

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2021

- Portafolio industrial cierra con una ocupación de 95.5%, 153pb arriba año con año -
- Incrementa la guía de AFFO por certificado a aproximadamente Ps. 2.34 -
- Se reafirma la guía de distribución por certificado de Ps.1.90 para el año completo 2021-

CIUDAD DE MEXICO, 27 de octubre de 2021 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2021.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2021

- AFFO por certificado de Ps. 0.5972
- Se incrementa la guía de AFFO por certificado para el año completo 2021 a Ps. 2.34 por encima del rango anterior de Ps. 2.27 - Ps. 2.32
- Ocupación consolidada de 94.8%, incrementó 105 pb respecto a la de hace un año y 38 pb respecto al trimestre pasado
- Se autorizó una distribución de efectivo de Ps. 0.4750 por certificado correspondiente al 3T21 y se reafirmó la guía de distribución de Ps. 1.90 por certificado para el año completo 2021
- FIBRAMQ logró mejores resultados GRESB en 2021, alcanzando un nivel arriba del promedio de su Grupo Comparable y del promedio general GRESB tanto en el Índice GRESB de Inversiones Permanentes como en el Índice GRESB de Desarrollo – se reafirma un rating GRESB de 3 estrellas

“Nuestro portafolio industrial, caracterizado por su alta calidad y excelente ubicación, continua con un desempeño robusto y está beneficiándose de dinámicas favorables del mercado, así como del papel de México en la cadena de suministro global que cada vez es más fuerte”, dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “La ocupación industrial cerró el trimestre en 95.5%, gracias a que hemos añadido clientes globales a nuestra lista de inquilinos y a que hemos tenido altos niveles de renovaciones. Con más del 80% de nuestra ABA industrial en los mercados del norte, prevemos una demanda sostenida, impulsada por la tendencia favorable que conlleva la reubicación de la producción a mercados mexicanos (nearshoring). También nos sentimos alentados por la mejoría en las perspectivas de nuestro portafolio comercial, ya que las restricciones por COVID han seguido disminuyendo y el tráfico sigue aumentando gradualmente. Continuamos con optimismo sobre las perspectivas para el resto del año y sobre nuestras perspectivas de crecimiento futuro. Seguiremos demostrando nuestro enfoque disciplinado de crecimiento mediante la búsqueda selectiva de nuevas oportunidades de desarrollo y expansión las cuales anticipamos sigan surgiendo, y para las cuales FIBRAMQ está bien posicionada para captar.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

| PORTAFOLIO TOTAL | 3T21 | 3T20 | Variación | 9M21 | 9M20 | Var. |
|--|------------|------------|-----------|--------------|--------------|---------|
| Ingreso Neto Operativo (NOI) | Ps. 874.7m | Ps. 906.9m | -3.5% | Ps. 2,624.6m | Ps. 2,822.4m | -7.0% |
| EBITDA | Ps. 812.5m | Ps. 841.4m | -3.4% | Ps. 2,431.0m | Ps. 2,633.5m | -7.7% |
| Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO) | Ps. 575.2m | Ps. 574.6m | 0.1% | Ps. 1,720.2m | Ps. 1,836.7m | -6.3% |
| FFO por Certificado | 0.7556 | 0.7544 | 0.2% | 2.2590 | 2.4079 | -6.2% |
| Fondos por Operación Ajustados (AFFO) | Ps. 454.7m | Ps. 466.1m | -2.4% | Ps. 1,343.1m | Ps. 1,523.2m | -11.8% |
| AFFO por Certificado | 0.5972 | 0.6119 | -2.4% | 1.7638 | 1.9969 | -11.7% |
| Margen de Ingreso Neto Operativo | 87.4% | 86.8% | 63 pb | 87.6% | 87.9% | -24 bp |
| Margen AFFO | 45.4% | 44.6% | 84 pb | 44.8% | 47.4% | -258 pb |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo | 34,530 | 34,262 | 0.8% | 34,530 | 34,262 | 0.8% |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo | 3,208 | 3,183 | 0.8% | 3,208 | 3,183 | 0.8% |
| Ocupación al Cierre del Periodo | 94.8% | 93.7% | 105 pb | 94.8% | 93.7% | 105 pb |
| Ocupación Promedio | 94.3% | 93.7% | 67 pb | 94.0% | 94.7% | -76 pb |

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

| Portafolio Consolidado – Mismas Tiendas | 3T21 | 3T20 | Variación | 9M21 | 9M20 | Var. |
|--|------------|------------|-----------|--------------|--------------|---------|
| Ingreso Neto Operativo | Ps. 868.2m | Ps. 908.7m | -4.5% | Ps. 2,603.2m | Ps. 2,720.4m | -4.3% |
| Margen de Ingreso Neto Operativo | 87.5% | 87.0% | 57 pb | 87.7% | 87.6% | 14 pb |
| Número de Propiedades | 251 | 251 | - | 251 | 251 | - |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo | 34,313 | 34,262 | 0.1% | 34,313 | 34,262 | 0.1% |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo | 3,188 | 3,183 | 0.1% | 3,188 | 3,183 | 0.1% |
| Ocupación al Cierre del Periodo | 94.7% | 93.7% | 101 pb | 94.7% | 93.7% | 101 pb |
| Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo | \$5.47 | \$5.22 | 4.8% | \$5.47 | \$5.22 | 4.8% |
| Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo | 3.2 | 3.3 | -3.8% | 3.2 | 3.3 | -3.8% |
| Porcentaje de Rentas denominadas en US\$ al Cierre del Periodo | 75.7% | 77.5% | -175 pb | 75.7% | 77.5% | -175 pb |

Información Relevante con Relación al COVID-19

FIBRAMQ continúa proporcionando la información relacionada con COVID-19 para la cobranza de rentas, aperturas de tiendas en centros comerciales, alivios de rentas y cuentas por cobrar como parte del material de información suplementaria del tercer trimestre de 2021, en

www.fibramacuarie.com/investors/bolsa-mexicanade-valores-filings.

Portafolio industrial

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

| PORTAFOLIO INDUSTRIAL | 3T21 | 3T20 | Variación | 9M21 | 9M20 | Var. |
|--|------------|------------|-----------|--------------|--------------|--------|
| Ingreso Neto Operativo (NOI) | Ps. 776.1m | Ps. 812.1m | -4.4% | Ps. 2,330.9m | Ps. 2,404.0m | -3.0% |
| Margen de Ingreso Neto Operativo | 91.3% | 90.7% | 65 pb | 91.4% | 91.5% | -7 pb |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo | 29,952 | 29,699 | 0.9% | 29,952 | 29,699 | 0.9% |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo | 2,783 | 2,759 | 0.9% | 2,783 | 2,759 | 0.9% |
| Ocupación al Cierre del Periodo | 95.5% | 94.0% | 153 pb | 95.5% | 94.0% | 153 pb |
| Ocupación Promedio | 95.0% | 93.9% | 109 pb | 94.5% | 95.1% | -55 pb |
| Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo | \$5.16 | \$4.98 | 3.7% | \$5.16 | \$4.98 | 3.7% |
| Retención de Clientes UDM | 83.2% | 79.7% | 353 pb | 83.2% | 79.7% | 353 pb |
| Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo | 3.2 | 3.3 | -0.9% | 3.2 | 3.3 | -0.9% |

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ siguió siendo robusto. En el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2021, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un NOI de Ps. 776.1 millones, comparado con Ps. 812.1 millones en el mismo periodo del año anterior. El desempeño del portafolio industrial continuó siendo fuerte, apoyado por un entorno favorable de oferta y demanda. Los resultados reportados se vieron afectados principalmente por la fortaleza del peso mexicano, que se apreció 11.0% año con año. En dólares, el NOI del 3T21 fue de US\$ 38.8 millones, 5.7% superior al trimestre correspondiente del año anterior. FIBRAMQ logró resultados positivos en las principales métricas, incluyendo ocupación, tasas de renta y margen NOI.

