

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2023

- ▶ Incremento en las renovaciones de arrendamiento negociadas durante el trimestre de 16.3% en el portafolio Industrial
- ▶ Ingreso Neto Operativo mismas propiedades del portafolio Industrial aumenta 9.8% A/A en dólares
- ▶ Ingreso Neto Operativo mismas propiedades del portafolio Comercial aumenta 9.5% A/A en pesos
- ▶ Firma de un nuevo contrato de arrendamiento del segundo edificio industrial desarrollado por FIBRAMQ en Apodaca de 210 mil pies cuadrados arrendado con un rendimiento del Ingreso Neto Operativo de 11.9%

CIUDAD DE MÉXICO, 26 de octubre de 2023 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2023.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2023

- AFFO por certificado de Ps. 0.6121 (US\$0.0359) en el trimestre, comparado con Ps. 0.7097 (US\$0.0351) en el periodo comparable del año anterior, incrementando 2.3% A/A en dólares
- Ocupación consolidada de 97.1%, esto es un incremento de 83 puntos base A/A
- La retención de clientes del portafolio industrial de los últimos doce meses fue 91.7%
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) consolidado por certificado incrementó 14.0% A/A en dólares
- Incremento en renta de las renovaciones de arrendamiento negociadas durante el trimestre de 16.3% en el portafolio industrial
- Siete edificios industriales en fase de estabilización o desarrollo que abarcan 2.0 millones de pies cuadrados de ABA potencial, representando una inversión restante de US\$95 millones para capital de crecimiento
- Distribución en efectivo de Ps. 0.5250 por certificado declarada para el 3T23

“Estamos viviendo una fortaleza sostenida en nuestro negocio, como lo demuestra el incremento de 14% en el Ingreso Neto Operativo por certificado”, expresó Simon Hanna, Director General Ejecutivo de FIBRA Macquarie. “Con una fuerte actividad en nuevos arrendamientos, renovaciones y sólidos incrementos en las rentas, nuestro portafolio continúa beneficiándose de la creciente demanda y del

entorno económico favorable generado por la reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*)”.

“Nuestra estrategia de inversión en capital de crecimiento para desarrollo industrial está generando resultados positivos, reafirmando nuestra exitosa trayectoria de entrega de nuevos desarrollos con retornos atractivos. Recientemente arrendamos el segundo edificio de nuestro desarrollo en Apodaca con un sólido rendimiento del Ingreso Neto Operativo de 11.9%, y esperamos que este proyecto empiece a generar ingresos a finales de 2024. Adicionalmente, tenemos 1.2 millones de pies cuadrados de edificios industriales clase “A” en construcción, que esperamos entregar durante los próximos trimestres. Continuamos enfocados en mantener un sólido balance general y liquidez disponible, siguiendo nuestra asignación de capital, generadora de valor. Nos impulsan las condiciones favorables observadas en arrendamientos y el mercado, ya que buscamos crear valor mediante el crecimiento orgánico de nuestro portafolio actual y el incremento de nuestras inversiones en desarrollos industriales.”

USO DE CAPITAL

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

Programa de Inversiones en crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 2.0 millones de pies cuadrados de nueva ABA en proceso de desarrollo o estabilización con una inversión total aproximada US\$160 millones, de los cuales FIBRAMQ espera invertir US\$95 millones durante los siguientes doce meses (esto incluye costos restantes de construcción, las mejoras contratadas con los inquilinos, así como la consideración proporcional de los costos de tierra y la infraestructura de los proyectos).

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

FIBRAMQ continúa la construcción de cinco proyectos, incluidos tres que se esperan entregar en el cuarto trimestre. En lo que va del año, FIBRAMQ firmó contratos de arrendamiento en dos edificios de nuevos desarrollos que siguen los máximos estándares de sustentabilidad y eficiencias operativas. Estos edificios se completaron y entregaron generando un rendimiento promedio de NOI de 11.9%, que se espera contribuyan a los ingresos en 2024. Estos resultados son un reflejo de nuestra capacidad de desarrollo, nuestro compromiso con las comunidades en las que operamos y nuestra capacidad para ofrecer resultados positivos a nuestros grupos de interés, junto con una mayor rentabilidad.

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

Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México

- FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento por un edificio de 510 mil pies cuadrados con una empresa dedicada al comercio electrónico. Se espera que el proyecto tenga una mayor contribución a los ingresos en el 1T24.
- FIBRAMQ está próxima a terminar el segundo edificio de 225 mil pies cuadrados. La fecha de entrega prevista es el 4T23.

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento por un edificio de 210 mil pies cuadrados, el cual se espera contribuya a los ingresos y sea adicionado al ABA una vez que se completen las mejoras solicitadas por el inquilino e inicie su operación a mediados del 2024.
- FIBRAMQ está construyendo una propiedad adicional de 200 mil pies cuadrados de ABA y que espera concluir durante la primera mitad de 2024.
- Este parque industrial clase "A" tiene una ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales se encuentran en desarrollo 590 mil pies cuadrados de ABA.

