

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022

- ▶ Se incrementa Ps. 0.10 la guía de AFFO por certificado para el año 2022 a Ps. 2.60-2.65
- ▶ Crecimiento del AFFO por certificado de 2.3% T/T y 10.6% A/A
- ▶ El portafolio industrial alcanza una ocupación récord de 97.1%, y una ocupación consolidada récord al cierre del trimestre de 96.2%
- ▶ Los proyectos de crecimiento del portafolio industrial representan a aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de ABA

**CIUDAD DE MEXICO, 27 de julio de 2022** – FIBRA MACQUARIE México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2022.

### Guía para el año 2022 actualizada

- Se incrementa Ps. 0.10 la guía de AFFO por certificado para el año 2022 a Ps. 2.60 – Ps. 2.65
- Se reafirma la guía de distribución por certificado para el año completo 2022 de Ps. 2.00

### PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022

- Se registra un AFFO por certificado de Ps. 0.6707, 10.6% mayor al del período comparable anterior
- Se logra una ocupación consolidada récord de 96.2%, representa un incremento de 185 pb A/A y 14 pb secuencialmente
- La ocupación industrial se sitúa en un récord de 97.1%, incrementando 216 pb A/A y 6 pb secuencialmente
- Se autorizó una distribución en efectivo de Ps. 0.5000 por certificado que representa una razón de pago AFFO de 74.5%
- El Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto disminuyó a 33.8%, descendiendo 470 pb con respecto al período comparable anterior
- Adquisición estratégica de un terreno de 55 hectáreas en Ciudad Juárez, para un desarrollo industrial de largo plazo de 10 edificios compuesto por 2.5 millones de pies cuadrados de ABA

“Nuevamente entregamos un trimestre sólido, con un incremento en el AFFO por certificado de 10.6%, y una mejor perspectiva para el año completo”, dijo Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie.

"A pesar de la creciente incertidumbre macroeconómica global, las condiciones del mercado industrial siguen siendo favorables, con bajas tasas de desocupación y una fuerte demanda generada por las crecientes tendencias de "nearshoring", debido a los reajustes de las cadenas de suministro y a los crecientes costos de transporte, junto con las necesidades logísticas impulsadas por el comercio electrónico. La falta de inventario disponible de naves industriales de alta calidad nos permite obtener incrementos sólidos en la renovación de contratos de arrendamiento y entrega de nuestros proyectos de desarrollo atractivos. En nuestros centros comerciales, a medida que la actividad económica en México vuelve a la normalidad, el tráfico peatonal ha seguido repuntando, la ocupación comercial aumentó 60 puntos base secuencialmente, y los descuentos a los inquilinos han continuado su tendencia a la baja."

El Sr. Hanna continuó, "A la vez que nos beneficiamos de un índice de apalancamiento inmobiliario más bajo y de un balance general bien posicionado, también hemos avanzado en nuestros planes de crecimiento de nuestro portafolio industrial mediante inversiones de capital. Los proyectos de crecimiento que se espera sean terminados en los siguientes trimestres han incrementado por 0.5 millones de pies cuadrados para llegar a 1.5 millones de pies cuadrados de ABA. Este crecimiento incluye expansiones de construcción *Build-to-Suit*, desarrollos y adquisiciones de propiedades estabilizadas, y se espera proporcione a FIBRA Macquarie una mayor capacidad para incrementar de forma sostenible los ingresos y el retorno total por certificado."

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	2T22	2T21	Variación	1S22	1S21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 919.1m	Ps. 879.4m	4.5%	Ps. 1,848.7m	Ps. 1,749.9m	5.6%
EBITDA	Ps. 851.8m	Ps. 811.6m	5.0%	Ps. 1,713.7m	Ps. 1,618.5m	5.9%
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps. 619.3m	Ps. 577.5m	7.2%	Ps. 1,243.8m	Ps. 1,145.0m	8.6%
FFO por Certificado	0.8135	0.7583	7.3%	1.6338	1.5034	8.7%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 510.6m	Ps. 462.0m	10.5%	Ps. 1,009.8m	Ps. 888.4m	13.7%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6707	Ps. 0.6066	10.6%	Ps. 1.3265	Ps. 1.1666	13.7%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.7%	87.9%	(22 pb)	87.9%	87.7%	22 pb
Margen AFFO	48.7%	46.2%	254 pb	48.0%	44.5%	350 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,514	34,533	(0.1%)	34,514	34,533	(0.1%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,206	3,208	(0.1%)	3,206	3,208	(0.1%)
Ocupación al Cierre del Periodo	96.2%	94.4%	185 pb	96.2%	94.4%	185 pb
Ocupación Promedio	96.2%	94.1%	211 pb	95.8%	93.8%	200 pb

## Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	2T22	2T21	Variación	1S22	1S21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 809.8m	Ps. 782.9m	3.4%	Ps. 1,631.6m	Ps. 1,554.8m	4.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.0%	91.2%	(17 pb)	91.4%	91.4%	(3 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,931	29,952	(0.1%)	29,931	29,952	(0.1%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,781	2,783	(0.1%)	2,781	2,783	(0.1%)
Ocupación al Cierre del Periodo	97.1%	95.0%	216 pb	97.1%	95.0%	216 pb
Ocupación Promedio	97.1%	94.6%	251 pb	96.7%	94.3%	244 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.34	\$5.12	4.4%	\$5.34	\$5.12	4.4%
Retención de Clientes UDM	83.2%	76.5%	671 pb	83.2%	76.5%	671 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.3	(1.1%)	3.3	3.3	(1.1%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene robusto, con sólidos incrementos en ocupación y tasas de renta. En el trimestre concluido el 30 de junio de 2022, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de Ps. 809.8 millones, esto representa un incremento de 3.4% año con año. Este resultado fue impulsado por el desempeño de los arrendamientos, con un nivel récord de ingresos trimestrales por este concepto de US\$ 42.5 millones, incrementando 7.2% en dólares año con año.

Al cierre del trimestre, la ocupación alcanzó un récord de 97.1%, incrementando 216 puntos base en términos anuales y de 6 puntos base en términos secuenciales. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 150 mil pies cuadrados de ABA, con cuatro nuevos clientes, en tres mercados del norte. Todos los nuevos contratos de arrendamiento están denominados en dólares estadounidenses. Los nuevos arrendamientos incluyen a un proveedor para fabricantes de vehículos eléctricos Tier 1 domiciliado en Estados Unidos, dos proveedores de logística y un fabricante de productos de bienes de consumo duraderos. Las renovaciones de contratos de arrendamiento incluyeron 12 contratos y 1.1 millones de pies cuadrados, generando una saludable tasa de retención de 83.2% en los últimos 12 meses. Las salidas de inquilinos fueron excepcionalmente bajas representando sólo 88 mil pies cuadrados de ABA.

La cobranza en efectivo al 30 de junio fue robusta con el 97.0% de las rentas programadas para el 2T22 cobradas. La cobranza en efectivo del trimestre ascendió a Ps. 996.0 millones, 6.2% más alta que el período comparable anterior.

Al 30 de junio de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaron en Ps. 15.2 millones (excluyendo IVA), 26.3% menores que en el período correspondiente previo, reflejando una cobranza en efectivo estable y una creación de provisiones prudente.

## Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T22	2T21	Variación	1S22	2S21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 109.3m	Ps. 96.5m	13.3%	Ps. 217.0m	Ps. 195.1m	11.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo	68.7%	67.7%	94 pb	68.5%	66.4%	213 bps
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,583	4,580	0.1%	4,583	4,580	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	426	426	0.1%	426	426	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	90.4%	90.6%	(15 pb)	90.4%	90.6%	(15 bps)
Ocupación Promedio	90.2%	90.6%	(44 pb)	90.0%	90.9%	(89 bps)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$161.54	\$153.92	4.9%	\$161.54	\$153.92	4.9%
Retención de Clientes UDM	80.5%	62.9%	1,758 pb	80.5%	62.9%	1,758 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.4	(6.7%)	3.2	3.4	(6.7%)

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejora de las condiciones comerciales. Vale la pena destacar que la ocupación promedio se elevó secuencialmente por primera vez desde el inicio de la pandemia, con un incremento de 66 pb trimestre a trimestre, llegando a 90.4%, arriba 41 pb del promedio trimestral del periodo comparable del año anterior de 90.2%.