Al cierre del trimestre, la ocupación fue de 95.5%, mostrando un incremento de 153 puntos base comparado con el periodo anterior correspondiente y de 53 puntos base secuencialmente. Los nuevos arrendamientos han ganado tracción a lo largo del año, añadiendo 424 mil pies cuadrados durante el tercer trimestre, el cual fue el más activo en lo que va del año. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó siete clientes diversificados en seis mercados. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 16 contratos y 869 mil pies cuadrados, logrando una tasa saludable de retención de 83.2% en los últimos 12 meses.

La cobranza en efectivo se mantiene fuerte. Hasta el 26 de octubre, 99.4% de las rentas programadas del 3T21 ha sido cobradas.

Al 30 de septiembre de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaron en Ps. 14.2 millones (excluyendo IVA), disminuyendo 31.1% secuencialmente y 74.7% respecto al mismo trimestre del año anterior, reflejando la solidez de la cobranza en efectivo combinada con un prudente provisionamiento.

Portafolio Comercial

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

| PORTAFOLIO COMERCIAL | 3T21 | 3T20 | Variación | 9M21 | 9M20 | Variación |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|------------|-----------|
| Ingreso Neto Operativo (NOI) | Ps. 98.7m | Ps. 94.8m | 4.1% | Ps. 240.7m | Ps. 355.6m | -32.3% |
| Margen de Ingreso Neto Operativo | 65.3% | 63.4% | 195 pb | 79.1% | 81.6% | -248 pb |
| ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo | 4,578 | 4,562 | 0.3% | 4,578 | 4,562 | 0.3% |
| ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo | 425 | 424 | 0.3% | 425 | 424 | 0.3% |
| Ocupación al Cierre del Periodo | 90.0% | 92.1% | -214 pb | 90.0% | 92.1% | -214 pb |
| Ocupación Promedio | 90.1% | 92.2% | -212 pb | 90.6% | 92.8% | -216 pb |
| Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo | \$156.48 | \$153.78 | 1.8% | \$156.48 | \$153.78 | 1.8% |
| Retención de Clientes UDM | 63.5% | 65.0% | -148 pb | 63.5% | 65.0% | -148 pb |
| Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo | 3.4 | 3.7 | -8.6% | 3.4 | 3.7 | -8.6% |

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejora en las condiciones comerciales.

- Hasta el 26 de octubre, 0.3% del área arrendada del portafolio comercial o 0.5% del ABR permanecía cerrada a discreción de los arrendatarios por motivos relacionados al COVID.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre sumó Ps. 139.7 millones, estable en términos secuenciales y 26.6% mayor en comparación con el período correspondiente del año anterior.
- El total de concesiones trimestrales en rentas fue de Ps. 12.9 millones, disminuyó 4.2% con respecto del trimestre anterior, y 43.2% comparado con el mismo trimestre de hace un año.

En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2021, el portafolio comercial de FIBRAMQ tuvo un NOI de Ps. 98.7 millones, incrementando 4.1% respecto al periodo comparable del año anterior.

Adicionalmente, después de excluir la amortización lineal no monetaria, el NOI trimestral aumentó 26.9% comparado con el tercer trimestre de 2020, alcanzando el nivel más alto de ingresos desde el inicio de la pandemia.

Durante el tercer trimestre de 2021, FIBRAMQ firmó 104 arrendamientos comerciales para 13.8 mil metros cuadrados, representando el quinto incremento secuencial en la actividad de arrendamiento trimestral y el nivel más alto de actividad de nuevos arrendamientos desde 2019. Un punto destacado de arrendamiento del trimestre fue un nuevo arrendamiento a largo plazo con Smart Fit, un operador líder de gimnasios, en Multiplaza Arboledas, ubicado en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Consideramos que este arrendamiento de 1,300 metros cuadrados en el segmento comercial, que fue particularmente impactado por el COVID, destaca la recuperación que se está observando en el sector comercial.

La cobranza en efectivo del portafolio comercial se mantuvo firme durante el trimestre. Al 26 de octubre, 89.1% de las rentas programadas del 3T21 ha sido cobradas.

Al 30 de septiembre de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones eran Ps. 10.0 millones (excluyendo IVA), disminuyendo 2.5% secuencialmente y 41.5% respecto al periodo correspondiente del año anterior.

Resultados Mismas Propiedades

Para detalles sobre los resultados mismas propiedades del portafolio industrial y comercial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del tercer trimestre de 2021 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Desarrollos Industriales

FIBRAMQ sigue una estrategia para complementar y hacer crecer su portafolio industrial invirtiendo en activos de clase "A" en los principales mercados que estén mostrando un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva. Las obras de pre-construcción han continuado en los dos proyectos activos de desarrollo de FIBRAMQ los cuales se encuentran dentro de este objetivo estratégico.

- FIBRAMQ continúa con los trabajos de pre-construcción en un desarrollo inmobiliario industrial de 186 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, que forma parte de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados, cuya terminación se espera para principios de 2022.
- FIBRAMQ continuó con el proyecto de desarrollo en el mercado metropolitano de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA de logística industrial en el terreno y anticipa la finalización de la primera fase que consta de un edificio de 510 mil pies cuadrados a mediados de 2022.

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2021, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 16.2 mil millones de deuda en circulación, Ps. 4.7 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps. 0.5 mil millones de efectivo no restringido disponible.

La deuda financiera de FIBRAMQ está 98.8% a tasa fija y tiene un promedio ponderado de vencimiento de 4.3 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ fue de 35.3% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV fue 5.4x.

ASG

FIBRAMQ mantiene su compromiso con la sustentabilidad, incluyendo la protección del medio ambiente, priorización del gobierno corporativo, y el desarrollo de sus empleados, sirviendo a sus clientes y de la comunidad. En octubre, GRESB, un referente ASG líder a nivel mundial para inversiones inmobiliarias, reafirmó su calificación GRESB de 3 estrellas para 2021, tanto en el Índice GRESB de Inversiones Permanentes como en el Índice GRESB de Desarrollo. Esto se logró después de la mejora de las calificaciones de los respectivos Índices de Referencia de GRESB en 2020, y confirma que FIBRAMQ se encuentra por encima del promedio de su Grupo Comparable y del promedio general GRESB en ambos índices. Este desempeño refleja el continuo enfoque de FIBRA Macquarie en la construcción y el

arrendamiento verde, el compromiso con los grupos de interés y la transparencia, así como el compromiso de mejora continua, entre otras cosas.

Para más detalles sobre la estrategia y progreso de FIBRAMQ respecto a su estrategia ASG se puede consultar su reporte anual ASG. El reporte completo puede verse en <https://www.fibramacquarie.com/en/corporate-responsibility.html>

DISTRIBUCIÓN

El 27 de octubre de 2021, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de septiembre de 2021 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 28 de enero de 2022 a los tenedores con fecha de registro el 27 de enero de 2022. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 26 de enero de 2022.

GUÍA PARA EL AÑO 2021

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie está incrementando su guía de AFFO por certificado para el año completo 2021 a aproximadamente Ps. 2.34, de su rango previo de entre Ps. 2.27 y Ps. 2.32.

Esta guía incluye las siguientes suposiciones:

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

Distribución por certificado

FIBRAMQ reafirma su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2021 de Ps. 1.90 por certificado, esperando que sean pagadas en exhibiciones iguales de Ps. 0.4750 por certificado.

