

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2022

- ▶ Aceleración del programa de capital de crecimiento industrial; adquisición estratégica de un terreno industrial de 25 hectáreas en Tijuana y aumento del ABA en construcción a 1.8 millones de pies cuadrados
- ▶ La ocupación del portafolio industrial al cierre del año fue de 97.6%, incrementando 166 puntos base A/A
- ▶ El AFFO por certificado en el año completo 2022 fue Ps. 2.71, superando la guía
- ▶ Se presenta guía de distribución por certificado para el año completo 2023 de Ps. 2.10, aumentando 5.0% A/A

CIUDAD DE MÉXICO, 2 de febrero de 2023 - FIBRA MACQUARIE México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2022.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2022

- AFFO por certificado de Ps. 0.6762, 9.3% mayor A/A
- Ocupación consolidada de 96.8%, aumentando 54 puntos base T/T y 156 puntos base A/A
- La ocupación industrial alcanzó un récord de 97.6%, incrementando 63 puntos base T/T y 166 puntos base A/A
- Aumentos en renta de las renovaciones de contratos de 10.2% y 5.6% en los portafolios industrial y comercial, respectivamente
- Se autorizó una distribución de efectivo de Ps. 0.5000 por certificado correspondiente al 4T22
- Se autorizó una distribución extraordinaria del Ps. 0.8788 por certificado
- Obtención de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones
- Seis edificios industriales en desarrollo posicionados para capturar las oportunidades generadas por las tendencias de reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*)

"Con el cuarto trimestre FIBRA Macquarie cerró un año récord. Logramos un desempeño sólido tanto en nuestro portafolio industrial como en el comercial, mientras que continuamos construyendo nuestro portafolio de proyectos industriales, que contribuirá a un crecimiento continuo durante los próximos años", expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "En el año, logramos un crecimiento

de 14% en el AFFO por certificado, impulsado por un nivel de ocupación record en el portafolio de la mano de aumentos en las rentas y los desarrollos que han sido completados recientemente.

Hemos construido estratégicamente un portafolio que está idealmente ubicado para beneficiarse de la aceleración de la actividad de reubicación de la producción a territorio mexicano conocida como *nearshoring*, que consideramos será un factor fundamental de largo plazo para la demanda de espacios industriales en México. Continuamos con la ejecución de nuestros desarrollos que suman alrededor de 2.4 millones de pies cuadrados de ABA entregada en la segunda mitad de 2022 o que está actualmente en desarrollo. Esto constituye una inversión de US\$200 millones con un rendimiento esperado por encima del 10%, representando una contribución saludable al AFFO por certificado a lo largo del tiempo. Con nuestra trayectoria probada, solida posición financiera, y equipo experimentado, estamos optimistas de nuestra actividad para entregar un desempeño sólido durante 2023, con un foco en maximizar de forma sostenible los retornos por certificado."

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T22	4T21	Variación	2022	2021	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 947.1m	Ps. 917.9m	3.2%	Ps. 3,753.1m	Ps. 3,542.5m	5.9%
EBITDA	Ps. 872.8m	Ps. 851.8m	2.5%	Ps. 3,473.7m	Ps. 3,282.7m	5.8%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 631.6m	Ps. 604.8m	4.4%	Ps. 2,521.3m	Ps. 2,325.0m	8.4%
FFO por Certificado	0.8297	0.7944	4.4%	3.3119	3.0534	8.5%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 514.8m	Ps. 471.1m	9.3%	Ps. 2,064.9m	Ps. 1,814.2m	13.8%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6762	Ps. 0.6189	9.3%	Ps. 2.7124	Ps. 2.3827	13.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.0%	87.9%	(194 pb)	87.4%	87.7%	(34 pb)
Margen AFFO	46.7%	45.1%	161 pb	48.1%	44.9%	315 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,050	34,480	1.7%	35,050	34,480	1.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,256	3,203	1.7%	3,256	3,203	1.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	96.8%	95.2%	156 pb	96.8%	95.2%	156 pb
Ocupación Promedio	96.6%	94.8%	184 pb	96.1%	94.2%	193 pb

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T22	4T21	Variación	2022	2021	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 856.3m	Ps. 808.0m	6.0%	Ps. 3,330.7m	Ps. 3,138.9m	6.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.8%	90.7%	9 pb	91.1%	91.2%	(12 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,452	29,904	1.8%	30,452	29,904	1.8%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,829	2,778	1.8%	2,829	2,778	1.8%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.6%	96.0%	166 pb	97.6%	96.0%	166 pb
Ocupación Promedio	97.4%	95.5%	193 pb	97.0%	94.8%	222 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.50	\$5.18	6.2%	\$5.50	\$5.18	6.2%
Retención de Clientes UDM	90.5%	82.8%	771 pb	90.5%	82.8%	771 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	(1.0%)	3.4	3.4	(1.0%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene fuerte, con sólidos incrementos en la ocupación y las tasas de arrendamiento A/A. En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2022, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de Ps. 856.3 millones, incrementando 6.0% con respecto del periodo comparable del año anterior. Este resultado fue impulsado por un nivel récord de ingresos por arrendamiento trimestrales de US\$44.3 millones, incrementando 10.2% en dólares año con año.