Ciudad Juárez, Chihuahua

- FIBRAMQ tiene en construcción un edificio de 265 mil pies cuadrados de ABA en el sureste de Ciudad Juárez con fecha de entrega prevista para el 4T23.
- El edificio forma parte del desarrollo de un parque industrial clase "A" en fases de 10 edificios con un ABA potencial total de 2.5 millones de pies cuadrados.

Reynosa, Tamaulipas

- FIBRAMQ continúa la construcción de un edificio de 145 mil pies cuadrados en Reynosa con fecha de entrega prevista para el 4T23.

Tijuana, Baja California

- Continúan avanzando los trabajos para el desarrollo del primer edificio industrial con 405 mil pies cuadrados de ABA, previsto para concluir durante la primera mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial clase "A" comprenda un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados.

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)		
	3T23	3T22	Variación	3T23	3T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 904.3m	Ps. 957.4m	(5.5%)	US\$ 53.0m	US\$ 47.3m	12.1%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 902.9m	Ps. 939.4m	(3.9%)	US\$ 52.9m	US\$ 46.4m	14.0%
EBITDA	Ps. 829.9m	Ps. 887.1m	(6.5%)	US\$ 48.7m	US\$ 43.8m	11.0%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 596.5m	Ps. 645.9m	(7.6%)	US\$ 35.0m	US\$ 31.9m	9.6%
FFO por Certificado	Ps. 0.7835	Ps. 0.8484	(7.6%)	US\$ 0.0459	US\$ 0.0419	9.6%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 466.0m	Ps. 540.3m	(13.8%)	US\$ 27.3m	US\$ 26.7m	2.3%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6121	Ps. 0.7097	(13.8%)	US\$ 0.0359	US\$ 0.0351	2.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	86.3%	87.6%	(133 pb)	86.3%	87.6%	(133 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	86.2%	86.0%	18 pb	86.2%	86.0%	18 pb
Margen AFFO	44.5%	49.5%	(498 pb)	44.5%	49.5%	(498 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,551	35,033	1.5%	35,551	35,033	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,303	3,255	1.5%	3,303	3,255	1.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.1%	96.2%	83 pb	97.1%	96.2%	83 pb
Ocupación Promedio	97.0%	96.2%	78 pb	97.0%	96.2%	78 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)		
	3T23	3T22	Variación	3T23	3T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 770.1m	Ps. 842.7m	(8.6%)	US\$ 45.1m	US\$ 41.6m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 774.7m	Ps. 838.2m	(7.6%)	US\$ 45.4m	US\$ 41.4m	9.7%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% inc. RL)	89.8%	90.8%	(107 pb)	89.8%	90.8%	(107 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% exc. RL)	90.3%	90.3%	(4 pb)	90.3%	90.3%	(4 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,939	30,452	1.6%	30,939	30,452	1.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,874	2,829	1.6%	2,874	2,829	1.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.9%	97.0%	84 pb	97.9%	97.0%	84 pb
Ocupación Promedio	97.8%	97.1%	79 pb	97.8%	97.1%	79 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 5.79	US\$ 5.39	7.5%	US\$ 5.79	US\$ 5.39	7.5%
Retención de Clientes UDM	91.7%	86.6%	509 pb	91.7%	86.6%	509 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.3	5.7%	3.5	3.3	5.7%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con continuos incrementos en ocupación y tasas de renta. En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2023, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$45.4 millones, incrementando 9.7% con respecto del periodo comparable del año anterior. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 97.9%, esto es 84 puntos base mayor A/A. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 641 mil pies cuadrados de ABA, el nivel más alto registrado desde 2016, superando las salidas de 312 mil pies cuadrados de ABA. Los nuevos arrendamientos incluyeron un centro logístico de comercio electrónico en Ciudad de México, además de un fabricante de productos electrónicos en Saltillo. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 18 contratos y 2.2 millones de pies cuadrados, generando una tasa de retención récord en los últimos 12 meses de 91.7%.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	3T23	3T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 134.2m	Ps. 114.7m	17.0%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 140.2m	Ps. 128.0m	9.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% inc. RL)	70.6%	69.5%	108 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (% exc. RL)	73.8%	77.7%	(387 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,613	4,581	0.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	429	426	0.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.7%	91.0%	70 pb
Ocupación Promedio	91.5%	90.8%	68 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$174.79	\$164.75	6.1%
Retención de Clientes UDM	86.4%	87.0%	(64 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.0	11.5%

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 190.0 millones, incrementando 15.2% frente al periodo comparable del año anterior.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 187.6 millones, mostrando un incremento de 14.3% frente al periodo comparable del año anterior.
- En los últimos doce meses, el promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos se expandió 11.5% de la mano con un incremento en las rentas promedio de 6.1%, reflejando mejores condiciones de arrendamiento.
- Durante el tercer trimestre, el tráfico peatonal en los centros comerciales de FIBRAMQ fue aproximadamente 10.5% mayor al del periodo comparable del año anterior, y permanece aproximadamente 17.1% por debajo de los niveles pre-pandemia.

FIBRAMQ firmó 62 nuevos contratos y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 17 mil metros cuadrados de ABA con una amplia gama de inquilinos, como cines, centros de entretenimiento, bancos y tiendas de artículos para el hogar. Con esta robusta actividad de

arrendamiento, el portafolio Comercial se benefició de una fuerte retención de 86.6% en los últimos doce meses.