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el jueves 28 de octubre de 2021 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México 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 2021 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del tercer trimestre de 2021 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 30 de septiembre de 2021. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este documento contiene declaraciones a futuro. 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. Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

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

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Flavio J. Díaz-Tueme

FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DICIEMBRE DE 2020

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

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Activo circulante | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 508,661 | 889,571 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | 7,384 | 53,901 |
| Otros activos | 42,496 | 62,010 |
| Total de activos circulante | 558,541 | 1,005,482 |
| Activo no circulante | | |
| Efectivo restringido | 16,808 | 16,512 |
| Propiedades de inversión | 43,242,006 | 41,119,827 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 1,232,150 | 1,186,526 |
| Crédito mercantil | 841,614 | 841,614 |
| Otros activos | 265,942 | 233,925 |
| Total de activos no circulante | 45,598,520 | 43,398,404 |
| Total de activos | 46,157,061 | 44,403,886 |
| Pasivo circulante | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | 671,483 | 1,132,815 |
| Deuda | 203,060 | - |
| Depósitos de inquilinos | 21,214 | 15,818 |
| Otros pasivos | 3,893 | 3,523 |
| Total de pasivos circulante | 899,650 | 1,152,156 |
| Pasivo no circulante | | |
| Deuda | 15,976,734 | 15,684,178 |
| Depósitos de inquilinos | 316,412 | 310,676 |
| Instrumentos financieros derivados | 148,356 | 211,095 |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar | - | 128,717 |
| Otros pasivos | 12,190 | 14,088 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 22,557 | 22,557 |
| Total de pasivos no circulante | 16,476,249 | 16,371,311 |
| Total de pasivos | 17,375,899 | 17,523,467 |
| Activos netos | 28,781,162 | 26,880,419 |
| Patrimonio | | |
| Patrimonio contribuido | 17,303,908 | 17,311,749 |
| Utilidades acumuladas | 11,231,158 | 9,325,095 |
| Total de participación controladora | 28,535,066 | 26,636,844 |
| Participación no controladora | 246,096 | 243,575 |
| Total del patrimonio | 28,781,162 | 26,880,419 |

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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

| | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 |
| Ingresos relacionados a las propiedades | 950,988 | 998,962 | 2,854,896 | 3,064,368 |
| Gastos relacionados a las propiedades | (152,459) | (158,384) | (452,044) | (444,799) |
| Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados | 798,529 | 840,578 | 2,402,852 | 2,619,569 |
| Honorarios de administración | (50,544) | (47,455) | (147,845) | (138,615) |
| Gastos relacionados con transacciones | (746) | (2,672) | (2,261) | (4,031) |
| Honorarios profesionales, legales y gastos generales | (18,710) | (15,343) | (51,474) | (46,305) |
| Total de gastos operativos | (70,000) | (65,470) | (201,580) | (188,951) |
| Otros ingresos | 7,699 | - | 7,699 | - |
| Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | 918,643 | (850,290) | 647,518 | 6,294,308 |
| Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 342,567 | 16,446 | 955,342 | (1,266,571) |
| Costos financieros | (226,371) | (256,007) | (676,223) | (772,614) |
| Ingresos por intereses | 3,376 | 3,782 | 7,737 | 18,743 |
| Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos | 53,345 | (16,269) | 90,280 | (205,579) |
| (Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias | (407,717) | 373,973 | (301,832) | (2,761,590) |
| Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés | 7,866 | 18,639 | 62,739 | (213,286) |
| Utilidad antes de impuestos del período | 1,427,937 | 65,382 | 2,994,532 | 3,524,029 |
| Impuesto a la utilidad corriente y diferido | 14 | (358) | (940) | (551) |
| Utilidad neta del período | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Otros resultados integrales | | | | |
| Otros resultados integrales del período | - | - | - | - |
| Utilidad integral del período | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Utilidad integral consolidada del período atribuible a: | | | | |
| Participación controladora | 1,423,972 | 50,651 | 2,991,071 | 3,509,105 |
| Participación no controladora | 3,979 | 14,373 | 2,521 | 14,373 |
| Utilidad integral del período | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Utilidad por CBFi* | | | | |
| Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos) | 1.87 | 0.07 | 3.93 | 4.60 |

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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

| | Patrimonio contribuido \$'000 | Utilidades acumuladas \$'000 | Total participación controladora \$'000 | Total participación no controladora \$'000 | Total \$'000 |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|--|---|-------------------|
| Patrimonio total al 1 de enero de 2020 | 17,394,792 | 9,155,573 | 26,550,365 | - | 26,550,365 |
| Utilidad integral del período | - | 3,509,105 | 3,509,105 | 14,373 | 3,523,478 |
| Utilidad integral del período | - | 3,509,105 | 3,509,105 | 14,373 | 3,523,478 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores: | | | | | |
| -Distribuciones a los tenedores de los CBFIs | - | (1,071,630) | (1,071,630) | - | (1,071,630) |
| -Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | (83,043) | - | (83,043) | - | (83,043) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | (83,043) | (1,071,630) | (1,154,673) | - | (1,154,673) |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora | - | - | - | 259,160 | 259,160 |
| Patrimonio total al 30 de septiembre de 2020 | 17,311,749 | 11,593,048 | 28,904,797 | 273,533 | 29,178,330 |
| Patrimonio total al 1 de enero de 2021 | 17,311,749 | 9,325,095 | 26,636,844 | 243,575 | 26,880,419 |
| Utilidad integral del período | - | 2,991,071 | 2,991,071 | 2,521 | 2,993,592 |
| Utilidad integral del período | - | 2,991,071 | 2,991,071 | 2,521 | 2,993,592 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores: | | | | | |
| -Distribuciones a los tenedores de los CBFIs | - | (1,085,008) | (1,085,008) | - | (1,085,008) |
| -Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | (7,841) | - | (7,841) | - | (7,841) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | (7,841) | (1,085,008) | (1,092,849) | - | (1,092,849) |
| Patrimonio total al 30 de septiembre de 2021 | 17,303,908 | 11,231,158 | 28,535,066 | 246,096 | 28,781,162 |

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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

| | 9 meses terminados | |
|--|--------------------|--------------------|
| | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 |
| | \$'000 | \$'000 |
| | Entradas/(Salidas) | Entradas/(Salidas) |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta del período | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Ajustes por: | | |
| Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | (647,518) | (6,294,308) |
| (Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | (955,342) | 1,266,571 |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | (29,795) | (24,479) |
| Amortización de mejoras realizadas por el inquilino | 57,575 | 41,622 |
| Amortización de comisiones de arrendamiento | 68,921 | 59,321 |
| Depreciación para los activos por derecho de uso* | 2,942 | 3,141 |
| Ingresos por intereses | (7,737) | (18,743) |
| Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar | 31,984 | 67,602 |
| Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias | 320,807 | 2,532,636 |
| Costos financieros | 676,223 | 772,614 |
| Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos | (90,280) | 205,579 |
| (Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés | (62,739) | 213,286 |
| Impuesto a la utilidad corriente y diferido | 940 | 551 |
| Movimientos de capital de trabajo: | | |
| (Incremento)/disminución en cuentas por cobrar | (2,222) | 329,007 |
| Disminución en cuentas por pagar | (276,948) | (483,835) |
| Flujos netos de efectivo en actividades de operación | 2,080,403 | 2,194,043 |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | - | (122,393) |
| Mantenimiento y otros gastos capitalizables | (643,505) | (408,636) |
| Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos | 44,656 | 27,111 |
| Intereses recibidos | 7,737 | 18,743 |
| Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión | (591,112) | (485,175) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pago de deuda | - | 4,007,607 |
| Intereses pagados | (590,179) | (667,722) |
| Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos | 197,728 | 4,340,034 |
| Pagos por arrendamientos | (3,858) | (4,124) |
| Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | (7,841) | (83,043) |
| Distribuciones a los tenedores de CBFIs | (1,446,780) | (1,420,023) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | (1,850,930) | 6,172,729 |
| Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (361,639) | (133,617) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 906,083 | 708,807 |
| Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo | (18,975) | 228,954 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período** | 525,469 | 804,144 |

* 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 \$16.8 millones (2020: \$18.5 millones) al 30 de septiembre de 2021.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2021



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

| | |
|--|----|
| REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS | 2 |
| ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DICIEMBRE DE 2020 | 4 |
| ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 | 5 |
| ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 | 6 |
| ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020 | 7 |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS | 8 |
| 1. ENTIDAD INFORMANTE | 8 |
| 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN | 9 |
| 3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES | 11 |
| 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO | 12 |
| 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS | 13 |
| 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES | 17 |
| 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS | 17 |
| 8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ | 18 |
| 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS | 18 |
| 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 20 |
| 11. DEUDA | 22 |
| 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS | 23 |
| 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 23 |
| 14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO | 24 |
| 15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA | 25 |
| 16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS | 25 |
| 17. ARRENDAMIENTOS | 27 |
| 18. PARTES RELACIONADAS | 29 |
| 19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE | 30 |