Al cierre del trimestre, la ocupación incrementó a 97.6%, 166 puntos base mayor en términos anuales. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 271 mil pies cuadrados de ABA, superando la cifra récord mínima de salidas con 78 mil pies cuadrados de ABA. Los nuevos arrendamientos incluyeron dos contratos en Ciudad Juárez, uno para una empresa de electrónica con sede en Taiwán y otro para una empresa de soluciones de empaque con sede en Estados Unidos, un contrato en Puebla para un fabricante italiano de sistemas automotrices y otro contrato en Monterrey para un fabricante de sistemas de alta tecnología con sede en China. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 21 contratos y 1.7 millones de pies cuadrados, generando una tasa de retención récord de 90.5% en los últimos 12 meses.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T22	4T21	Variación	2022	2021	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 90.8m	Ps. 109.9m	(17.4%)	Ps. 422.5m	Ps. 403.6m	4.7%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 102.0m	Ps. 108.0m	(5.5%)	Ps. 464.7m	Ps. 378.5m	22.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (inc. RL)	57.1%	71.5%	(1,435 pb)	66.0%	67.4%	(147 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (exc. RL)	64.2%	70.2%	(603 pb)	72.5%	63.2%	931 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,598	4,576	0.5%	4,598	4,576	0.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	427	425	0.5%	427	425	0.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	90.9%	90.1%	84 pb	90.9%	90.1%	84 pb
Ocupación Promedio	91.1%	89.9%	116 pb	90.5%	90.4%	3 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$168.86	\$159.25	6.0%	\$168.86	\$159.25	6.0%
Retención de Clientes UDM	85.5%	70.9%	1,457 pb	85.5%	70.9%	1,457 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.0	3.2	(8.6%)	3.0	3.2	(8.6%)

- Excluyendo el impacto de la amortización lineal por rentas de acuerdo con las NIIF, los ingresos totales, excluyendo la amortización lineal, ascendieron a Ps. 170.2 millones, incrementando 12.1% A/A y contribuyendo a un ingreso neto operativo anual de Ps. 464.7 millones, representando un incremento de 22.8% con respecto del año previo. Las rentas del portafolio comercial incrementaron 2.5% durante el trimestre, esto se debió en aproximadamente 50% a la indexación de las rentas que incrementaron durante el trimestre de acuerdo con el INPC.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 174.6 millones, incrementando 7.3% frente al periodo comparable previo.
- Durante el cuarto trimestre, el tráfico peatonal en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 4.4% mayor al del periodo comparable anterior, y permanece aproximadamente 21.6% por debajo de los niveles pre-pandemia.

FIBRAMQ tuvo una fuerte actividad de nuevos contratos y renovaciones que sumaron 67 contratos durante el cuarto trimestre de 2022 y que englobaron 13.2 mil metros cuadrados de ABA comercial. Los arrendamientos más destacados incluyeron un nuevo arrendamiento para un gimnasio Smart Fit en Tecamac Power Center (1.5 mil metros cuadrados) y una renovación de arrendamiento para el cine de Cinemex en San Roque (2.2 mil metros cuadrados). El portafolio comercial también se benefició de una retención de 85.5% en los últimos 12 meses.

Al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 2.6 millones (excluyendo IVA), 66.2% menores a las del periodo correspondiente previo.

Resumen de Tasas de Renta

En el caso de las renovaciones durante el trimestre, se lograron incrementos de 10.2% y 5.6% en los portafolios industrial y comercial, respectivamente. De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 59.4% (considerando la proporción de renta base anualizada) está directamente ligado a inflación de México o de Estados Unidos, esto representa un incremento de 122 pb trimestre a trimestre.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, incluidos los incrementos a las tasas de renta y los aumentos programados en las rentas, por favor consulte los materiales de información suplementaria del cuarto trimestre de 2022 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

USO DE CAPITAL

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

Programa de Inversiones en crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene aproximadamente 1.8 millones de pies cuadrados de nueva ABA en desarrollos en siete mercados, incluidos seis nuevos desarrollos y dos proyectos de expansión de construcción a medida. Se espera que la inversión total de FIBRAMQ para proyectos en construcción sea de aproximadamente US\$134 millones, de los cuales se espera que se desembolsen US\$120 millones durante 2023 (esto incluye la consideración proporcional de los costos de la tierra y la infraestructura de los proyectos).

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

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ anticipa que concluirá un edificio de 211 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León en la primera mitad de 2023.
- Esta es la segunda propiedad de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados, con la primera propiedad de 183 mil pies cuadrados terminada y arrendada durante 3T22, con un rendimiento del ingreso neto estabilizado de 10.4%.

Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México

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

Ciudad Juárez, Chihuahua

- FIBRAMQ tiene en marcha un desarrollo de un edificio de 267 mil pies cuadrados de ABA en el mercado sureste de Ciudad Juárez con fecha de entrega prevista para la segunda mitad de 2023.

- El plan de desarrollo de largo plazo de FIBRAMQ para Ciudad Juárez considera la construcción por etapas de un parque industrial clase A de 10 propiedades con un ABA potencial total de aproximadamente 2.5 millones de pies cuadrados y que se irán entregando a lo largo de los años.

Reynosa, Tamaulipas

- Aprovechando el entorno favorable en el mercado de arrendamientos, FIBRAMQ está iniciando la construcción de un edificio de 144 mil pies cuadrados en Reynosa, aprovechando un terreno existente. La fecha de entrega esperada es la segunda mitad de 2023.

Tijuana, Baja California

- El 18 de noviembre de 2022, FIBRAMQ completó la adquisición de un terreno de 25 hectáreas en Tijuana por US\$15.8 millones incluyendo costos de transacción e impuestos. El terreno se encuentra en el submercado industrial de Libramiento y está idealmente situado para atraer una base diversa y creciente de empresas de manufactura dedicadas a la exportación.
- El plan de desarrollo de largo plazo de FIBRAMQ contempla la construcción por fases de un parque industrial clase A de tres propiedades con un ABA potencial total de aproximadamente 900 mil pies cuadrados.
- Se han iniciado las obras para el desarrollo del primer edificio cuyo proyecto abarca 406 mil pies cuadrados de ABA. La entrega de la primera fase está prevista para la primera mitad de 2024.

Expansiones a la Medida

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

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000 millones hasta el 25 de junio de 2023. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRAMQ cuenta con aproximadamente Ps. 16.7 mil millones de deuda vigente. Ps. 6.2 mil millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y Ps. 1.2 mil millones en efectivo no restringido disponible.