Al 30 de septiembre de 2023, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 3.7 millones (excluyendo IVA), 81.8% menores a las del periodo comparable del año anterior.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 63.2% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a inflación de México o de Estados Unidos, representando un incremento de 506 pb durante los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de 16.3% en los arrendamientos negociados, generando US\$24.9 millones de renta base anualizada. En el portafolio comercial FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de 8.5% en los contratos de arrendamiento negociados, generando Ps. 78.2 millones de renta base anualizada.

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 tercer trimestre de 2023 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2023, FIBRAMQ cuenta con US\$952 millones de deuda vigente. US\$329 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y US\$29 millones en efectivo no restringido disponible.

El 94.2% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.3 años.

El índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.8% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 5.2x.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado alcanzó un máximo histórico de Ps. 43.2, el cual refleja una actualización de la valuación, basada en una tasa de capitalización estabilizada de 7.9% para el portafolio industrial.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2024. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SUSTENTABILIDAD

Durante el tercer trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en dos edificios industriales. La cobertura de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora 35.6% del ABA.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 59%.

DISTRIBUCIÓN

Distribución Programada

El 26 de octubre de 2023, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de septiembre de 2023 de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 30 de enero de 2024 a los tenedores con fecha de registro del 29 de enero de 2024. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 26 de enero de 2024.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2023

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie está actualizando su guía de AFFO por certificado para 2023, a aproximadamente Ps. 2.58, por encima de la guía anterior que consideraba un rango de Ps. 2.53 a Ps 2.58.

La guía revisada para el año 2023 considera lo siguiente:

- Un tipo de cambio promedio de Ps. 18.00 pesos por dólar para el resto de 2023; comparado con la estimación previa de Ps. 16.75 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 2023 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 81.4%, basada en el punto medio de las proyecciones revisadas del AFFO por certificado de FIBRAMQ. La guía no considera ninguna distribución extraordinaria que pudiera surgir como consecuencia del resultado fiscal 2023 de FIBRAMQ y su requerimiento de cumplir con la regulación aplicable a las FIBRAS en México.

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 27 de octubre 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 Third 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 tercer 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 30 de septiembre de 2023 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

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

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SEA MODIFICADA.

Contactos

Relación con Inversionistas:

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2022

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

	Sep 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	518,689	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	20,152	9,240
Otros activos	140,669	138,419
Total de activos circulante	679,510	1,374,261
Activo no circulante		
Efectivo restringido	14,584	16,026
Propiedades de inversión	49,274,837	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	1,157,581	1,147,682
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	199,698	222,955
Instrumentos financieros derivados	354,674	178,404
Total de activos no circulante	51,842,988	51,267,691
Total de activos	52,522,498	52,641,952
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	529,859	978,144
Deuda	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos	22,561	25,762
Otros pasivos	3,290	3,501
Total de pasivos a corto plazo	555,710	5,847,187
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	47,498
Deuda	16,119,706	11,832,605
Depósitos de inquilinos	318,777	322,724
Otros pasivos	5,131	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	25,748	25,748
Total de pasivos a largo plazo	16,469,362	12,236,150
Total de pasivos	17,025,072	18,083,337
Activos netos	35,497,426	34,558,615
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	17,915,830	17,014,564
Total de participación controladora	35,219,738	34,318,472
Participación no controladora	277,688	240,143
Total del patrimonio	35,497,426	34,558,615

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	986,248	1,034,404	3,038,874	3,026,681
Gastos relacionados a las propiedades	(186,919)	(161,248)	(561,446)	(469,265)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	799,329	873,156	2,477,428	2,557,416
Honorarios de administración	(58,860)	(46,641)	(165,019)	(139,692)
Gastos relacionados con transacciones	(696)	(1,521)	(2,419)	(3,944)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(18,277)	(22,503)	(63,639)	(63,907)
Total de gastos operativos	(77,833)	(70,665)	(231,077)	(207,543)
Otros ingresos	3,634	822	5,436	2,787
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,317,430	680,282	(3,806,242)	(529,362)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	663,820	(14,042)	3,201,209	1,397,888
Costos financieros	(222,590)	(230,911)	(682,548)	(718,553)
Ingresos por intereses	8,566	7,313	31,204	15,438
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	37,910	(64,123)	95,518	(37,657)
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(472,018)	(272,146)	1,520,829	211,945
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	135,964	124,520	176,270	284,334
Utilidad antes de impuestos del período	2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,693
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	-	-	(604)
Utilidad del período / Total de utilidad integral del período	2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,089
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:				
Participación controladora	2,176,105	1,032,170	2,750,303	2,978,362
Participación no controladora	18,107	2,036	37,724	(2,273)
Utilidad integral del período	2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,089
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	2.86	1.36	3.61	3.91

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2022	17,303,908	17,525,543	34,829,451	246,082	35,075,533
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral del período	-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Utilidad integral del período	-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,849,037)	(1,849,037)	-	(1,849,037)
-Distribución a la participación no controladora	-	-	-	(179)	(179)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,849,037)	(1,849,037)	(179)	(1,849,216)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2023	17,303,908	17,915,830	35,219,738	277,688	35,497,426