Aviso

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

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de septiembre de 2021 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprende:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2021;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2021; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2021 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 27 de octubre de 2021

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS (NO AUDITADOS) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y 31 DICIEMBRE DE 2020

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

| | Nota | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|------|------------------------|------------------------|
| Activo circulante | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 508,661 | 889,571 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | | 7,384 | 53,901 |
| Otros activos | | 42,496 | 62,010 |
| Total de activos circulante | | 558,541 | 1,005,482 |
| Activo no circulante | | | |
| Efectivo restringido | | 16,808 | 16,512 |
| Propiedades de inversión | 10 | 43,242,006 | 41,119,827 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 9 | 1,232,150 | 1,186,526 |
| Crédito mercantil | | 841,614 | 841,614 |
| Otros activos | | 265,942 | 233,925 |
| Total de activos no circulante | | 45,598,520 | 43,398,404 |
| Total de activos | | 46,157,061 | 44,403,886 |
| Pasivo circulante | | | |
| Acreedores y otras cuentas por pagar | | 671,483 | 1,132,815 |
| Deuda | 11 | 203,060 | - |
| Depósitos de inquilinos | | 21,214 | 15,818 |
| Otros pasivos | 17 | 3,893 | 3,523 |
| Total de pasivos circulante | | 899,650 | 1,152,156 |
| Pasivo no circulante | | | |
| Deuda | 11 | 15,976,734 | 15,684,178 |
| Depósitos de inquilinos | | 316,412 | 310,676 |
| Instrumentos financieros derivados | 12 | 148,356 | 211,095 |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar | | - | 128,717 |
| Otros pasivos | 17 | 12,190 | 14,088 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 13 | 22,557 | 22,557 |
| Total de pasivos no circulante | | 16,476,249 | 16,371,311 |
| Total de pasivos | | 17,375,899 | 17,523,467 |
| Activos netos | | 28,781,162 | 26,880,419 |
| Patrimonio | | | |
| Patrimonio contribuido | 14 | 17,303,908 | 17,311,749 |
| Utilidades acumuladas | | 11,231,158 | 9,325,095 |
| Total de participación controladora | | 28,535,066 | 26,636,844 |
| Participación no controladora | 15 | 246,096 | 243,575 |
| Total del patrimonio | | 28,781,162 | 26,880,419 |

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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

| | Nota | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|--|-------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 |
| Ingresos relacionados a las propiedades | 4(a) | 950,988 | 998,962 | 2,854,896 | 3,064,368 |
| Gastos relacionados a las propiedades | 4(b) | (152,459) | (158,384) | (452,044) | (444,799) |
| Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados | | 798,529 | 840,578 | 2,402,852 | 2,619,569 |
| Honorarios de administración | 18(c) | (50,544) | (47,455) | (147,845) | (138,615) |
| Gastos relacionados con transacciones | | (746) | (2,672) | (2,261) | (4,031) |
| Honorarios profesionales, legales y gastos generales | 4(c) | (18,710) | (15,343) | (51,474) | (46,305) |
| Total de gastos operativos | | (70,000) | (65,470) | (201,580) | (188,951) |
| Otros ingresos | | 7,699 | - | 7,699 | - |
| Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | 10,16 | 918,643 | (850,290) | 647,518 | 6,294,308 |
| Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 10,16 | 342,567 | 16,446 | 955,342 | (1,266,571) |
| Costos financieros | 4(d) | (226,371) | (256,007) | (676,223) | (772,614) |
| Ingresos por intereses | | 3,376 | 3,782 | 7,737 | 18,743 |
| Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos | 9 | 53,345 | (16,269) | 90,280 | (205,579) |
| (Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias | 4(e) | (407,717) | 373,973 | (301,832) | (2,761,590) |
| Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés | | 7,866 | 18,639 | 62,739 | (213,286) |
| Utilidad antes de impuestos del período | | 1,427,937 | 65,382 | 2,994,532 | 3,524,029 |
| Impuesto a la utilidad corriente y diferido | 13 | 14 | (358) | (940) | (551) |
| Utilidad neta del período | | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Otros resultados integrales | | | | | |
| Otros resultados integrales del período | | - | - | - | - |
| Utilidad integral del período | | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Utilidad integral consolidada del período atribuible a: | | | | | |
| Participación controladora | | 1,423,972 | 50,651 | 2,991,071 | 3,509,105 |
| Participación no controladora | | 3,979 | 14,373 | 2,521 | 14,373 |
| Utilidad integral del período | | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Utilidad por CBFÍ* | | | | | |
| Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos) | 8 | 1.87 | 0.07 | 3.93 | 4.60 |

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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 2020 | 14 | 17,394,792 | 9,155,573 | 26,550,365 | - | 26,550,365 |
| Utilidad integral del período | | - | 3,509,105 | 3,509,105 | 14,373 | 3,523,478 |
| Utilidad integral del período | | - | 3,509,105 | 3,509,105 | 14,373 | 3,523,478 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores: | | | | | | |
| -Distribuciones a los tenedores de los CBFi | 7 | - | (1,071,630) | (1,071,630) | - | (1,071,630) |
| -Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | 14 | (83,043) | - | (83,043) | - | (83,043) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | (83,043) | (1,071,630) | (1,154,673) | - | (1,154,673) |
| Reconocimiento inicial de participación no controladora | 15 | - | - | - | 259,160 | 259,160 |
| Patrimonio total al 30 de septiembre de 2020 | | 17,311,749 | 11,593,048 | 28,904,797 | 273,533 | 29,178,330 |
| Patrimonio total al 1 de enero de 2021 | 14 | 17,311,749 | 9,325,095 | 26,636,844 | 243,575 | 26,880,419 |
| Utilidad integral del período | | - | 2,991,071 | 2,991,071 | 2,521 | 2,993,592 |
| Utilidad integral del período | | - | 2,991,071 | 2,991,071 | 2,521 | 2,993,592 |
| Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores: | | | | | | |
| -Distribuciones a los tenedores de los CBFi | 7 | - | (1,085,008) | (1,085,008) | - | (1,085,008) |
| -Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | 14 | (7,841) | - | (7,841) | - | (7,841) |
| Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores | | (7,841) | (1,085,008) | (1,092,849) | - | (1,092,849) |
| Patrimonio total al 30 de septiembre de 2021 | | 17,303,908 | 11,231,158 | 28,535,066 | 246,096 | 28,781,162 |

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

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

| | Nota | 9 meses terminados | |
|--|-------|------------------------|------------------------|
| | | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 |
| | | Entradas/(Salidas) | Entradas/(Salidas) |
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta del período | | 2,993,592 | 3,523,478 |
| Ajustes por: | | | |
| Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | 10,16 | (647,518) | (6,294,308) |
| (Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 10,16 | (955,342) | 1,266,571 |
| Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | | (29,795) | (24,479) |
| Amortización de mejoras realizadas por el inquilino | 4(b) | 57,575 | 41,622 |
| Amortización de comisiones de arrendamiento | 4(b) | 68,921 | 59,321 |
| Depreciación para los activos por derecho de uso* | 17 | 2,942 | 3,141 |
| Ingresos por intereses | | (7,737) | (18,743) |
| Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar | 4(b) | 31,984 | 67,602 |
| Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias | 4(e) | 320,807 | 2,532,636 |
| Costos financieros | 4(d) | 676,223 | 772,614 |
| Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos | 9(b) | (90,280) | 205,579 |
| (Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés | | (62,739) | 213,286 |
| Impuesto a la utilidad corriente y diferido | | 940 | 551 |
| Movimientos de capital de trabajo: | | | |
| (Incremento)/disminución en cuentas por cobrar | | (2,222) | 329,007 |
| Disminución en cuentas por pagar | | (276,948) | (483,835) |
| Flujos netos de efectivo en actividades de operación | | 2,080,403 | 2,194,043 |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | 10 | - | (122,393) |
| Mantenimiento y otros gastos capitalizables | | (643,505) | (408,636) |
| Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos | 9(b) | 44,656 | 27,111 |
| Intereses recibidos | | 7,737 | 18,743 |
| Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión | | (591,112) | (485,175) |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Pago de deuda | 1,11 | - | 4,007,607 |
| Intereses pagados | | (590,179) | (667,722) |
| Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos | 11 | 197,728 | 4,340,034 |
| Pagos por arrendamientos | 17 | (3,858) | (4,124) |
| Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados | 14 | (7,841) | (83,043) |
| Distribuciones a los tenedores de CBFIs | 7 | (1,446,780) | (1,420,023) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | | (1,850,930) | 6,172,729 |
| Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | (361,639) | (133,617) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | | 906,083 | 708,807 |
| Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo | 4(e) | (18,975) | 228,954 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período** | | 525,469 | 804,144 |

* 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 \$16.8 millones (2020: \$18.5 millones) al 30 de septiembre de 2021.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017.