Al 31 de diciembre de 2022, el 85.9% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija, y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.8 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 31.8% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 1.4x.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado incrementó 3.2% respecto al de hace un año llegando a Ps. 42.3.

SUSTENTABILIDAD

En diciembre de 2022, FIBRAMQ publicó su Reporte de Sustentabilidad más reciente, anunciando su compromiso de apoyar un objetivo de cero emisiones netas de gases de efecto invernadero para 2040 contemplando emisiones absolutas de alcance 1 y 2, en línea con los esfuerzos globales para limitar el calentamiento a 1.5 °C para 2050. El reporte completo puede consultarse en este [enlace](#).

DISTRIBUCIÓN

Distribución Programada

El 3 de febrero de 2023, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de diciembre de 2022 de Ps. 0.5000 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 3 de marzo de 2023 a los tenedores con fecha de registro del 2 de marzo de 2023. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 1 de marzo de 2023.

Distribución Extraordinaria

De conformidad con las normas fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a las directrices de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y el efecto inflacionario sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos sobre su distribución requerida para 2022. En cumplimiento con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ declaró una distribución extraordinaria en efectivo de Ps. 0.8788 por certificado que se espera sea pagada en o alrededor del 10 de marzo de 2023, a los tenedores con fecha de registro del 9 de marzo de 2023. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 8 de marzo de 2023.

Esta distribución en efectivo es adicional a las distribuciones en efectivo por un total de Ps. 2.000 por certificado que FIBRAMQ ha hecho o autorizado con respecto al año completo 2022.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2023

AFFO por certificado

FIBRAMQ presenta la guía de AFFO para 2023 dentro de un rango de Ps. 2.70 y Ps. 2.75 por certificado.

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

Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 19.4 pesos por dólar durante 2023;
- ninguna restricción gubernamental adicional en relación con las actividades comerciales;
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

Distribución por certificado

FIBRAMQ está iniciando la guía para las distribuciones en efectivo en el año completo 23 de Ps. 2.10 por certificado, pagadera en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado. La guía refleja un incremento de 5.0% respecto a las distribuciones de 2022. La guía considera una razón de distribución del AFFO esperado para 2023 de aproximadamente 77%, basada en las proyecciones de FIBRAMQ.

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 3 de febrero de 2023 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México favor de llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2022 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 cuarto trimestre de 2022 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2022 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 238 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

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

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7763

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2021

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

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,226,602	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9,240	14,084
Otros activos	138,419	62,696
Total de activos circulante	1,374,261	792,398
Activo no circulante		
Efectivo restringido	16,026	17,037
Propiedades de inversión	48,861,010	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	1,147,682	1,323,700
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	222,955	272,264
Instrumentos financieros derivados	178,404	-
Total de activos no circulante	51,267,691	50,114,500
Total de activos	52,641,952	50,906,898
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	978,144	800,947
Deuda	4,839,780	205,835
Depósitos de inquilinos	25,762	22,481
Otros pasivos	3,501	3,953
Total de pasivos a corto plazo	5,847,187	1,033,216
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	47,498	-
Deuda	11,832,605	16,198,539
Depósitos de inquilinos	322,724	317,638
Instrumentos financieros derivados	-	97,499
Otros pasivos	7,575	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	25,748	26,523
Total de pasivos a largo plazo	12,236,150	16,651,338
Total de pasivos	18,083,337	17,684,554
Activos netos	34,558,615	33,222,344
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	17,014,564	15,670,081
Total de participación controladora	34,318,472	32,973,989
Participación no controladora	240,143	248,355
Total del patrimonio	34,558,615	33,222,344

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,050,794	992,748	4,077,475	3,847,644
Gastos relacionados a las propiedades	(184,430)	(158,072)	(653,695)	(610,116)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	866,364	834,676	3,423,780	3,237,528
Honorarios de administración	(49,004)	(47,961)	(188,696)	(195,806)
Gastos relacionados con transacciones	(4)	(2,862)	(3,948)	(5,123)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(26,385)	(19,243)	(90,292)	(70,717)
Total de gastos operativos	(75,393)	(70,066)	(282,936)	(271,646)
Otros ingresos	951	3,943	3,738	11,642
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,059,205)	510,752	(2,588,567)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	589,551	3,812,587	1,987,439	4,767,929
Costos financieros	(243,129)	(233,430)	(961,682)	(909,653)
Ingresos por intereses	7,924	4,574	23,362	12,311
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(38,894)	101,749	(76,551)	192,029
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	823,214	(209,006)	1,035,159	(510,838)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	(8,431)	50,857	275,903	113,596
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año	(137,048)	4,806,636	2,839,645	7,801,168
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	775	(3,842)	171	(4,782)
(Pérdida)/utilidad del período/año/Total de utilidad integral del período/año	(136,273)	4,802,794	2,839,816	7,796,386
(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período/año atribuible a:				
Participación controladora	(130,333)	4,800,535	2,848,028	7,791,606
Participación no controladora	(5,940)	2,259	(8,212)	4,780
(Pérdida)/utilidad integral del período/año	(136,273)	4,802,794	2,839,816	7,796,386
(Pérdida)/utilidad por CBFI*				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	(0.17)	6.31	3.74	10.23