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	2,788,027	2,976,089
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	3,806,242	529,362
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(3,201,209)	(1,397,888)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	9,002	27,527
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	97,843	58,797
Amortización de comisiones de arrendamiento	74,131	68,370
Depreciación para los activos por derecho de uso*	2,396	2,922
Ingresos por intereses	(31,204)	(15,438)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	25,327	34,206
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(1,569,942)	(184,068)
Costos financieros	682,548	718,553
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	(95,518)	37,657
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(176,270)	(284,334)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	604
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(3,228)	(72,543)
Disminución en cuentas por pagar	(177,430)	(11,054)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,230,715	2,488,762
Actividades de inversión:		
Adquisición de terreno	(85,702)	(314,195)
Adquisición de propiedades de inversión	-	(307,500)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,087,978)	(645,272)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	85,619	82,102
Intereses recibidos	31,204	15,438
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,056,857)	(1,169,427)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(4,288,675)	(4,519,634)
Intereses pagados	(670,975)	(593,418)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	5,260,246	5,304,367
Pagos por arrendamientos	(3,241)	(3,843)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(2,229,681)	(1,484,513)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(1,932,326)	(1,297,041)
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(758,468)	22,294
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	49,113	(27,877)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	533,273	727,072

* 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 \$14.6 millones (2022: \$16.8 millones) al 30 de septiembre de 2023.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINA EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	25
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	25
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
17. ARRENDAMIENTOS	28
18. PARTES RELACIONADAS	29
19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	30

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.



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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de septiembre de 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 comprende:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2023;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.



C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 26 de octubre de 2023

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Nota	Sep 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		518,689	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	20,152	9,240
Otros activos		140,669	138,419
Total de activos circulante		679,510	1,374,261
Activo no circulante			
Efectivo restringido		14,584	16,026
Propiedades de inversión	10,16	49,274,837	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,157,581	1,147,682
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		199,698	222,955
Instrumentos financieros derivados	12,16	354,674	178,404
Total de activos no circulante		51,842,988	51,267,691
Total de activos		52,522,498	52,641,952
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		529,859	978,144
Deuda	11,16	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos		22,561	25,762
Otros pasivos	17	3,290	3,501
Total de pasivos a corto plazo		555,710	5,847,187
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	47,498
Deuda	11,16	16,119,706	11,832,605
Depósitos de inquilinos		318,777	322,724
Otros pasivos	17	5,131	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	13	25,748	25,748
Total de pasivos a largo plazo		16,469,362	12,236,150
Total de pasivos		17,025,072	18,083,337
Activos netos		35,497,426	34,558,615
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		17,915,830	17,014,564
Total de participación controladora		35,219,738	34,318,472
Participación no controladora	15	277,688	240,143
Total del patrimonio		35,497,426	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 Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	986,248	1,034,404	3,038,874	3,026,681
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(186,919)	(161,248)	(561,446)	(469,265)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		799,329	873,156	2,477,428	2,557,416
Honorarios de administración	18(c)	(58,860)	(46,641)	(165,019)	(139,692)
Gastos relacionados con transacciones		(696)	(1,521)	(2,419)	(3,944)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(18,277)	(22,503)	(63,639)	(63,907)
Total de gastos operativos		(77,833)	(70,665)	(231,077)	(207,543)
Otros ingresos		3,634	822	5,436	2,787
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	1,317,430	680,282	(3,806,242)	(529,362)
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	663,820	(14,042)	3,201,209	1,397,888
Costos financieros	4(d)	(222,590)	(230,911)	(682,548)	(718,553)
Ingresos por intereses		8,566	7,313	31,204	15,438
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	37,910	(64,123)	95,518	(37,657)
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(472,018)	(272,146)	1,520,829	211,945
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		135,964	124,520	176,270	284,334
Utilidad antes de impuestos del período		2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,693
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	-	-	(604)
Utilidad del período / Total de utilidad integral del período		2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,089
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:					
Participación controladora		2,176,105	1,032,170	2,750,303	2,978,362
Participación no controladora		18,107	2,036	37,724	(2,273)
Utilidad integral del período		2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,089
Utilidad por CBFÍ*					
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	2.86	1.36	3.61	3.91

*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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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		-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2022		17,303,908	17,525,543	34,829,451	246,082	35,075,533
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	14	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral del período		-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Utilidad integral del período		-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(1,849,037)	(1,849,037)	-	(1,849,037)
-Distribución a la participación no controladora		-	-	-	(179)	(179)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,849,037)	(1,849,037)	(179)	(1,849,216)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2023		17,303,908	17,915,830	35,219,738	277,688	35,497,426