El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes del Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador"), y posteriormente modificado y corregido el 27 de agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), como nuevo fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, CIBanco acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato de Fideicomiso.

El 31 de agosto de 2021, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM") se fusionó con una de sus afiliadas, que también era propiedad en última instancia de un 100% de Macquarie Group Limited – Macquarie Mexico Infrastructure Management, S.A. de C.V. como entidad fusionante y sobreviviente. La razón social de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México S.A. de C.V. ("MAM México"). Como resultado de la fusión, MAM México asumió (respectivamente) la capacidad de administrador, fideicomitente y beneficiario en segundo lugar del contrato de Fideicomiso.

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

FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de adquirir y administrar propiedades de inversión en México.

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de cien países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio. La propagación de COVID-19, o las medidas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones. El Grupo se vio afectado temporalmente por restricciones gubernamentales, laborales y de otro tipo durante el período que finalizó el 30 de septiembre de 2021, en general, hubo cierto impacto en ciertas métricas financieras como los ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados y las valuaciones de los activos.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19 (continuación)

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo pagó en su totalidad la línea de crédito en tres pagos. El primer pago por US\$90.0 millones (\$2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55.0 millones (\$1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35.0 millones (\$754.8 millones) el 24 de septiembre de 2020.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2020, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

El 27 de octubre de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Convenio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de septiembre de 2021 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

(i) Juicios

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valorar profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales independientes y a partir del ejercicio 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver nota 10 para más detalle.

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)

(i) Juicios (continuación)

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 12 para más detalle.

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas renovadas, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 10 para más detalle.

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: La cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: El reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado. Ver nota 13 para más detalle.

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

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

d) Medición del valor razonable

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

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valores razonables dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo a los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función 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:

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)

d) Medición del valor razonable (continuación)

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.

e) Comparativos

Ciertas partidas en los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados comparativos han sido reclasificadas para el período terminado el 30 de septiembre de 2020. Estas reclasificaciones no han resultado en ningún impacto material en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados para el período terminado el 30 de septiembre de 2021.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

Las modificaciones a ciertas normas contables NIIF entraron en vigencia para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2021, pero estas modificaciones no aplican a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo.

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

Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

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

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

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

| | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|---|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| a) Ingresos relacionados a las propiedades | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 884,504 | 936,129 | 2,651,720 | 2,873,789 |
| Ingresos por estacionamiento | 8,317 | 10,319 | 20,974 | 28,140 |
| Gastos refacturados a los inquilinos | 58,167 | 52,514 | 182,202 | 162,439 |
| Total ingresos relacionados a las propiedades | 950,988 | 998,962 | 2,854,896 | 3,064,368 |
| b) Gastos relacionados a las propiedades | | | | |
| Honorarios de administración | (18,103) | (16,287) | (53,003) | (54,750) |
| Seguros sobre la propiedad | (6,359) | (5,670) | (18,097) | (16,721) |
| Impuesto predial | (18,903) | (17,768) | (56,722) | (53,419) |
| Reparaciones y mantenimiento | (25,416) | (30,024) | (79,420) | (62,470) |
| Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales | (10,126) | (10,285) | (31,195) | (30,144) |
| Servicios de seguridad | (5,841) | (6,525) | (18,645) | (18,329) |
| Honorarios legales y honorarios profesionales | (2,256) | (2,752) | (7,119) | (6,923) |
| Amortización de mejoras realizadas por el inquilino | (17,534) | (14,729) | (57,575) | (41,622) |
| Amortización de comisiones de arrendamiento | (24,760) | (20,286) | (68,921) | (59,321) |
| Gastos de servicios generales | (4,332) | (4,754) | (13,059) | (15,178) |
| Gastos de mercadotecnia | (3,371) | (2,495) | (7,700) | (8,673) |
| Honorarios por operación de estacionamiento | (1,955) | (1,668) | (5,185) | (6,068) |
| Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar | (12,254) | (23,909) | (31,984) | (67,602) |
| Otros gastos para la propiedad | (1,249) | (1,232) | (3,419) | (3,579) |
| Total de gastos relacionados a las propiedades | (152,459) | (158,384) | (452,044) | (444,799) |
| c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales | | | | |
| Honorarios de asesoría fiscal | (937) | (543) | (2,351) | (1,803) |
| Honorarios de contabilidad | (2,124) | (2,117) | (6,284) | (6,402) |
| Honorarios de valuación | (1,242) | (1,280) | (4,067) | (3,548) |
| Honorarios de auditoría | (1,288) | (1,291) | (3,862) | (3,772) |
| Otros honorarios profesionales | (3,948) | (3,373) | (10,843) | (10,267) |
| Otros gastos | (9,171) | (6,739) | (24,067) | (20,513) |
| Total honorarios profesionales, legales y gastos generales | (18,710) | (15,343) | (51,474) | (46,305) |
| d) Costos Financieros | | | | |
| Gastos por intereses de deuda | (222,248) | (251,735) | (662,905) | (760,093) |
| Costos financieros bajo método de interés efectivo | (3,747) | (3,858) | (12,214) | (11,194) |
| Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento | (376) | (414) | (1,104) | (1,327) |
| Total de costos financieros | (226,371) | (256,007) | (676,223) | (772,614) |
| e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta | | | | |
| (Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias | (401,177) | 464,131 | (287,820) | (2,433,830) |
| Pérdida por fluctuación cambiaria neta realizada | (6,540) | (90,158) | (14,012) | (327,760) |
| Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta | (407,717) | 373,973 | (301,832) | (2,761,590) |

Al 30 de septiembre de 2021, el Grupo tenía 74 empleados (30 de septiembre de 2020: 68 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

| 3 meses terminados 30 de septiembre de 2021 | Industrial | | | | Comercial ^{1,2,3} | | Total \$'000 |
|--|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|------------------|-----------------|
| | Noreste \$'000 | Centro \$'000 | Noroeste \$'000 | Norte \$'000 | Sur \$'000 | Centro \$'000 | |
| Ingresos de clientes externos ¹ | 328,992 | 177,305 | 192,171 | 151,114 | 12,970 | 138,039 | 1,000,591 |
| <i>Ingresos por arrendamiento</i> | <i>316,533</i> | <i>165,924</i> | <i>182,893</i> | <i>143,833</i> | <i>11,074</i> | <i>113,751</i> | <i>934,008</i> |
| <i>Ingresos por estacionamiento</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>379</i> | <i>9,387</i> | <i>9,766</i> |
| <i>Gastos refactorados a los inquilinos</i> | <i>12,459</i> | <i>11,381</i> | <i>9,278</i> | <i>7,281</i> | <i>1,517</i> | <i>14,901</i> | <i>56,817</i> |
| Utilidad neta del segmento ² | 657,634 | 355,083 | 370,321 | 287,009 | 13,890 | 198,470 | 1,882,407 |
| <i>Incluida en la utilidad del período:</i> | | | | | | | |
| Pérdida cambiaria | (50,867) | (29,498) | (40,216) | (31,110) | - | - | (151,691) |
| Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión | 360,247 | 197,954 | 197,508 | 162,934 | - | - | 918,643 |
| Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 93,083 | 51,884 | 63,017 | 43,461 | 9,776 | 118,731 | 379,952 |
| Costos financieros ³ | (25,528) | (15,319) | (20,701) | (16,043) | (3,306) | (9,336) | (90,233) |