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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 2021	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del año	-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Utilidad integral del año	-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,446,620)	(1,446,620)	-	(1,446,620)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(7,841)	(1,446,620)	(1,454,461)	-	(1,454,461)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2021	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del año	-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Utilidad/(pérdida) integral del año	-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2022	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Años terminados	
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	2,839,816	7,796,386
Ajustes por:		
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	2,588,567	(1,158,270)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,987,439)	(4,767,929)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	36,376	(37,541)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	79,753	75,818
Amortización de comisiones de arrendamiento	95,417	91,567
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,884	3,921
Ingresos por intereses	(23,362)	(12,311)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	54,236	28,201
(Utilidad)/pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	(1,044,357)	529,529
Costos financieros	961,682	909,653
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	76,551	(192,029)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	(275,903)	(113,596)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(171)	4,782
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(86,998)	(20,868)
Disminución en cuentas por pagar	(43,042)	(312,919)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	3,275,010	2,824,394
Actividades de inversión:		
Adquisición de terreno	(458,372)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(307,500)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(3,543)	(4,639)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,065,721)	(924,866)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	103,010	59,494
Intereses recibidos	23,362	12,311
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,708,764)	(857,700)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(5,509,449)	-
Intereses pagados	(855,488)	(859,387)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	6,789,090	197,728
Pagos por arrendamientos	(5,110)	(5,151)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	-	(7,841)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,484,513)	(1,446,780)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(1,065,470)	(2,121,431)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	500,776	(154,737)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	9,197	(18,691)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	1,242,628	732,655

* 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 \$16.0 millones (2021: \$17.0 millones) al 31 de diciembre de 2022.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	21
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	23
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	24
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	25
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
17. ARRENDAMIENTOS	28
18. PARTES RELACIONADAS	29
19. EVENTOS RELEVANTES A LA FECHA DEL BALANCE	30

Aviso

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

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2022 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 31 de diciembre de 2022;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2022 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado'. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large 'R' and 'B' being the most prominent features.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 2 de febrero de 2023

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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

	Nota	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,226,602	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	9,240	14,084
Otros activos		138,419	62,696
Total de activos circulante		1,374,261	792,398
Activo no circulante			
Efectivo restringido		16,026	17,037
Propiedades de inversión	10,16	48,861,010	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,147,682	1,323,700
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		222,955	272,264
Instrumentos financieros derivados	12,16	178,404	-
Total de activos no circulante		51,267,691	50,114,500
Total de activos		52,641,952	50,906,898
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		978,144	800,947
Deuda	11,16	4,839,780	205,835
Depósitos de inquilinos		25,762	22,481
Otros pasivos	17	3,501	3,953
Total de pasivos a corto plazo		5,847,187	1,033,216
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		47,498	-
Deuda	11,16	11,832,605	16,198,539
Depósitos de inquilinos		322,724	317,638
Instrumentos financieros derivados	12,16	-	97,499
Otros pasivos	17	7,575	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	13	25,748	26,523
Total de pasivos a largo plazo		12,236,150	16,651,338
Total de pasivos		18,083,337	17,684,554
Activos netos		34,558,615	33,222,344
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		17,014,564	15,670,081
Total de participación controladora		34,318,472	32,973,989
Participación no controladora	15	240,143	248,355
Total del patrimonio		34,558,615	33,222,344

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,050,794	992,748	4,077,475	3,847,644
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(184,430)	(158,072)	(653,695)	(610,116)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		866,364	834,676	3,423,780	3,237,528
Honorarios de administración	18(c)	(49,004)	(47,961)	(188,696)	(195,806)
Gastos relacionados con transacciones		(4)	(2,862)	(3,948)	(5,123)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(26,385)	(19,243)	(90,292)	(70,717)
Total de gastos operativos		(75,393)	(70,066)	(282,936)	(271,646)
Otros ingresos		951	3,943	3,738	11,642
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(2,059,205)	510,752	(2,588,567)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	589,551	3,812,587	1,987,439	4,767,929
Costos financieros	4(d)	(243,129)	(233,430)	(961,682)	(909,653)
Ingresos por intereses		7,924	4,574	23,362	12,311
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(38,894)	101,749	(76,551)	192,029
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	823,214	(209,006)	1,035,159	(510,838)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(8,431)	50,857	275,903	113,596
(Pérdida)/utilidad antes de impuestos del período/año		(137,048)	4,806,636	2,839,645	7,801,168
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	775	(3,842)	171	(4,782)
(Pérdida)/utilidad del período/año/Total de utilidad integral del período/año		(136,273)	4,802,794	2,839,816	7,796,386
(Pérdida)/utilidad integral consolidada del período/año atribuible a:					
Participación controladora		(130,333)	4,800,535	2,848,028	7,791,606
Participación no controladora		(5,940)	2,259	(8,212)	4,780
(Pérdida)/utilidad integral del período/año		(136,273)	4,802,794	2,839,816	7,796,386
(Pérdida)/utilidad por CBFI*					
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	(0.17)	6.31	3.74	10.23

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	14	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del año		-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Utilidad integral del año		-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,446,620)	(1,446,620)	-	(1,446,620)
-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)	(1,446,620)	(1,454,461)	-	(1,454,461)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2021		17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del año		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Utilidad/(pérdida) integral del año		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2022		17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año		2,839,816	7,796,386
Ajustes por:			
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	2,588,567	(1,158,270)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(1,987,439)	(4,767,929)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		36,376	(37,541)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	79,753	75,818
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	95,417	91,567
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17(b)	3,884	3,921
Ingresos por intereses		(23,362)	(12,311)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	54,236	28,201
(Utilidad)/pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(1,044,357)	529,529
Costos financieros	4(d)	961,682	909,653
Participación en la pérdida/(utilidad) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	76,551	(192,029)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(275,903)	(113,596)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	(171)	4,782
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(86,998)	(20,868)
Disminución en cuentas por pagar		(43,042)	(312,919)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		3,275,010	2,824,394
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	10	(458,372)	-
Adquisición de propiedades de inversión	10	(307,500)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(3,543)	(4,639)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,065,721)	(924,866)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	103,010	59,494
Intereses recibidos		23,362	12,311
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,708,764)	(857,700)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	1,11	(5,509,449)	-
Intereses pagados		(855,488)	(859,387)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	1,11	6,789,090	197,728
Pagos por arrendamientos	17	(5,110)	(5,151)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	-	(7,841)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,484,513)	(1,446,780)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(1,065,470)	(2,121,431)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		500,776	(154,737)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	9,197	(18,691)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		1,242,628	732,655

*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 \$16.0 millones (2021: \$17.0 millones) al 31 de diciembre de 2022.