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
		\$'000	\$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período		2,788,027	2,976,089
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	3,806,242	529,362
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(3,201,209)	(1,397,888)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		9,002	27,527
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	97,843	58,797
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	74,131	68,370
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17(b)	2,396	2,922
Ingresos por intereses		(31,204)	(15,438)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	25,327	34,206
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(1,569,942)	(184,068)
Costos financieros	4(d)	682,548	718,553
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(95,518)	37,657
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(176,270)	(284,334)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	604
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(3,228)	(72,543)
Disminución en cuentas por pagar		(177,430)	(11,054)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,230,715	2,488,762
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	10	(85,702)	(314,195)
Adquisición de propiedades de inversión	10	-	(307,500)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,087,978)	(645,272)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	85,619	82,102
Intereses recibidos		31,204	15,438
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,056,857)	(1,169,427)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	1,11	(4,288,675)	(4,519,634)
Intereses pagados		(670,975)	(593,418)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	5,260,246	5,304,367
Pagos por arrendamientos	17	(3,241)	(3,843)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(2,229,681)	(1,484,513)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(1,932,326)	(1,297,041)
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(758,468)	22,294
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	49,113	(27,877)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		533,273	727,072

* 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 \$14.6 millones (2022: \$16.8 millones) al 30 de septiembre 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.

Actividades relevantes durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2023

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

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. ("Bancomext") y Banco Mercantil del Norte. S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por los nueve 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.

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 26 de octubre de 2023.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

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 30 de septiembre 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 valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales y semestrales independientes. Ver notas 10 y 16 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 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.

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)

- 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)

IMPORTE 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.

El Consejo de Normas Internacionales de Sustentabilidad (ISSB por sus siglas en inglés) emitió sus dos primeras normas de reporte sustentable el 26 de junio de 2023; las cuales en resumen incluyen lo siguiente:

- Requerimientos generales para revelar información financiera relacionada a la sustentabilidad (NIIF S1), la estructura principal para la revelación de información material acerca de los riesgos relacionados a la sustentabilidad y las oportunidades a través de las cadenas de valor.
- Información a revelar relacionada con el clima (NIIF S2), la primera norma temática emitida que establece los requisitos para que las entidades revelen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

La NIIF S1 y la NIIF S2 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por parte de las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estos ISSB en los estados financieros consolidados.

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	910,875	962,952	2,810,086	2,825,848
Ingresos por estacionamiento	13,363	11,050	39,083	30,553
Gastos refacturados a los inquilinos	62,010	60,402	189,705	170,280
Total ingresos relacionados a las propiedades	986,248	1,034,404	3,038,874	3,026,681
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(24,399)	(22,612)	(74,738)	(62,723)
Seguros sobre la propiedad	(6,364)	(7,609)	(19,679)	(21,302)
Impuesto predial	(22,780)	(20,601)	(68,600)	(61,176)
Reparaciones y mantenimiento	(31,776)	(25,331)	(92,415)	(68,307)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,902)	(11,323)	(33,168)	(33,574)
Servicios de seguridad	(7,017)	(6,043)	(20,944)	(18,271)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,859)	(3,322)	(10,387)	(7,127)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(34,857)	(20,249)	(97,843)	(58,797)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(24,589)	(23,938)	(74,131)	(68,370)
Gastos de servicios generales	(7,308)	(6,954)	(19,187)	(16,883)
Gastos de mercadotecnia	(3,874)	(2,869)	(11,935)	(8,280)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,940)	(2,394)	(8,565)	(6,757)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(5,409)	(7,083)	(25,327)	(34,206)
Otros gastos para la propiedad	(1,845)	(920)	(4,527)	(3,492)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(186,919)	(161,248)	(561,446)	(469,265)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(363)	(782)	(1,011)	(2,185)
Honorarios de contabilidad	(3,286)	(3,039)	(10,810)	(8,044)
Honorarios de valuación	(1,046)	(1,219)	(3,112)	(3,331)
Honorarios de auditoría	(1,413)	(1,333)	(4,238)	(3,998)
Otros honorarios profesionales	(6,327)	(8,191)	(23,308)	(17,895)
Otros gastos	(5,842)	(7,939)	(21,160)	(28,454)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(18,277)	(22,503)	(63,639)	(63,907)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(218,343)	(227,536)	(669,509)	(666,314)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(4,035)	(3,082)	(12,347)	(51,300)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(212)	(293)	(692)	(939)
Total de costos financieros	(222,590)	(230,911)	(682,548)	(718,553)
e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(503,509)	(270,075)	1,532,386	191,199
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	31,491	(2,071)	(11,557)	20,746
Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta	(472,018)	(272,146)	1,520,829	211,945

Al 30 de septiembre de 2023, el Grupo tenía 87 empleados (30 de septiembre de 2022: 77 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el 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 y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y Tuxtpec.

