasa promedio aplicada es de 4.9% (2022: 4.9%) para los contratos en \$US y 10.2% (2022: 10.2%) para los contratos en Pesos.

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

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

18. 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") domiciliado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560. Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A. integrante 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 2023, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (31 de marzo de 2022: \$1.1 millones).

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 \$47.9 millones (31 de marzo de 2022: \$46.9 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023. 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 desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado con anterioridad. Este honorario potencial será pagadero en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de marzo de 2023, ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023, el Grupo provisionó gastos con sus entidades afiliadas (MAM México principalmente) por \$1.2 millones (31 de marzo de 2022: \$0.1 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 2023, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México respectivamente, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$69.2 millones durante el período terminado el 31 de marzo de 2023 (31 de marzo de 2022: \$35.0 millones).

Ocasionalmente, otras filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden obtener CBFIs por cuenta propia o por cuenta de terceros.

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

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

19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Como parte de la estrategia para mantener un nivel de endeudamiento alto a tasa fija, el 21 de abril de 2023, FIBRA Macquarie concretó un swap de tasa de interés por US\$51.0 millones para cubrir el total de la línea de crédito no amortizable a cinco años por US\$180.0 millones firmada el 5 de abril de 2022.

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.