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 México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CI Banco"), 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. Posteriormente, el contrato de Fideicomiso fue modificado y corregido el 11 de octubre de 2018 y el 1 de noviembre de 2019.

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 México 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 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 100 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.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes durante al año terminado el 31 de diciembre de 2022

- El 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie México anunció la firma de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad equivalente a US\$425.0 millones que posteriormente se completó el 5 de abril de 2022. Los recursos de la nueva línea de crédito vinculada a la sustentabilidad se utilizaron para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La nueva línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cinco años por US\$180.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a cinco años por un equivalente a US\$245.0 millones, compuesta por un tramo denominado en dólares por US\$180.0 millones y un tramo denominado en Pesos por \$1,300.0 millones (equivalente a US\$65.0 millones).
- El 18 de mayo de 2022, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un total de US\$16.4 millones; el 55.0% de éste fue pagado en esa fecha, el 30.0% y 15.0% serán pagados en mayo 2023 y mayo 2024, respectivamente.
- El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito revolvente a cinco años por US\$90.0 millones con BBVA México y dispuso de US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito.
- El 22 de julio de 2022, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad de 293 mil pies cuadrados de área bruta rentable en Cuautitlán Izcalli, submercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México, por un monto total de \$319.7 millones incluyendo impuestos (incluye costos de la transacción).
- El 16 de noviembre de 2022, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Tijuana, Baja California por un total de US\$14.9 millones; el 50.0% de éste fue pagado a la fecha de cierre y el otro 50.0% será pagado en noviembre 2023.
- EL 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones que posteriormente se completó el 19 de diciembre de 2022. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años de US\$75.0 millones y se puede extender un año adicional. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie dispuso US\$75.0 millones de la línea de crédito a plazo y usó US\$50.0 millones de los recursos para repagar el monto dispuesto de la otra línea de crédito no garantizada con BBVA México.

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 2021, 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 2 de febrero de 2023, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

b) Criterio 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.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2022 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

- 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.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en valuar profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Desde su inicio, FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales independientes y a partir del ejercicio 2019 valuaciones semestrales independientes. Ver notas 10 y 16 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 16 para más detalle.

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

- 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.

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

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

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

Nivel 1 – El valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – El valor razonable se basa en otra información distinta a la del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – El valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales datos de entrada reflejan los supuestos propios del Grupo acerca de cómo los participantes del mercado asignarían el precio al activo o pasivo.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

Las modificaciones a ciertas normas contables NIIF entraron en vigor para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, pero estas modificaciones no aplican a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo.

Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

El Grupo ha adoptado las nuevas normas que son aplicables a partir del 1 de enero de 2022. 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 modificaciones tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados del Grupo. Éstas incluyen:

- Concesiones de renta relacionadas al COVID-19 después del 30 junio de 2021. (Modificación a la NIIF 16).
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020.
- Referencia al marco conceptual (Modificación a la NIIF 3).
- Clasificación de pasivos a corto plazo y a largo plazo (Modificación a la NIC 1).
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de Seguros.
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de la NIIF 2).
- Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12).

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/AÑO

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	964,057	927,893	3,789,905	3,579,613
Ingresos por estacionamiento	12,516	10,777	43,069	31,751
Gastos refacturados a los inquilinos	74,221	54,078	244,501	236,280
Total ingresos relacionados a las propiedades	1,050,794	992,748	4,077,475	3,847,644
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(23,821)	(19,766)	(86,544)	(72,769)
Seguros sobre la propiedad	(7,165)	(6,583)	(28,467)	(24,680)
Impuesto predial	(20,604)	(18,948)	(81,780)	(75,670)
Reparaciones y mantenimiento	(28,925)	(39,020)	(97,232)	(118,440)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(9,494)	(10,623)	(43,068)	(41,818)
Servicios de seguridad	(5,984)	(6,279)	(24,255)	(24,924)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(3,029)	(3,113)	(10,156)	(10,232)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(20,956)	(18,243)	(79,753)	(75,818)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(27,047)	(22,646)	(95,417)	(91,567)
Gastos de servicios generales	(5,653)	(5,024)	(22,536)	(18,083)
Gastos de mercadotecnia	(5,083)	(5,842)	(13,363)	(13,542)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,817)	(2,243)	(9,574)	(7,428)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(20,030)	3,783	(54,236)	(28,201)
Otros gastos para la propiedad	(3,822)	(3,525)	(7,314)	(6,944)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(184,430)	(158,072)	(653,695)	(610,116)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(261)	(646)	(2,446)	(2,997)
Honorarios de contabilidad	(3,905)	(2,273)	(11,949)	(8,557)
Honorarios de valuación	(1,175)	(1,291)	(4,506)	(5,358)
Honorarios de auditoría	(1,333)	(1,287)	(5,331)	(5,149)
Otros honorarios profesionales	(7,002)	(3,852)	(24,897)	(14,695)
Otros gastos	(12,709)	(9,894)	(41,163)	(33,961)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(26,385)	(19,243)	(90,292)	(70,717)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(228,739)	(229,317)	(895,053)	(892,222)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(14,119)	(4,113)	(65,418)	(16,327)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(271)	-	(1,211)	(1,104)
Total de costos financieros	(243,129)	(233,430)	(961,682)	(909,653)
e) Utilidad/(pérdida) cambiaria neta				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	806,457	(222,640)	997,656	(510,460)
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	16,757	13,634	37,503	(378)
Total de utilidad/(pérdida) cambiaria neta	823,214	(209,006)	1,035,159	(510,838)