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

3 meses terminados 30 de septiembre de 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	315,488	200,747	186,812	158,680	18,727	171,273	1,051,727
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>297,518</i>	<i>189,618</i>	<i>176,265</i>	<i>148,859</i>	<i>15,730</i>	<i>139,007</i>	<i>966,997</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>747</i>	<i>15,227</i>	<i>15,974</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>17,970</i>	<i>11,129</i>	<i>10,547</i>	<i>9,821</i>	<i>2,250</i>	<i>17,039</i>	<i>68,756</i>
Utilidad neta del segmento ²	920,391	598,585	504,288	448,913	10,667	135,118	2,617,962
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(44,792)	(24,238)	(33,696)	(30,260)	-	(32)	(133,018)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	491,611	304,075	272,161	249,583	-	-	1,317,430
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	236,532	162,858	126,958	118,614	2,342	24,705	672,009
Costos financieros ³	(22,079)	(12,590)	(16,418)	(14,536)	(3,555)	(8,874)	(78,052)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$18.7 millones y \$46.7 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.7 millones y de \$26.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones y de \$8.9 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)

3 meses terminados 30 de septiembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	345,742	198,487	211,313	172,168	15,238	149,631	1,092,579
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>328,961</i>	<i>185,192</i>	<i>200,650</i>	<i>164,032</i>	<i>12,959</i>	<i>121,767</i>	<i>1,013,561</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>527</i>	<i>12,535</i>	<i>13,062</i>
<i>Gastos refactorados a los inquilinos</i>	<i>16,781</i>	<i>13,295</i>	<i>10,663</i>	<i>8,136</i>	<i>1,752</i>	<i>15,329</i>	<i>65,956</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	744,025	408,321	420,237	375,107	(16,841)	(638,632)	1,292,217
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(35,386)	(20,065)	(25,183)	(22,976)	-	(6)	(103,616)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	257,896	142,597	144,026	135,763	-	-	680,282
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	256,577	129,040	130,597	136,326	(23,207)	(731,967)	(102,634)
Costos financieros ³	(26,191)	(15,120)	(19,243)	(17,563)	(3,285)	(9,256)	(90,658)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$15.2 millones y \$42.9 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$16.8 millones y de \$47.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.3 millones y de \$9.3 millones respectivamente.

9 meses terminados 30 de septiembre de 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	990,461	599,901	590,063	492,646	54,220	501,148	3,228,439
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>936,208</i>	<i>559,575</i>	<i>560,731</i>	<i>464,176</i>	<i>45,409</i>	<i>405,892</i>	<i>2,971,991</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,468</i>	<i>45,243</i>	<i>47,711</i>
<i>Gastos refactorados a los inquilinos</i>	<i>54,253</i>	<i>40,326</i>	<i>29,332</i>	<i>28,470</i>	<i>6,343</i>	<i>50,013</i>	<i>208,737</i>
Utilidad neta del segmento ²	614,811	522,191	340,925	292,342	26,809	488,676	2,285,754
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	180,412	100,632	131,231	116,002	-	20	528,297
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,442,297)	(822,690)	(806,300)	(734,955)	-	-	(3,806,242)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,133,588	785,110	566,969	556,228	2,304	165,064	3,209,263
Costos financieros ³	(68,899)	(39,295)	(51,252)	(45,365)	(10,573)	(26,393)	(241,777)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$54.2 millones y \$135.3 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen utilidad operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$26.8 millones y de \$66.9 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$10.5 millones y de \$26.4 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)

9 meses terminados 30 de septiembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,025,640	564,557	616,203	506,884	44,067	437,552	3,194,903
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>966,502</i>	<i>536,140</i>	<i>594,042</i>	<i>487,876</i>	<i>37,596</i>	<i>357,566</i>	<i>2,979,722</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	<i>1,441</i>	<i>34,613</i>	<i>36,054</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>59,138</i>	<i>28,417</i>	<i>22,161</i>	<i>19,008</i>	<i>5,030</i>	<i>45,373</i>	<i>179,127</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	1,511,251	794,076	843,840	739,982	(10,098)	(661,838)	3,217,213
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	21,415	12,491	16,393	14,835	-	(1)	65,133
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(199,625)	(111,487)	(112,647)	(105,603)	-	-	(529,362)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	891,682	448,565	450,385	458,391	(28,240)	(930,701)	1,290,082
Costos financieros ³	(78,458)	(45,268)	(57,577)	(52,593)	(9,769)	(27,525)	(271,190)

¹ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$44.0 millones y \$124.1 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y comercial centro incluyen utilidades/(pérdidas) operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.1 millones y de \$28.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y comercial centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$9.7 millones y de \$27.5 millones respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2023	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	17,104,243	10,803,420	9,485,545	8,680,409	501,618	5,726,295	52,301,530
Pasivos totales del segmento	(1,985,441)	(1,131,861)	(1,402,290)	(1,254,656)	(170,528)	(494,726)	(6,439,502)
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.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,051,727	1,092,579	3,228,439	3,194,903
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(65,479)	(58,175)	(189,565)	(168,222)
Total de ingresos del período	986,248	1,034,404	3,038,874	3,026,681
Utilidad por segmento	2,617,962	1,292,217	2,285,754	3,217,213
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,273	1,155	3,859	1,415
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(156,967)	(152,794)	(477,736)	(484,657)
Ingresos por intereses	8,566	7,313	31,204	15,438
Partidas atribuibles al método de participación	613	168	1,785	894
Otros ingresos	3,634	822	5,436	2,787
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias ²	(339,000)	(168,530)	992,532	146,812
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	135,964	124,520	176,270	284,334
Honorarios de administración ³	(58,860)	(46,641)	(165,019)	(139,692)
Gastos relacionados con transacciones	(696)	(1,521)	(2,419)	(3,944)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(18,277)	(22,503)	(63,639)	(63,907)
Impuesto a la utilidad	-	-	-	(604)
Utilidad del período	2,194,212	1,034,206	2,788,027	2,976,089