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$13.0 millones y \$36.6 millones respectivamente

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$13.9 millones y de \$39.9 millones respectivamente.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

| 9 meses terminados 30 de septiembre de 2021 | Industrial | | | | Comercial ^{1,2,3} | | Total \$'000 |
|--|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Noreste \$'000 | Centro \$'000 | Noroeste \$'000 | Norte \$'000 | Sur \$'000 | Centro \$'000 | |
| Ingresos de clientes externos ¹ | 992,079 | 523,312 | 581,496 | 453,752 | 36,767 | 408,090 | 2,995,496 |
| <i>Ingresos por arrendamiento</i> | <i>952,673</i> | <i>489,654</i> | <i>554,312</i> | <i>429,555</i> | <i>31,431</i> | <i>334,099</i> | <i>2,791,724</i> |
| <i>Ingresos por estacionamiento</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>-</i> | <i>959</i> | <i>23,684</i> | <i>24,643</i> |
| <i>Gastos refacturados a los inquilinos</i> | <i>39,406</i> | <i>33,658</i> | <i>27,184</i> | <i>24,197</i> | <i>4,377</i> | <i>50,307</i> | <i>179,129</i> |
| Utilidad neta del segmento ² | 1,279,259 | 659,817 | 723,748 | 561,448 | 23,446 | 480,019 | 3,727,737 |
| <i>Incluida en la utilidad del período:</i> | | | | | | | |
| Pérdida cambiaria | (46,026) | (26,442) | (33,367) | (26,172) | - | (21) | (132,028) |
| Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión | 253,761 | 139,560 | 139,288 | 114,909 | - | - | 647,518 |
| Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 298,908 | 152,361 | 158,570 | 132,173 | 12,196 | 247,774 | 1,001,982 |
| Costos financieros ³ | (76,493) | (45,924) | (62,094) | (48,088) | (9,832) | (27,765) | (270,196) |

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$36.8 millones y \$103.8 millones respectivamente

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$23.4 millones y de \$66.2 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$9.8 millones y de \$27.8 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 2020 | Industrial | | | | Comercial ^{1,2,3} | | Total \$'000 |
|---|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|------------------|------------------|
| | Noreste \$'000 | Centro \$'000 | Noroeste \$'000 | Norte \$'000 | Sur \$'000 | Centro \$'000 | |
| Ingresos de clientes externos ¹ | 1,054,190 | 530,470 | 603,500 | 440,367 | 36,855 | 547,014 | 3,212,396 |
| <i>Ingresos por arrendamiento</i> | <i>1,002,865</i> | <i>502,320</i> | <i>576,034</i> | <i>417,405</i> | <i>31,578</i> | <i>476,190</i> | <i>3,006,392</i> |
| <i>Ingresos por estacionamiento</i> | <i>1,385</i> | <i>1,939</i> | - | <i>464</i> | <i>851</i> | <i>22,686</i> | <i>27,325</i> |
| <i>Gastos refacturados a los inquilinos</i> | <i>49,940</i> | <i>26,211</i> | <i>27,466</i> | <i>22,498</i> | <i>4,426</i> | <i>48,138</i> | <i>178,679</i> |
| Utilidad/(pérdida) neta del segmento ² | 2,809,182 | 1,432,151 | 1,463,624 | 1,096,331 | (51,418) | (550,584) | 6,199,286 |
| <i>Incluida en la utilidad del período:</i> | | | | | | | |
| Pérdida cambiaria | (320,613) | (202,410) | (268,720) | (193,593) | (36) | (54) | (985,426) |
| Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión | 2,548,191 | 1,341,250 | 1,354,468 | 1,050,399 | - | - | 6,294,308 |
| Pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | (259,293) | (117,873) | (87,402) | (84,520) | (63,757) | (909,797) | (1,522,642) |
| Costos financieros ³ | (83,866) | (50,628) | (68,848) | (49,647) | (9,464) | (28,546) | (290,999) |

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

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

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

| Al 30 de septiembre de 2021 | Industrial | | | | Comercial | | Total \$'000 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| | Noreste \$'000 | Centro \$'000 | Noroeste \$'000 | Norte \$'000 | Sur \$'000 | Centro \$'000 | |
| Activos totales del segmento | 15,413,752 | 8,784,618 | 8,491,550 | 6,981,568 | 478,515 | 6,197,259 | 46,347,262 |
| Pasivos totales del segmento | (2,243,953) | (1,355,839) | (1,707,872) | (1,338,566) | (156,306) | (497,330) | (7,299,866) |
| Al 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | |
| Activos totales del segmento | 14,725,038 | 8,175,914 | 8,204,117 | 6,689,471 | 464,536 | 5,941,802 | 44,200,878 |
| Pasivos totales del segmento | (2,264,633) | (1,439,769) | (1,749,835) | (1,342,335) | (155,887) | (507,459) | (7,459,918) |

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

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

| | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Total de ingresos del segmento | 1,000,591 | 1,044,944 | 2,995,496 | 3,212,396 |
| Participación atribuible a la inversión en método de participación | (49,601) | (45,983) | (140,598) | (148,029) |
| Ingresos por intereses | 3,376 | 3,782 | 7,737 | 18,743 |
| Total de ingresos del período | 954,366 | 1,002,743 | 2,862,635 | 3,083,110 |
| Utilidad operativa por segmento | 1,882,407 | 31,995 | 3,727,737 | 6,199,286 |
| Importes no asignados en segmentos: | | | | |
| Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable | 1,165 | 2,786 | 3,005 | 3,232 |
| Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹ | (148,780) | (170,617) | (443,623) | (519,624) |
| Ingresos por intereses | 3,376 | 3,782 | 7,737 | 18,743 |
| Partidas atribuibles al método de participación | 229 | 212 | 621 | 915 |
| Otros ingresos | 7,699 | - | 7,699 | - |
| (Pérdida)/utilidad cambiaria neta ² | (256,025) | 244,055 | (169,803) | (1,776,286) |
| Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados | 7,866 | 18,639 | 62,739 | (213,286) |
| Honorarios de administración ³ | (50,544) | (47,455) | (147,845) | (138,615) |
| Gastos relacionados con transacciones | (746) | (2,672) | (2,261) | (4,031) |
| Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales | (18,710) | (15,343) | (51,474) | (46,305) |
| Impuesto a la utilidad | 14 | (358) | (940) | (551) |
| Utilidad neta del período | 1,427,951 | 65,024 | 2,993,592 | 3,523,478 |

¹ Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2021 y 2020 la deuda es considerada 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, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
| Activos por segmento reportable | 46,347,262 | 44,200,878 |
| <i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i> | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹ | 369,727 | 720,311 |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto | 288 | 309 |
| Otros activos ¹ | 37,510 | 81,661 |
| Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹ | (1,829,876) | (1,785,799) |
| Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹ | 1,232,150 | 1,186,526 |
| Total de activos | 46,157,061 | 44,403,886 |
| Pasivos por segmento reportable | (7,299,866) | (7,459,918) |
| <i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i> | | |
| Deuda ¹ | (10,429,930) | (10,037,684) |
| Acreedores y otras cuentas por pagar ¹ | (60,725) | (377,399) |
| Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹ | 597,725 | 599,274 |
| Otros pasivos ¹ | (12,190) | (14,088) |
| Impuesto diferido pasivo ¹ | (22,557) | (22,557) |
| Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹ | (148,356) | (211,095) |
| Total de pasivos | (17,375,899) | (17,523,467) |

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, FIBRA Macquarie hizo cuatro distribuciones por un monto total de \$1,446.8 millones (al 30 de septiembre de 2020: \$1,420.0 millones). La primera distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2020, fue pagada el 28 de enero de 2021. La segunda distribución por un monto de \$361.8 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 12 de marzo de 2021, la tercera distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 15 de junio de 2021, y la cuarta distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 27 de septiembre de 2021.