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo tenía 77 empleados (31 de diciembre de 2021: 73 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento 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 31 de diciembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	348,455	201,932	210,651	181,695	18,290	140,648	1,101,671
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	330,768	185,220	198,061	168,303	17,010	116,537	1,015,899
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	(1,094)	9,330	8,236
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	17,687	16,712	12,590	13,392	2,374	14,781	77,536
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(243,988)	(92,305)	(16,336)	(112,830)	(12,067)	68,765	(408,761)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	103,805	61,053	77,546	67,990	-	105	310,499
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(771,334)	(449,316)	(436,076)	(402,479)	-	-	(2,059,205)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	154,885	138,809	174,892	87,001	(17,674)	(1,879)	536,034
Costos financieros ³	(23,716)	(15,089)	(20,049)	(16,466)	(4,407)	(8,109)	(87,836)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$18.3 millones y \$32.6 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$12.0 millones y de \$27.3 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.4 millones y de \$8.1 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 31 de diciembre 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	337,719	189,237	201,562	161,888	12,675	141,084	1,044,165
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>325,272</i>	<i>175,819</i>	<i>192,037</i>	<i>155,042</i>	<i>10,885</i>	<i>115,901</i>	<i>974,956</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>358</i>	<i>11,868</i>	<i>12,226</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>12,447</i>	<i>13,418</i>	<i>9,525</i>	<i>6,846</i>	<i>1,432</i>	<i>13,315</i>	<i>56,983</i>
Utilidad neta del segmento ²	1,804,070	944,964	1,005,821	910,005	25,771	419,690	5,110,321
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(20,687)	(12,194)	(16,236)	(18,577)	-	-	(67,694)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	194,595	105,096	102,644	108,417	-	-	510,752
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,365,706	705,866	757,463	714,811	20,765	329,344	3,893,955
Costos financieros ³	(25,468)	(15,512)	(16,139)	(23,200)	(3,099)	(9,522)	(92,940)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$12.7 millones y \$38.1 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$25.8 millones y de \$75.7 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.1 millones y de \$9.5 millones respectivamente.

Año terminado 31 de diciembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,374,093	766,490	826,855	688,579	62,358	578,200	4,296,575
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,297,268</i>	<i>721,360</i>	<i>792,105</i>	<i>656,178</i>	<i>54,606</i>	<i>474,102</i>	<i>3,995,619</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>348</i>	<i>43,943</i>	<i>44,291</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>76,825</i>	<i>45,130</i>	<i>34,750</i>	<i>32,401</i>	<i>7,404</i>	<i>60,155</i>	<i>256,665</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	1,267,263	701,771	827,504	627,152	(22,166)	(593,072)	2,808,452
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del año:</i>							
Utilidad cambiaria	125,219	73,544	93,939	82,826	-	103	375,631
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(970,959)	(560,803)	(548,723)	(508,082)	-	-	(2,588,567)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,046,567	587,374	625,277	545,392	(45,914)	(932,579)	1,826,117
Costos financieros ³	(102,174)	(60,357)	(77,627)	(69,059)	(14,176)	(35,634)	(359,027)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$62.4 millones y \$156.7 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$22.1 millones y de \$55.7 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.1 millones y de \$35.6 millones respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Año terminado 31 de diciembre de 2021	Noreste \$'000	Industrial			Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,329,798	712,549	783,057	615,641	49,444	549,172	4,039,661
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,277,945</i>	<i>665,473</i>	<i>746,349</i>	<i>584,597</i>	<i>42,316</i>	<i>449,999</i>	<i>3,766,679</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,318</i>	<i>35,552</i>	<i>36,870</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>51,853</i>	<i>47,076</i>	<i>36,708</i>	<i>31,044</i>	<i>5,810</i>	<i>63,621</i>	<i>236,112</i>
Utilidad neta del segmento ²	3,083,329	1,604,781	1,729,569	1,471,454	49,217	899,709	8,838,059
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Pérdida cambiaria	(66,713)	(38,636)	(49,604)	(44,749)	-	(20)	(199,722)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	448,356	244,656	241,932	223,326	-	-	1,158,270
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,664,615	858,227	916,033	846,984	32,961	577,118	4,895,938
Costos financieros ³	(101,961)	(61,436)	(78,233)	(71,288)	(12,931)	(37,287)	(363,136)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$49.4 millones y \$142.5 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$49.2 millones y de \$141.9 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$12.9 millones y de \$37.2 millones respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2022	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	17,014,121	10,318,484	9,686,633	8,902,244	500,336	5,583,490	52,005,308
Pasivos totales del segmento	(2,160,275)	(1,255,001)	(1,552,374)	(1,397,369)	(173,696)	(505,806)	(7,044,521)
Al 31 de diciembre de 2021							
Activos totales del segmento	16,830,398	9,461,046	9,138,332	8,412,129	494,854	6,575,792	50,912,551
Pasivos totales del segmento	(2,200,038)	(1,270,555)	(1,601,913)	(1,468,631)	(154,006)	(503,294)	(7,198,437)

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		Año terminado	
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,101,671	1,044,165	4,296,575	4,039,661
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(50,877)	(51,416)	(219,100)	(192,015)
Ingresos por intereses	7,924	4,574	23,362	12,311
Total de ingresos del período/año	1,058,718	997,323	4,100,837	3,859,957
(Pérdida)/utilidad por segmento	(408,761)	5,110,321	2,808,452	8,838,059
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,318	1,160	2,733	4,165
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(167,808)	(153,111)	(652,465)	(596,734)
Ingresos por intereses	7,924	4,574	23,362	12,311
Partidas atribuibles al método de participación	437	269	1,330	891
Otros ingresos	951	3,944	3,738	11,642
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias ²	512,715	(141,312)	659,528	(311,116)
(Pérdida)/utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	(8,431)	50,857	275,903	113,596
Honorarios de administración ³	(49,004)	(47,961)	(188,696)	(195,806)
Gastos relacionados con transacciones	(4)	(2,862)	(3,948)	(5,123)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(26,385)	(19,243)	(90,292)	(70,717)
Impuesto a la utilidad	775	(3,842)	171	(4,782)
(Pérdida)/utilidad del período/año	(136,273)	4,802,794	2,839,816	7,796,386