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 (Pérdida)/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	
	Sep 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activos por segmento	52,301,530	52,005,308
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	401,840	977,327
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	291	288
Otros activos ¹	60,379	90,923
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,753,797)	(1,757,980)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,157,581	1,147,682
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	354,674	178,404
Total de activos	52,522,498	52,641,952
Pasivos por segmento	(6,439,502)	(7,044,521)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(11,124,891)	(11,186,203)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(26,017)	(429,589)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	596,217	610,299
Otros pasivos ¹	(5,131)	(7,575)
Impuesto diferido pasivo ¹	(25,748)	(25,748)
Total de pasivos	(17,025,072)	(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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, FIBRA Macquarie pagó cinco distribuciones por un monto total de \$2,229.6 millones (al 30 de septiembre de 2022: \$1,484.5 millones). La primera distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) 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 CBF) fue pagada el 03 de marzo de 2023; la tercera distribución (extraordinaria) por un monto de \$669.0 millones (0.8788 por CBF) fue pagada el 10 de marzo de 2023; la cuarta distribución por un monto de \$399.7 millones (0.525 por CBF) fue pagada el 16 de junio de 2023 y la quinta distribución por un monto de \$399.7 millones (0.525 por CBF) fue pagada el 28 de septiembre de 2023.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 30 de septiembre de 2023 ascendió a \$1,849.0 millones (al 30 de septiembre de 2022: \$1,122.9 millones).

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022	Sep 30, 2023	Sep 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	2.86	1.36	3.61	3.91
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	2,176,105	1,032,170	2,750,303	2,978,362
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	761,289	761,289	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	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
		Macquarie	Macquarie	\$'000	\$'000
		Sep 30, 2023	Dic 31, 2022		
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	406,087	444,638
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	751,494	703,044
Total inversiones en negocios conjuntos				1,157,581	1,147,682

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 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	(85,619)	(103,010)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	87,462	84,771
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	8,056	(161,322)
Valor en libros al cierre del período/año	1,157,581	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	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	33,643	27,488	34,420	62,491
Total de activos - no circulante ²	785,066	867,612	2,681,792	2,574,627
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(1,183,592)	(93,246)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,537)	(5,825)	(29,630)	(1,137,785)
Activos netos	812,172	889,275	1,502,990	1,406,087

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$27.2 millones (al 31 de diciembre 2022: \$60.7 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo circulante por \$20.4 millones (al 31 de diciembre 2022: incluye efectivo restringido como activo no circulante \$18.8 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,113.0 millones (al 31 de diciembre 2022: \$1,209.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'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	(77,103)	(170,676)	96,903	(181,362)
Activos netos	812,172	889,275	1,502,990	1,406,087
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	406,086	444,638	751,495	703,044
Valor en libros de FIBRA Macquarie	406,086	444,638	751,495	703,044

¹ Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$19.3 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 9 meses terminados Sep 30, 2023 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2022 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2023 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2022 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento y otros ingresos	80,085	70,175	299,044	266,272
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	-	97,824	-
Ingresos por intereses	502	259	3,755	2,349
Total de ingresos	80,587	70,434	400,623	268,621
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(73,931)	(74,590)
Otros gastos	(27,927)	(31,754)	(106,604)	(92,414)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(81,712)	(28,603)	-	(187,007)
Total de gastos	(109,639)	(60,357)	(180,535)	(354,011)
(Pérdida)/utilidad del período	(29,052)	10,077	220,088	(85,390)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(14,526)	5,038	110,044	(42,695)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre 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	Sep 30, 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)		173,400	294,142
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		527,166	259,312
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	300,124	274,929
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(3,806,242)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		3,201,209	1,987,439
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		18,170	49,858
Valor en libros al final del período/año		49,274,837	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*

	Sep 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	730,160	455,231
Gastos capitalizables	827,290	534,241
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(527,166)	(259,312)
Valor en libros al final del período/año	1,030,284	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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

El valuador independiente aplica los métodos de transacciones comparables, 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 30 de septiembre del 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% 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 3.43% (al 31 de diciembre de 2022: 3.45%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 20.00% (al 31 de diciembre de 2022: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 8.29% (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

	Sep 30, 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\$*	5,109,656	6,679,718
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	6,409,286	7,979,348
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	14,888,477	6,292,488
Financiamiento con pagarés en US\$	1,321,463	10,455,211
Costos de transacción no amortizados	(90,234)	(75,314)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	16,119,706	16,672,385

* Incluye US\$35.0 millones (equivalentes a \$616.7 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

Las líneas de crédito relevantes se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Sep 30, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,320,484
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,313,247
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,147,021
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 ⁴	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	968,743
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,690,717
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% ¹	Jun-28	1,749,892
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% ¹	Jun-28	2,625,503
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,304,099
Saldo al cierre del período		955.0	920.0			16,119,706

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA Macquarie ha realizado tres disposiciones por un total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México; dos de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente, y US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023.