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

| | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|--|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 | Sep 30, 2021 | Sep 30, 2020 |
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Utilidad después de impuestos por CBFI | | | | |
| Utilidad básica y diluida por CBFI (\$) | 1.87 | 0.07 | 3.93 | 4.60 |
| Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI | | | | |
| Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI (\$'000) | 1,423,972 | 50,651 | 2,991,071 | 3,509,105 |
| Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000) | 761,289 | 761,623 | 761,484 | 762,741 |

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 Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

a) Valores en libros

| Nombre de la entidad | País de establecimiento Actividad principal | Participación | Participación | Sep 30, 2021 | Dic 31, 2020 |
|----------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|
| | | FIBRA Macquarie Sep 30, 2021 | FIBRA Macquarie Dic 31, 2020 | \$'000 | \$'000 |
| Fid CIB/589 | México / Propiedades comerciales propias y | 50% | 50% | 513,042 | 505,544 |
| Fid CIB/586 | México / Propiedades comerciales propias y | 50% | 50% | 719,108 | 680,982 |

b) Movimiento de valores en libros

| | Sep 30, 2021 | Dic 31, 2020 |
|--|------------------|------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Valor en libros al inicio del período/año | 1,186,526 | 1,544,250 |
| Aportaciones de capital durante el período/año ¹ | - | 10,064 |
| Distribuciones recibidas durante el período/año | (44,656) | (50,830) |
| Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos | 43,638 | 67,054 |
| Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable | 46,642 | (384,012) |
| Montos en libros al cierre del período/año | 1,232,150 | 1,186,526 |

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

| Estado de Posición Financiera Condensado | Fid CIB/589 Sep 30, 2021 \$'000 | Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000 | Fid CIB/586 Sep 30, 2021 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Total de activos - circulante ^{1,2} | 18,292 | 18,617 | 35,186 | 40,990 |
| Total de activos - no circulante | 1,014,430 | 999,425 | 2,599,482 | 2,516,249 |
| Total de pasivos - circulante ³ | - | - | (48,408) | (40,472) |
| Total de pasivos - no circulante ³ | (6,638) | (6,954) | (1,148,044) | (1,154,803) |
| Activos netos | 1,026,084 | 1,011,088 | 1,438,216 | 1,361,964 |

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$22.7 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$31.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$21.3 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$20.8 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,135.0 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$1,142.3 millones).

| Estado de Posición Financiera Condensado | Fid CIB/589 Sep 30, 2021 \$'000 | Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000 | Fid CIB/586 Sep 30, 2021 \$'000 | Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Conciliación de valor en libros: | | | | |
| Activos netos al inicio del año ¹ | 1,011,088 | 1,158,625 | 1,361,964 | 1,929,875 |
| Movimientos netos del período/año | 14,996 | (147,537) | 76,252 | (567,911) |
| Activos netos | 1,026,084 | 1,011,088 | 1,438,216 | 1,361,964 |
| Participación de FIBRA Macquarie en (%) | 50% | 50% | 50% | 50% |
| Participación de FIBRA Macquarie en (\$) | 513,042 | 505,544 | 719,108 | 680,982 |
| Valor en libros de FIBRA Macquarie | 513,042 | 505,544 | 719,108 | 680,982 |

¹ Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$14.1 millones (año completo 2020: \$15.7 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, 2021 \$'000 | Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2020 \$'000 | Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2021 \$'000 | Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2020 \$'000 |
|---|--|--|--|--|
| Ingresos: | | | | |
| Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos | 56,889 | 65,862 | 224,308 | 230,195 |
| Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable | 7,321 | - | 85,963 | - |
| Ingresos por intereses | 113 | 196 | 1,128 | 1,637 |
| Total de ingresos | 64,323 | 66,058 | 311,399 | 231,832 |
| Gastos: | | | | |
| Costos financieros | - | - | (75,193) | (76,019) |
| Otros gastos | (28,654) | (28,037) | (91,315) | (92,851) |
| Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable | - | (182,103) | - | (330,037) |
| Total de gastos | (28,654) | (210,140) | (166,508) | (498,907) |
| Utilidad/(pérdida) del período | 35,669 | (144,082) | 144,891 | (267,075) |
| Participación de FIBRA Macquarie (%) | 50% | 50% | 50% | 50% |
| Participación de FIBRA Macquarie | 17,835 | (72,041) | 72,446 | (133,538) |

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

| | Nota | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|-------|------------------------|------------------------|
| Valor en libros al inicio del período/año | | 41,119,827 | 38,799,138 |
| <i>Adiciones durante el período/año:</i> | | | |
| Adquisición de terreno ¹ | | - | 775,786 |
| Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino) | | 40,159 | 643,951 |
| Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión | | 27,223 | 143,617 |
| Propiedades de inversión en proceso de construcción | 10(a) | 432,260 | (11,548) |
| Utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión | | 647,518 | 1,912,458 |
| Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable | | 955,342 | (1,157,936) |
| Comisión por arrendamiento, neto de amortización | | 19,677 | 14,361 |
| Valor en libros al final del período/año | | 43,242,006 | 41,119,827 |

¹ El monto incluye la adquisición de un terreno en MMREIT Industrial Trust IV y el 100% del valor de la propiedad de inversión del fideicomiso F/3493 JV.

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Valor en libros al inicio del período/año | 44,490 | 56,038 |
| Gastos de capital | 459,483 | 132,069 |
| Transferencia de propiedades de inversión completas | (27,223) | (143,617) |
| Valor en libros al final del período/año | 476,750 | 44,490 |

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

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

Durante el trimestre actual, el administrador realizó el proceso de valuación de mark-to-market. El Administrador confirma que no ha habido cambios materiales a los supuestos aplicados por el valuador independiente.

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

Las variables usadas en las valuaciones al 30 de septiembre de 2021 se encuentran a continuación:

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

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

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2020: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.66%. (2020: 4.52%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (2020: 3.00% y 35.00%), con un valor medio ponderado de 9.88% (2020: 10.89%) para las propiedades comerciales.

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

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

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

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

11. DEUDA

| | Sep 30, 2021 | Dic 31, 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| El Grupo tiene acceso a: | | |
| <i>Líneas de crédito no utilizadas</i> | | |
| Línea de crédito revolvente en US\$ | 3,452,020 | 3,590,766 |
| Línea de crédito revolvente en MXN | 1,259,564 | 1,259,564 |
| Financiamiento con deudas disponibles | 4,711,584 | 4,850,330 |
| <i>Líneas de crédito utilizadas</i> | | |
| Financiamiento a plazo en US\$ | 9,645,349 | 9,276,145 |
| Financiamiento con documentos en US\$ | 6,599,450 | 6,483,328 |
| Costos de transacción no amortizados | (65,005) | (75,295) |
| Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar | 16,179,794 | 15,684,178 |

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

| Prestamistas/ Entidad Crediticia | Moneda | Limite de Crédito \$'millones | Monto Dispuesto \$'millones | Tasa de Interés | Fecha de Vencimiento | Valor en libros | |
|---|--------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | | | | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
| Varias instituciones Financieras a través de una línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente | US\$ | 180.0 | 10.0 | Libor a 30 días+2.50% | Abr-24 | 203,060 | - |
| Varias instituciones de seguros - mediante pagarés | US\$ | 250.0 | 250.0 | 5.55% | Jun-23 | 5,074,388 | 4,984,271 |
| MetLife - a plazo ¹ | US\$ | 210.0 | 210.0 | 5.38% | Oct-27 | 4,249,584 | 4,173,519 |
| Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo | US\$ | 180.0 | 180.0 | 4.44% ² | Abr-24 | 3,631,316 | 3,559,236 |
| Varias instituciones de seguros - mediante pagarés | US\$ | 75.0 | 75.0 | 5.44% | Sep-26 | 1,521,166 | 1,494,176 |
| MetLife - a plazo ³ | US\$ | 75.0 | 75.0 | 5.23% | Jun-34 | 1,500,280 | 1,472,976 |
| Saldo al cierre del período/año | | | | | | 16,179,794 | 15,684,178 |

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

Deuda – circulante

El 10 de junio de 2021, FIBRA Macquarie dispuso US\$10.0 millones de su línea de crédito revolvente para aumentar su capital de trabajo a corto plazo.