¹ Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2022 y 2021 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² Utilidad/(pérdida) 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)

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activos por segmento	52,005,308	50,912,551
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	977,327	513,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos ¹	90,923	78,207
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,757,980)	(1,921,787)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,147,682	1,323,700
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	178,404	-
Total de activos	52,641,952	50,906,898
Pasivos por segmento	(7,044,521)	(7,198,437)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(11,186,203)	(10,575,156)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(429,589)	(373,886)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	610,299	598,086
Otros pasivos ¹	(7,575)	(11,139)
Impuesto diferido pasivo ¹	(25,748)	(26,523)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	(97,499)
Total de pasivos	(18,083,337)	(17,684,554)

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie pagó cuatro distribuciones por un monto total de \$1,484.5 millones (al 31 de diciembre de 2021: \$1,446.8 millones). La primera distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2021, fue pagada el 28 de enero de 2022; la segunda distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 11 de marzo de 2022; la tercera distribución por un monto de \$380.7 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 16 de junio de 2022 y la cuarta distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 28 de septiembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$380.6 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2022, que posteriormente fue pagada el 30 de enero de 2023.

El monto total de distribuciones contabilizados durante 2022 fue de \$1,503.5 millones (1,446.6 millones para 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. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	(0.17)	6.31	3.74	10.23
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos atribuible a interés mayoritario para ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	(130,333)	4,800,535	2,848,028	7,791,606
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	761,289	761,289	761,289	761,434

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
		FIBRA Macquarie Dic 31, 2022	FIBRA Macquarie Dic 31, 2021		
				\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	444,638	529,975
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	703,044	793,725
Total inversiones en negocios conjuntos				1,147,682	1,323,700

b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	1,323,700	1,186,526
Aportaciones de capital durante el año ¹	3,543	4,639
Distribuciones recibidas durante el año	(103,010)	(59,494)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	84,771	64,018
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(161,322)	128,011
Valor en libros al cierre del año	1,147,682	1,323,700

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	27,488	27,144	62,491	49,787
Total de activos - no circulante	867,612	1,039,456	2,574,627	2,738,258
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(93,246)	(54,354)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(5,825)	(6,649)	(1,137,785)	(1,146,242)
Activos netos	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$60.7 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$46.4 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$18.8 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$21.5 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,209.0 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$1,132.7 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021	Dic 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964
Movimientos netos del año	(170,676)	48,863	(181,362)	225,485
Activos netos	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	444,638	529,975	703,044	793,725
Valor en libros de FIBRA Macquarie	444,638	529,975	703,044	793,725

¹ Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$23.6 millones (31 de diciembre de 2021: \$19.3 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado Dic 31, 2022	Año terminado Dic 31, 2021	Año terminado Dic 31, 2022	Año terminado Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	88,324	78,319	349,877	305,710
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	32,738	-	223,283
Ingresos por intereses	386	165	3,398	1,618
Total de ingresos	88,710	111,222	353,275	530,611
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(99,620)	(100,436)
Otros gastos	(44,385)	(35,443)	(128,437)	(121,897)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(169,134)	-	(153,510)	-
Total de gastos	(213,519)	(35,443)	(381,567)	(222,333)
(Pérdida)/utilidad del año	(124,809)	75,779	(28,292)	308,278
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(62,405)	37,890	(14,146)	154,139

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)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del año		47,659,885	41,119,827
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		616,512	-
Adquisición de propiedades de inversión ²		307,500	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		294,142	107,588
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		259,312	84,141
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	274,929	410,741
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(2,588,567)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		1,987,439	4,767,929
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		49,858	11,389
Valor en libros al final del año		48,861,010	47,659,885

¹El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez y Tijuana. Referirse a la nota 1 para más detalle.

²El monto incluye la adquisición de una propiedad industrial en Cuautitlán Izcalli. Referirse a la nota 1 para más detalle.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del año	455,231	44,490
Gastos capitalizables	534,241	494,882
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(259,312)	(84,141)
Valor en libros al final del año	730,160	455,231

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista cualificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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

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)

b) Valuación activo por activo (continuación)

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

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

Los datos usados en las valuaciones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 7.00% y 10.25% (31 de diciembre de 2021: 7.00% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 11.0% (31 de diciembre de 2021: 8.50% y 9.75%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (31 de diciembre de 2021: 8.00% y 11.25%) para las propiedades industriales entre 11.75% y 13.50% (31 de diciembre de 2021: 9.75% y 11.75%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2021: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.45% (2021: 3.66%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (2021: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 8.64% (2021: 9.86%) 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 y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los tres supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

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

11. DEUDA

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$*	6,679,718	3,499,195
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,259,564
Financiamiento con deudas disponibles	7,979,348	4,758,759
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	6,292,488	9,777,162
Financiamiento con pagarés en US\$	10,455,211	6,689,638
Costos de transacción no amortizados	(75,314)	(62,426)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	16,672,385	16,404,374

* Incluye US\$90.0 millones (equivalentes a \$1,742.5 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Las líneas de crédito relevantes se resumen, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de crédito	Monto dispuesto	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor en libros
		\$'millones	\$'millones	Anual		Dic 31, 2022
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,839,780
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,054,131
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	180.0	129.0	4.23% ²	Abr-27	2,475,658
			51.0	SOFR a 90 días+2.00%	Abr-27	978,748
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+1.95%	Dic-26	1,441,223
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,432,050
Saldo al cierre del año						16,672,385

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. 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.