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

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)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2022 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.82%	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 - a plazo	US\$	180.0	129.0	4.24% ²	Abr-27	2,475,658
			51.0	SOFR a 90 días+2.15% ³	Abr-27	978,748
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la 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		865.0	865.0			16,672,385

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ² Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas 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.

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

Deuda – corto plazo

No hay deuda a corto plazo al 30 de septiembre de 2023. El saldo comparativo al 31 de diciembre de 2022, representa los pagarés con varias instituciones de seguros por \$4,839.8 millones equivalente a US\$250.0 millones como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos fue el 30 de junio de 2023.

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 de 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 revolvente comprometida a 5 años por US\$245.0 millones disponible para fines corporativos generales, incluidos la inversión de activos. La línea de crédito revolvente 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 completó una línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida por cinco años con BBVA México de US\$90.0 millones; disponiendo US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito la cual fue posteriormente repagado 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 revolvente 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 utilizó US\$50.0 millones de los recursos para pagar los montos dispuestos bajo la otra línea de crédito revolvente no garantizada con BBVA México.

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)

Deuda – largo plazo (continuación)

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. (“Bancomext”) y Banco Mercantil del Norte. S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”) por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tipo de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

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

	Sep 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicio del período/año	16,672,385	16,404,374
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(4,288,675)	(5,509,449)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,260,246	6,789,090
Total de cambios por actividades de financiamiento	971,571	1,279,641
Total de efectos por tipos de cambio	(1,505,395)	(995,691)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(31,202)	(81,357)
Costos de transacción amortizados	12,347	65,418
Saldo al cierre del período/año	16,119,706	16,672,385

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nominal	Tasa fija efectiva Sep 30, 2023	Sep 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 180.0 millones ¹	2.52%	220,302	178,404
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$ 75.0 millones	3.62%	36,675	-
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$ 150.0 millones	3.82%	60,061	-
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$ 100.0 millones	3.83%	37,636	-
Valor razonable estimado			US\$505.0 millones		354,674	178,404

¹ Acuerdo de instrumentos de cobertura de tasas de interés contratado el 31 de diciembre de 2022 por un monto de \$129.0 millones de dólares.

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

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

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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.

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '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 30 de septiembre 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 25 de abril de 2023, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de septiembre 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 Sep 30, 2023	Participación no controlada \$'000 Sep 30, 2023	Total Activos \$'000 Sep 30, 2023	Total Pasivos \$'000 Sep 30, 2023
Fid CIB/3493	21%	277,688	1,342,153	(10,188)
		277,688	1,342,153	(10,188)

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

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

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

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

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

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas son afectados por la elección del modelo de valuación usado y los supuestos subyacentes realizados con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo 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: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de las propiedades y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

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

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

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

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

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

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

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)

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

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

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

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

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 30 de septiembre de 2023			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	20,152	20,152	20,152
Deuda*	(15,575,229)	(15,575,229)	(16,119,706)
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 30 de septiembre de 2023				
Instrumentos financieros derivados	-	354,674	-	354,674
Propiedades de inversión	-	-	49,274,837	49,274,837
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 instrumentos de cobertura de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes independientes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de medición.

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

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

	Sep 30, 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	1,018,860	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	(3,806,242)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,201,209	1,987,439
Saldo al final del período/año	49,274,837	48,861,010

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

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

17. ARRENDAMIENTOS

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 30 de septiembre de 2023 al 31 de mayo de 2038.

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 30 de Septiembre 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	159,085	379,972	102,964	642,021
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	29,169	56,640	15,357	101,166

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

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

	Sep 30, 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	(96)	(107)
Cargo por depreciación del período/año	(2,396)	(3,884)
Saldo al cierre del período/año	6,700	9,192
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del período/año	11,076	15,092
Efecto de fluctuación cambiaria	(106)	(117)
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	692	1,211
Pagos de arrendamientos	(3,241)	(5,110)
Saldo al cierre del período/año	8,421	11,076
Saldo clasificado como corto plazo	3,290	3,501
Saldo clasificado como largo plazo	5,131	7,575
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	3,787	4,302
1-5 años	5,716	8,556
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	9,503	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 4.6% (2022: 4.9%) para los contratos en USD y 10.2% (2022: 10.2%) para los contratos en pesos.

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

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

18. 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 y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (30 de septiembre de 2022: \$1.1 millones) y \$3.5 millones (30 de septiembre de 2022: \$3.3 millones), respectivamente.

c) Administrador

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (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 \$58.9 millones (30 de septiembre de 2022: \$46.6 millones) y \$165.0 millones (30 de septiembre de 2022: \$139.7 millones), por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 CBFIs durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

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 CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado 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 30 de septiembre de 2023, ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

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

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

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, el Grupo provisionó gastos con sus entidades afiliadas (MAM México principalmente) por \$0.6 millones (30 de septiembre de 2022: \$0.3 millones) y \$3.1 millones (30 de septiembre de 2022: \$0.6 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre 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 \$107.9 millones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2023 (30 de septiembre de 2022: \$71.9 millones).

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

19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