- El ingreso neto operativo (NOI) fue 13.3% mayor A/A. Excluyendo el impacto de la amortización lineal de rentas no monetaria de acuerdo con las NIIF, el NOI tuvo incrementó 20.6% A/A.
- Las concesiones en rentas durante el trimestre fueron de Ps. 0.1 millones, disminuyendo por quinto trimestre consecutivo, el nivel más bajo desde el inicio de la pandemia. Las concesiones relacionadas con la pandemia se redujeron 95.8% secuencialmente y 99.0% respecto al mismo periodo del año anterior.
- La cobranza de efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 167.1 millones, incrementando 19.6% frente al periodo comparable previo y representa la cobranza de efectivo más alta desde el inicio de la pandemia.
- Durante el segundo trimestre, el tráfico peatonal en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 29% mayor al del período comparable anterior, y aproximadamente 25% menor a los niveles previos a la pandemia.

La actividad de renovación de contratos de arrendamiento fue fuerte durante el trimestre. FIBRAMQ firmó 55 contratos de arrendamiento englobando 13.8 mil metros cuadrados de espacio comercial durante el segundo trimestre de 2022. Las renovaciones de arrendamiento más destacadas fueron la renovación de un espacio de oficinas en Magnocentro, un arrendamiento nuevo para el gimnasio Smart Fit en Multiplaza Cancún, y un nuevo arrendamiento para la agencia de autos MG en Coacalco Power Center. El portafolio comercial también se benefició de un nivel excepcionalmente bajo de salidas de inquilinos con 646 metros cuadrados de espacios que se desocuparon durante el trimestre.

Al 30 de junio de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 9.0 millones (excluyendo IVA), 12.7% menores a las del periodo correspondiente previo.

## **Resultados Mismas Propiedades**

Para detalles sobre los resultados mismas propiedades del portafolio industrial y comercial de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del segundo trimestre de 2022 en [BMV Filings \(www.fibramacquarie.com\)](http://www.fibramacquarie.com).

## **Resumen de Tasas de Renta**

Las tasas de renta de las renovaciones del portafolio industrial incrementaron 13.4% durante el trimestre. Esto fue consistente con el desempeño registrado en el primer trimestre de 2022. El 58.7% de los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ está directamente ligado a inflación de México o de Estados Unidos.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, incluidos los incrementos a las tasas de renta y los aumentos programados en las rentas, por favor consulte los materiales de información suplementaria del segundo trimestre de 2022 en [BMV Filings \(www.fibramacquarie.com\)](http://www.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. Adicionalmente, FIBRAMQ busca oportunidades de adquisición de manera selectiva y cuando se considera que se puede crear valor adicional.

Con las expansiones, desarrollos y adquisiciones oportunistas, se espera un crecimiento del ABA de aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de ABA en el corto plazo.

## **Desarrollos y Expansiones Industriales**

FIBRAMQ tiene aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados de ABA nueva que están en construcción en cuatro mercados, incluyendo cuatro desarrollos nuevos y un proyecto de expansión *Build-to-Suit*.

### **Ciudad Juárez, Chihuahua**

- El 18 de mayo de 2022, Fibra Macquarie completó la adquisición de un terreno de 54.5 hectáreas en Ciudad Juárez por US\$ 16.8 millones. Incluyendo los impuestos de transferencia y costos de cierre de US\$ 0.4 millones. US\$ 9.0 millones del monto total se pagaron en mayo de 2022, con pagos restantes programados de US\$ 4.9 millones en mayo

de 2023 y US\$ 2.4 millones en mayo de 2024.

- El terreno está situado en el sub-mercado industrial del sureste, una ubicación ideal con una base diversa y creciente de clientes de manufactura destinada a la exportación. El plan de desarrollo a largo plazo de Fibra Macquarie contempla la construcción, por fases y en varios años, de un parque industrial clase A de 10 propiedades con una ABA potencial total de aproximadamente 2.5 millones de pies cuadrados, incorporando los mejores elementos de sustentabilidad de su clase.
- Se espera que las obras inicien en el tercer trimestre de 2022 con el desarrollo de la primera propiedad de 267 mil pies cuadrados de ABA. Se espera entregar la primera fase de este proyecto durante la primera mitad de 2023.

### Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ está por concluir el desarrollo de una propiedad industrial de 183 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, durante el tercer trimestre del 2022, y ha levantado el interés de prospectos inquilinos.
- Esta propiedad es parte de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados.

### Cuautitlán, Zona Metropolitana de la Ciudad de México

- FIBRAMQ también continúa con su proyecto de desarrollo industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera concluir la construcción de dos edificios con una superficie rentable de 734 mil pies cuadrados de ABA industrial a finales el 2022.