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de crédito	Monto dispuesto	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	Valor en libros
		\$'millones	\$'millones	Anual		Dic 31, 2021
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,144,027
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,308,109
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	3,683,260
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,542,034
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,521,109
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	10.0	Libor a 30 días+2.00%	Abr-24	205,835
Saldo al cierre del año						16,404,374

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 – corto plazo

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

El importe comparativo de deuda circulante por un monto de \$205.8 millones al 31 de diciembre de 2021, está compuesto de US\$10.0 millones dispuestos por el Grupo de la línea de crédito revolvente.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda – largo plazo

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

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

El 19 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones con BBVA México y The Bank of Nova Scotia. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable, a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años de US\$75.0 millones, misma que se puede extender un año adicional.

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

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicial del año	16,404,374	15,684,178
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(5,509,449)	-
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	6,789,090	197,728
Total de cambios por actividades de financiamiento	1,279,641	197,728
Total de efectos por tipos de cambio	(995,691)	506,141
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(81,357)	-
Costos de transacción amortizados	65,418	16,327
Saldo al cierre del año	16,672,385	16,404,374

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

Antes de la mencionada modificación, FIBRA Macquarie pagaba una tasa de interés fija anual de 1.94% en sus respectivos acuerdos de swap de tasas de interés y recibía una tasa variable de tres meses US\$ LIBOR de sus US\$180.0 millones de deuda sin garantía a plazo, pactada trimestralmente.

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

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (CONTINUACIÓN)

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 129.0 millones	178,404	-
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	-	(97,499)
Valor razonable estimado				178,404	(97,499)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(816)
Impuesto a la utilidad diferido	775	(3,966)
Impuesto a la utilidad corriente	171	(4,782)

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 año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	992	1,791
Impuesto a la utilidad corriente del año	(604)	(816)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	77	17
Impuesto a la utilidad por recuperar	465	992
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	26,523	22,557
Provisión relacionada a las diferencias temporales	(775)	3,966
Impuesto diferido pasivo	25,748	26,523

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

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

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs 000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	761,624	17,311,749
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(335)	(7,841)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	761,289	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	761,289	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	761,289	17,303,908

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

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de diciembre de 2022, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un nuevo fideicomiso (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 Dic 31, 2022	Participación no controlada Dic 31, 2022	Total Activos Dic 31, 2022	Total Pasivos Dic 31, 2022
Fid CIB/3493	25%	240,143	974,907	(664)
		240,143	974,907	(664)

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2021	Participación no controlada Dic 31, 2021	Total Activos Dic 31, 2021	Total Pasivos Dic 31, 2021
Fid CIB/3493	30%	248,355	849,726	(2,319)
		248,355	849,726	(2,319)

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

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no 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;
- 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 basa en las cotizaciones de las tasas swap, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	9,240	9,240	9,240
Deuda**	(16,337,920)	(16,337,920)	(16,672,385)
Al 31 de diciembre de 2021			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	14,084	14,084	14,084
Deuda**	(16,881,871)	(16,881,871)	(16,404,374)

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

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

Al 31 de diciembre de 2022	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Instrumentos financieros derivados-activo	-	178,404	-	178,404
Propiedades de inversión	-	-	48,861,010	48,861,010
Al 31 de diciembre de 2021				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(97,499)	-	(97,499)
Propiedades de inversión	-	-	47,659,885	47,659,885

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.

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

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

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

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

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicio del año	47,659,885	41,119,827
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	878,241	613,859
Adquisición de terreno	616,512	-
Adquisición de propiedades de inversión	307,500	-
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,588,567)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,987,439	4,767,929
Saldo al final del año	48,861,010	47,659,885

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de diciembre de 2022 al 30 abril de 2048.

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

Al 31 de diciembre de 2022	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	149,190	333,020	90,188	572,398
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	30,605	56,442	10,586	97,633

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

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)

b) Como Arrendatario

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

	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del año	13,183	15,954
Adiciones a los activos por derecho de uso	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(107)	113
Cargo por depreciación del año	(3,884)	(3,921)
Saldo al cierre del año	9,192	13,183
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del año	15,092	17,611
Adiciones a los pasivos por arrendamientos	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(117)	120
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	1,211	1,475
Pagos de arrendamientos	(5,110)	(5,151)
Saldo al cierre del año	11,076	15,092
Saldo clasificado como corto plazo	3,501	3,953
Saldo clasificado como largo plazo	7,575	11,139
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	4,302	5,149
1-5 años	8,556	12,944
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año	12,858	18,093

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 4.9% (2021: 4.9%) para los contratos en \$US y 10.2% (2021: 10.2%) para los contratos en Pesos.

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.

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)

b) Fiduciario (continuación)

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que esta 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 los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2022, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (31 de diciembre de 2021: \$1.1 millones) y \$4.5 millones (31 de diciembre de 2021: \$4.5 millones), respectivamente.

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 \$49.0 millones (31 de diciembre de 2021: \$48.0 millones) y \$188.7 millones (31 de diciembre de 2021: \$195.8 millones) respectivamente por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2022. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFis en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFis, y el monto total de todas las recompras de CBFis, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado con anterioridad. Este honorario potencial será pagadero en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, ningún honorario por desempeño fue adeudado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2022, el Grupo provisionó gastos por \$1.1 millones (31 de diciembre de 2021: \$0.1 millones) y \$1.8 millones (31 de diciembre de 2021: \$0.1 millones) respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México ascendían a \$1.8 millones (31 de diciembre de 2021: \$0.1 millones).

Al 31 de diciembre de 2022, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$71.9 millones durante el año terminado 31 de diciembre de 2022 (31 de diciembre de 2021: \$70.0 millones).

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

19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