El 24 de marzo de 2020, FIBRA Macquarie dispuso de US\$180.0 millones de su línea de crédito revolvente como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, para enfrentar las incertidumbres del mercado relacionadas con la pandemia de COVID-19. Debido a la fuerte posición de liquidez, el Grupo pagó en su totalidad la línea de crédito en 3 pagos. El primer pago por US\$90.0 millones (\$2,028.9 millones) el 17 de junio de 2020. El segundo pago por US\$55.0 millones (\$1,223.8 millones) el 24 de julio de 2020 y el tercer pago por US\$35.0 millones (\$754.9 millones) el 24 de septiembre de 2020.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|--|------------------------|------------------------|
| Saldo al inicial del período/año | 15,684,178 | 14,804,370 |
| Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento: | | |
| Pagos a la deuda | - | (4,007,607) |
| Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos | 197,728 | 4,340,034 |
| Total de cambios por actividades de financiamiento | 197,728 | 332,427 |
| Total de efectos por tipos de cambio | 285,674 | 532,540 |
| Otros costos relacionados con la deuda: | | |
| Costos de transacción amortizados | 12,214 | 14,841 |
| Saldo al cierre del período/año | 16,179,794 | 15,684,178 |

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

| Contrapartes | Fecha efectiva | Fecha de vencimiento | Monto Nocial | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---------------------------------|----------------|----------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Bancos varios | Abr 5, 2019 | Abr 1, 2024 | US\$ 180.0 millones | (148,356) | (211,095) |
| Valor razonable estimado | | | | (148,356) | (211,095) |

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Sep 30, 2020 \$'000 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Impuesto a la utilidad corriente | (940) | (551) |
| Impuesto a la utilidad diferido | - | - |
| Impuesto a la utilidad | (940) | (551) |

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

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

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el período y año terminados el 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Impuesto a la utilidad corriente</i> | | |
| Saldo inicial al 1 de enero | 1,791 | 2,686 |
| Impuesto a la utilidad corriente del período/año | (940) | (1,296) |
| Pagos mensuales a cuenta de ISR anual | 6 | 401 |
| Impuesto a la utilidad por recuperar | 857 | 1,791 |
| <i>Impuesto a la utilidad diferido</i> | | |
| Saldo inicial al 1 de enero | 22,557 | 24,486 |
| Provisión relacionada a las diferencias temporales | - | (1,929) |
| Impuesto diferido pasivo | 22,557 | 22,557 |

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

| | No. de CBFIs \$'000 | \$'000 |
|--|------------------------|-------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero de 2020 | 765,700 | 17,394,792 |
| Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año | (4,077) | (83,043) |
| CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2020 | 761,623 | 17,311,749 |
| Saldo inicial al 1 de enero de 2021 | 761,623 | 17,311,749 |
| Recompra de CBFIs para su cancelación durante el período | (335) | (7,841) |
| CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2021 | 761,288 | 17,303,908 |

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra CBFI de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el Fiduciario realice la compra de los certificados los cuales serán subsecuentemente cancelados. De manera similar a las aprobaciones obtenidas en años anteriores, el 25 de mayo de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2022.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs al 30 de septiembre de 2021, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por el período terminado al 30 de septiembre de 2021, un total de 334,778 CBFIs, por un importe de \$7.8 millones (incluyendo costos de transacción) han sido comprados.

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

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

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

| | Proporción de la participación no controlada Sep 30, 2021 | Participación no controlada Sep 30, 2021 | Total Activos Sep 30, 2021 | Total Pasivos Sep 30, 2021 |
|--------------|--|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Fid CIB/3493 | 32% | 246,096 | 816,946 | (44,435) |
| | | 246,096 | 816,946 | (44,435) |

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | Nivel 2 | Valor razonable | Valor en libros |
|--|--------------|-----------------|-----------------|
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Al 30 de septiembre de 2021 | | | |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto* | 7,384 | 7,384 | 7,384 |
| Deuda** | (16,756,954) | (16,756,954) | (16,179,794) |
| Al 31 de diciembre de 2020 | | | |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto* | 53,901 | 53,901 | 53,901 |
| Deuda** | (16,662,652) | (16,662,652) | (15,684,178) |

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

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

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

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

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

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
|---|---------|-----------|------------|------------|
| Al 30 de septiembre de 2021 | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 |
| Instrumentos financieros derivados-pasivo | - | (148,356) | - | (148,356) |
| Propiedades de inversión | - | - | 43,242,006 | 43,242,006 |
| Al 31 de diciembre de 2020 | | | | |
| Instrumentos financieros derivados-pasivo | - | (211,095) | - | (211,095) |
| Propiedades de inversión | - | - | 41,119,827 | 41,119,827 |

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

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

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

| | Sep 30, 2021 | Dic 31, 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | \$'000 | \$'000 |
| Saldo al inicio del período/año | 41,119,827 | 38,799,138 |
| Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización | 519,319 | 790,381 |
| Adquisición de terreno | - | 775,786 |
| Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión | 647,518 | 1,912,458 |
| Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable | 955,342 | (1,157,936) |
| Saldo al final del período/año | 43,242,006 | 41,119,827 |

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 30 de septiembre de 2021 al 30 abril de 2048.

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

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

17. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

a) Como Arrendador (continuación)

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

| Al 30 de septiembre de 2021 | <1 año (US\$'000) | 1-5 años (US\$'000) | >5 años (US\$'000) | Total (US\$'000) |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US | 132,283 | 281,266 | 78,765 | 492,314 |
| *Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN | 24,855 | 54,779 | 14,756 | 94,390 |

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

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

| | Sep 30, 2021 \$'000 | Dic 31, 2020 \$'000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos): | | |
| Saldo al inicio del período/año | 15,954 | 19,986 |
| Adiciones a los activos por derecho de uso | 1,153 | 1,124 |
| Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos | - | (1,506) |
| Efecto de fluctuación cambiaria | 68 | 430 |
| Cargo por depreciación del período/año | (2,942) | (4,080) |
| Saldo al cierre del período/año | 14,233 | 15,954 |
| Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos): | | |
| Saldo al inicio del período/año | 17,611 | 21,207 |
| Adiciones a los pasivos por arrendamientos | 1,153 | 1,124 |
| Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento | - | (1,510) |
| Efecto de fluctuación cambiaria | 73 | 445 |
| Intereses a pasivos por arrendamiento ¹ | 1,104 | 1,718 |
| Pagos de arrendamientos | (3,858) | (5,373) |
| Saldo al cierre del período/año | 16,083 | 17,611 |
| Saldo clasificado como circulante | 3,893 | 3,523 |
| Saldo clasificado como no-circulante | 12,190 | 14,088 |
| Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar): | | |
| <1 año | 5,128 | 4,906 |
| 1-5 años | 14,207 | 16,932 |
| Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año | 19,335 | 21,838 |

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio aplicada es de 5.0% para los contratos en \$US y 10.2% para los contratos en pesos.

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

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

18. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el periodo de los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (30 de septiembre de 2020: \$1.0 millones) y \$3.3 millones (30 de septiembre de 2020: \$2.9 millones) respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2021, los honorarios de fiduciario por pagar fueron de \$cero (31 de diciembre de 2020: \$cero.)

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$50.5 millones (30 de septiembre de 2020: \$47.5 millones) y \$147.8 millones (30 de septiembre de 2020: \$138.6 millones) respectivamente por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el periodo del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el periodo de nueve meses siguiente. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFIs durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada periodo de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por un periodo mínimo de un año. Al 30 de septiembre de 2021, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses de los periodos terminados el 30 de septiembre de 2021, el Grupo provisionó gastos por \$cero millones (30 de septiembre de 2020: \$cero millones) y \$0.1 millones (30 de septiembre de 2020: \$0.5 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre de 2021, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente ascendían a \$cero millones (30 de septiembre de 2020: \$cero millones).

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

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

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas (continuación)

Al 30 de septiembre de 2021, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México y MMREM respectivamente, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$70.0 millones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2021 (30 de septiembre de 2020: \$68.5 millones).

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

19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