### Hermosillo, Sonora

- FIBRAMQ planea completar la expansión de 46 mil pies cuadrados de un proyecto *Build-to-Suit*, en el tercer trimestre de 2022.
- Dicha expansión representa una inversión de US\$ 2.0 millones y a un retorno de capital inicial de 11.8%. El contrato de arrendamiento de la expansión está denominado en dólares estadounidenses.

### Adquisición Industrial

Después del cierre del trimestre, el 22 de julio de 2022, FIBRAMQ completó la adquisición de una propiedad en Cuautitlán Izcalli en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La ubicación estratégica de la propiedad, junto con un precio atractivo, generaron una oportunidad para que FIBRA Macquarie usara capital de una manera disciplinada generadora de valor.

- La propiedad industrial totalmente ocupada comprende 293 mil pies cuadrados de ABA. Fue adquirida por Ps. 319.7 millones incluyendo impuestos de transferencia y costos de

cierre por Ps. 12.2 millones de pesos.

- La propiedad está arrendada a tres inquilinos, con un ingreso neto operativo anual de aproximadamente Ps. 26.0 millones, equivalente a un *cap rate* inicial del ingreso neto operativo (NOI) de aproximadamente 8.2%.
- Tomando como base las tasas de renta actuales en el mercado para propiedades comparables, FIBRA Macquarie espera lograr un incremento en las tasas de renta durante el ciclo de arrendamiento, que resultaría en un *cap rate* del ingreso neto operativo (NOI) cercano a 9.5%, siendo de esta manera una transacción significativa para la creación de valor.
- Los contratos de arrendamiento existentes están denominados en pesos mexicanos y tienen un plazo promedio ponderado restante de 1.1 años.

### **Programa de Recompra de Certificados**

En la asamblea general anual de abril de 2022, FIBRA Macquarie recibió la aprobación de los tenedores de certificados para una extensión hasta el 25 de junio de 2023 en su programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000.0 millones. No se hizo ninguna recompra de certificados durante el trimestre.

### **BALANCE GENERAL**

Al 30 de junio de 2022, FIBRAMQ cuenta con aproximadamente Ps. 16.7 mil millones en deuda en circulación, con Ps. 4.9 mil millones disponibles en su línea de crédito revolving comprometida y Ps. 0.9 mil millones en efectivo no restringido disponible.

Al 30 de junio de 2022, el 88.4% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.3 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos es 32.2% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 1.2x.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado incrementó 25% respecto al de hace un año llegando a un récord de Ps. 42.3.

## **ASG**

FIBRAMQ mantiene su compromiso a la protección del medio ambiente, poniendo especial énfasis en el gobierno corporativo y el desarrollo de sus empleados, el servicio de sus clientes y de la comunidad. FIBRAMQ ha sido reconocida por su enfoque continuo en la construcción y el arrendamiento sustentable, el involucramiento de grupos de interés y la transparencia, entre otras cosas, así como su compromiso con la mejora continua.

- Durante el segundo trimestre, FIBRA Macquarie fue seleccionada por segundo año consecutivo como Líder de Arrendamiento Verde por el Instituto para la Transformación del Mercado (IMT) y la Alianza de Mejores Edificios del Departamento de Energía de los Estados Unidos (DOE). FIBRA Macquarie subió al nivel Oro desde el nivel Plata, gracias a su continua implementación de lineamientos de arrendamiento ecológico en los arrendamientos firmados.
- Durante el segundo trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en 38 edificios industriales. La cobertura acumulada de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ ahora representa 30.0% del ABA.

## **DISTRIBUCIÓN**

El 27 de julio de 2022, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de junio de 2022 de Ps. 0.5000 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 28 de septiembre de 2022 a los tenedores con fecha de registro del 27 de septiembre de 2022. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 26 de septiembre de 2022.

## **GUÍA PARA EL AÑO 2022**

### **AFFO por certificado**

Reflejando el ímpetu positivo de los resultados financieros y operativos, FIBRA Macquarie incrementa su guía de AFFO por certificado para el año completo 2022 a un rango de entre Ps. 2.60 y Ps. 2.65, desde el rango anterior de Ps. 2.50 y Ps. 2.55.

Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.5 pesos por dólar durante el resto del año 2022; que se compara con el supuesto anterior de un tipo de cambio promedio de Ps. 20.0;
- ninguna restricción gubernamental adicional en relación con las actividades comerciales;
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas; aparte de la adquisición de la propiedad de 293 mil pies cuadrados completada el 22 de julio de 2022;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

## **Distribución por certificado**

FIBRAMQ reafirma su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2022 de Ps. 2.00 por certificado, con pagos trimestrales restantes esperados de Ps. 0.5000 por certificado.

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 de los requerimientos de capital de FIBRAMQ.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el jueves 28 de julio de 2022 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](http://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 Second 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 segundo trimestre de 2022 en el sitio web de FIBRA Macquarie, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **Acerca de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de junio de 2022 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://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.**

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

## Contactos

### **Relación con Inversionistas:**

Tel: +52 (55) 9178 7763

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto: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](mailto:arturo.garcia@fleishman.com)

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS AT JUNE 30, 2022 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2021

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Jun 30, 2022 \$'000	Dec 31, 2021 \$'000
<b>Current assets</b>		
Cash and cash equivalents	921,832	715,618
Trade and other receivables, net	19,148	14,084
Other assets	153,235	62,696
<b>Total current assets</b>	<b>1,094,215</b>	<b>792,398</b>
<b>Non-current assets</b>		
Restricted cash	16,542	17,037
Investment properties	48,569,700	47,659,885
Equity-accounted investees	1,297,527	1,323,700
Goodwill	841,614	841,614
Other assets	253,437	272,264
Derivative financial instruments	62,315	-
<b>Total non-current assets</b>	<b>51,041,135</b>	<b>50,114,500</b>
<b>Total assets</b>	<b>52,135,350</b>	<b>50,906,898</b>
<b>Current liabilities</b>		
Trade and other payables	577,216	800,947
Interest-bearing liabilities	4,994,963	205,835
Tenant deposits	25,367	22,481
Other liabilities	3,845	3,953
<b>Total current liabilities</b>	<b>5,601,391</b>	<b>1,033,216</b>
<b>Non-current liabilities</b>		
Trade and other payables	49,027	-
Interest-bearing liabilities	11,720,467	16,198,539
Tenant deposits	306,712	317,638
Derivative financial instruments	-	97,499
Other liabilities	9,259	11,139
Deferred income tax	26,523	26,523
<b>Total non-current liabilities</b>	<b>12,111,988</b>	<b>16,651,338</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>17,713,379</b>	<b>17,684,554</b>
<b>Net assets</b>	<b>34,421,971</b>	<b>33,222,344</b>
<b>Equity</b>		
Contributed equity	17,303,908	17,303,908
Retained earnings	16,874,017	15,670,081
<b>Total controlling interest</b>	<b>34,177,925</b>	<b>32,973,989</b>
Non-controlling interest	244,046	248,355
<b>Total equity</b>	<b>34,421,971</b>	<b>33,222,344</b>

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE THREE AND SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2022 (UNAUDITED) AND 2021

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	3 months ended		6 months ended	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Property related income	992,715	954,651	1,992,277	1,903,908
Property related expenses	(158,909)	(149,676)	(308,017)	(299,585)
<b>Property income after related expenses</b>	<b>833,806</b>	<b>804,975</b>	<b>1,684,260</b>	<b>1,604,323</b>
Management fees	(46,134)	(49,996)	(93,051)	(97,301)
Transaction related expenses	(1,619)	(896)	(2,423)	(1,515)
Professional, legal and other expenses	(21,424)	(16,966)	(41,404)	(32,764)
<b>Total operating expenses</b>	<b>(69,177)</b>	<b>(67,858)</b>	<b>(136,878)</b>	<b>(131,580)</b>
Other income	1,965	-	1,965	-
Net unrealized foreign exchange loss on investment properties	(20,796)	(1,450,908)	(1,209,644)	(271,125)
Unrealized revaluation gain on investment properties measured at fair value	1,257,770	392,018	1,411,930	612,775
Finance costs	(260,267)	(221,006)	(487,642)	(449,852)
Interest income	3,592	1,812	8,125	4,361
Share of (loss)/profit from equity-accounted investees	(6,921)	(3,401)	26,466	36,935
Net foreign exchange gain on monetary items	18,585	625,900	484,091	105,885
Net unrealized gain on interest rate swaps	36,428	17,577	159,814	54,873
<b>Profit before tax for the period</b>	<b>1,794,985</b>	<b>99,109</b>	<b>1,942,487</b>	<b>1,566,595</b>
Current and deferred income tax	-	(477)	(604)	(954)
<b>Total income tax</b>	<b>-</b>	<b>(477)</b>	<b>(604)</b>	<b>(954)</b>
<b>Profit for the period</b>	<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Other comprehensive income</b>				
Other comprehensive income for the period	-	-	-	-
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Total consolidated comprehensive income for the period attributable to:</b>				
Controlling interests	1,795,146	105,759	1,946,192	1,567,099
Non-controlling interests	(161)	(7,127)	(4,309)	(1,458)
<b>Total comprehensive income for the period</b>	<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Profit per CBF<sup>*</sup></b>				
Basic and diluted profit per CBF <sup>*</sup> (pesos)	2.36	0.14	2.56	2.06

*\*Real Estate Trust Certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios)*

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2022 (UNAUDITED) AND 2021

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	Contributed equity \$'000	Retained earnings \$'000	Total controlling interest \$'000	Total non-controlling interest \$'000	Total \$'000
Total equity at January 1, 2021	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Total comprehensive income/(loss) for the period	-	1,567,099	1,567,099	(1,458)	1,565,641
<b>Total comprehensive income/(loss) for the period</b>	-	1,567,099	1,567,099	(1,458)	1,565,641
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:					
- Distributions to CBFi holders	-	(723,396)	(723,396)	-	(723,396)
- Repurchase of CBFIs, including associated costs	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
<b>Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders</b>	(7,841)	(723,396)	(731,237)	-	(731,237)
<b>Total equity at June 30, 2021</b>	<b>17,303,908</b>	<b>10,168,798</b>	<b>27,472,706</b>	<b>242,117</b>	<b>27,714,823</b>
Total equity at January 1, 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Total comprehensive income/(loss) for the period	-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
<b>Total comprehensive income/(loss) for the period</b>	-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
Transactions with equity holders in their capacity as equity holders:					
- Distributions to CBFi holders	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Total transactions with equity holders in their capacity as equity holders</b>	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Total equity at June 30, 2022</b>	<b>17,303,908</b>	<b>16,874,017</b>	<b>34,177,925</b>	<b>244,046</b>	<b>34,421,971</b>

## CONDENSED INTERIM CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW FOR THE SIX MONTHS ENDED JUNE 30, 2022 (UNAUDITED) AND 2021

CURRENCY AMOUNTS EXPRESSED IN THOUSANDS OF MEXICAN PESOS (UNLESS OTHERWISE STATED)

	6 months ended	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000
	Inflows / (Outflows)	Inflows / (Outflows)
<b>Operating activities:</b>		
Profit for the period	1,941,883	1,565,641
<b>Adjustments for:</b>		
Net unrealized foreign exchange loss on investment property	1,209,644	271,125
Unrealized revaluation gain on investment properties measured at fair value	(1,411,930)	(612,775)
Straight line rental income adjustment	10,379	(29,424)
Tenant improvement amortization	38,548	40,041
Leasing expense amortization	44,432	44,161
Right-of-use assets depreciation*	1,948	1,755
Interest income	(8,125)	(4,361)
Impairment loss on trade receivables	27,123	19,730
Net foreign exchange gain on monetary items	(470,623)	(96,458)
Finance costs	487,642	449,852
Share of profits from equity-accounted investees	(26,466)	(36,935)
Net unrealized gain on interest rates swaps	(159,814)	(54,873)
Current and deferred income tax	604	954
<b>Movements in working capital:</b>		
Increase in receivables	(120,317)	(72,239)
Increase/(decrease) in payables	58,100	(167,991)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>1,623,028</b>	<b>1,318,203</b>
<b>Investing activities:</b>		
Land acquisition	(314,247)	-
Maintenance capital expenditure and other capitalized cost	(419,653)	(461,136)
Distributions received from equity-accounted investees	52,639	25,920
Interest received	8,125	4,361
<b>Net cash flows used in investing activities</b>	<b>(673,136)</b>	<b>(430,855)</b>
<b>Financing activities:</b>		
Repayment of interest-bearing liabilities	(4,519,634)	-
Interest paid	(409,008)	(425,769)
Proceeds from interest-bearing liabilities, net of facility charges	5,304,367	197,728
Lease payments	(2,562)	(2,359)
Repurchase of CBFIs, including associated costs	-	(7,841)
Distribution to CBFI holders	(1,103,868)	(1,085,168)
<b>Net cash flows used in financing activities</b>	<b>(730,705)</b>	<b>(1,323,409)</b>
Net decrease/(increase) in cash and cash equivalents	219,187	(436,061)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	732,655	906,083
Foreign exchange on cash and cash equivalents	(13,468)	(9,426)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period**</b>	<b>938,374</b>	<b>460,596</b>

\*The depreciation is in respect of the rights-of-use assets held at the Group's vertically integrated internal platform level, calculated in accordance with IFRS16.

\*\*Includes restricted cash balance of \$16.5 million (2021: \$16.3 million) as at June 30, 2022.

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE  
TERMINÓ EL 30 DE JUNIO 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 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2021	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	21
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	23
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	23
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	24
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	25
17. ARRENDAMIENTOS	27
18. PARTES RELACIONADAS	28
19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	29

### Aviso

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

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

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

### *Introducción*

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de junio 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 30 de junio de 2022;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2022,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de seis meses terminado el 30 de junio 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 30 de junio 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', written over a faint, circular stamp or watermark.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 27 de julio de 2022

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2021

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

	Nota	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		921,832	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		19,148	14,084
Otros activos		153,235	62,696
<b>Total de activos circulante</b>		<b>1,094,215</b>	<b>792,398</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		16,542	17,037
Propiedades de inversión	10	48,569,700	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,297,527	1,323,700
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		253,437	272,264
Instrumentos financieros derivados	12	62,315	-
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>51,041,135</b>	<b>50,114,500</b>
<b>Total de activos</b>		<b>52,135,350</b>	<b>50,906,898</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Acreedores y otras cuentas por pagar		577,216	800,947
Deuda	11	4,994,963	205,835
Depósitos de inquilinos		25,367	22,481
Otros pasivos	17	3,845	3,953
<b>Total de pasivos circulante</b>		<b>5,601,391</b>	<b>1,033,216</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		49,027	-
Deuda	11	11,720,467	16,198,539
Depósitos de inquilinos		306,712	317,638
Instrumentos financieros derivados	12	-	97,499
Otros pasivos	17	9,259	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	13	26,523	26,523
<b>Total de pasivos no circulante</b>		<b>12,111,988</b>	<b>16,651,338</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>17,713,379</b>	<b>17,684,554</b>
<b>Activos netos</b>		<b>34,421,971</b>	<b>33,222,344</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		16,874,017	15,670,081
<b>Total de participación controladora</b>		<b>34,177,925</b>	<b>32,973,989</b>
Participación no controladora	15	244,046	248,355
<b>Total del patrimonio</b>		<b>34,421,971</b>	<b>33,222,344</b>

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

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	3 meses terminados		6 meses terminados	
		Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2021 \$'000	Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	992,715	954,651	1,992,277	1,903,908
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(158,909)	(149,676)	(308,017)	(299,585)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>		<b>833,806</b>	<b>804,975</b>	<b>1,684,260</b>	<b>1,604,323</b>
Honorarios de administración	18(c)	(46,134)	(49,996)	(93,051)	(97,301)
Gastos relacionados con transacciones		(1,619)	(896)	(2,423)	(1,515)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(21,424)	(16,966)	(41,404)	(32,764)
<b>Total de gastos operativos</b>		<b>(69,177)</b>	<b>(67,858)</b>	<b>(136,878)</b>	<b>(131,580)</b>
Otros ingresos		1,965	-	1,965	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(20,796)	(1,450,908)	(1,209,644)	(271,125)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	1,257,770	392,018	1,411,930	612,775
Costos financieros	4(d)	(260,267)	(221,006)	(487,642)	(449,852)
Ingresos por intereses		3,592	1,812	8,125	4,361
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9	(6,921)	(3,401)	26,466	36,935
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	18,585	625,900	484,091	105,885
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		36,428	17,577	159,814	54,873
<b>Utilidad antes de impuestos del período</b>		<b>1,794,985</b>	<b>99,109</b>	<b>1,942,487</b>	<b>1,566,595</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	(477)	(604)	(954)
<b>Total impuesto a la utilidad</b>		<b>-</b>	<b>(477)</b>	<b>(604)</b>	<b>(954)</b>
<b>Utilidad del período</b>		<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-
<b>Utilidad integral del período</b>		<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Utilidad integral consolidada del período atribuible a:</b>					
Participación controladora		1,795,146	105,759	1,946,192	1,567,099
Participación no controladora		(161)	(7,127)	(4,309)	(1,458)
<b>Utilidad integral del período</b>		<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>
<b>Utilidad por CBFÍ*</b>					
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	2.36	0.14	2.56	2.06

\*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 SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	14	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	1,567,099	1,567,099	(1,458)	1,565,641
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>		-	1,567,099	1,567,099	(1,458)	1,565,641
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(723,396)	(723,396)	-	(723,396)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		(7,841)	(723,396)	(731,237)	-	(731,237)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2021</b>		<b>17,303,908</b>	<b>10,168,798</b>	<b>27,472,706</b>	<b>242,117</b>	<b>27,714,823</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>		-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	7	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2022</b>		<b>17,303,908</b>	<b>16,874,017</b>	<b>34,177,925</b>	<b>244,046</b>	<b>34,421,971</b>

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 SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	6 meses terminados	
		Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2021 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período		1,941,883	1,565,641
<b>Ajustes por:</b>			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	1,209,644	271,125
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(1,411,930)	(612,775)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		10,379	(29,424)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	38,548	40,041
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	44,432	44,161
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17	1,948	1,755
Ingresos por intereses		(8,125)	(4,361)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	27,123	19,730
Utilidad cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	(470,623)	(96,458)
Costos financieros	4(d)	487,642	449,852
Participación en las utilidades de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(26,466)	(36,935)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(159,814)	(54,873)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	604	954
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Incremento en cuentas por cobrar		(120,317)	(72,239)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		58,100	(167,991)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>1,623,028</b>	<b>1,318,203</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de terreno	10	(314,247)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(419,653)	(461,136)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	52,639	25,920
Intereses recibidos		8,125	4,361
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(673,136)</b>	<b>(430,855)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de deuda	1,11	(4,519,634)	-
Intereses pagados		(409,008)	(425,769)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	1,11	5,304,367	197,728
Pagos por arrendamientos	17	(2,562)	(2,359)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	-	(7,841)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,103,868)	(1,085,168)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b>(730,705)</b>	<b>(1,323,409)</b>
Disminución/(incremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		219,187	(436,061)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(13,468)	(9,426)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>		<b>938,374</b>	<b>460,596</b>

\*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 \$16.5 millones (2021: \$16.3 millones) al 30 de junio 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 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 (CIBanco), como nuevo fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, CIBanco acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato de Fideicomiso. 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 100.0% 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 y administrar propiedades de inversión en México.

### ***Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19***

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de 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 los seis meses terminados el 30 de junio 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 (equivalentes 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. Al 30 de junio de 2022 FIBRA Macquarie dispuso de US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito.

### 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 27 de julio de 2022, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la presentación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

#### b) Convenio del costo histórico

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

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de junio 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.

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

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

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

##### *(ii) Supuestos y estimaciones críticas*

- 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 nota 10 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 12 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.

#### 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.

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

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

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### d) Medición del valor razonable (continuación)

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. RESÚMEN 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

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	926,067	883,629	1,862,896	1,767,216
Ingresos por estacionamiento	10,478	7,497	19,503	12,657
Gastos refacturados a los inquilinos	56,170	63,525	109,878	124,035
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>992,715</b>	<b>954,651</b>	<b>1,992,277</b>	<b>1,903,908</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración	(20,880)	(18,237)	(40,111)	(34,900)
Seguros sobre la propiedad	(7,015)	(5,892)	(13,693)	(11,738)
Impuesto predial	(20,292)	(18,939)	(40,575)	(37,819)
Reparaciones y mantenimiento	(24,645)	(28,518)	(42,976)	(54,004)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(11,596)	(10,579)	(22,251)	(21,069)
Servicios de seguridad	(5,940)	(6,171)	(12,228)	(12,804)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(2,229)	(2,215)	(3,805)	(4,863)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(19,580)	(17,557)	(38,548)	(40,041)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(22,766)	(22,627)	(44,432)	(44,161)
Gastos de servicios generales	(5,724)	(4,195)	(9,929)	(8,727)
Gastos de mercadotecnia	(2,274)	(2,437)	(5,411)	(4,329)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,224)	(1,713)	(4,363)	(3,230)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(12,218)	(9,539)	(27,123)	(19,730)
Otros gastos para la propiedad	(1,526)	(1,057)	(2,572)	(2,170)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(158,909)</b>	<b>(149,676)</b>	<b>(308,017)</b>	<b>(299,585)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(710)	(641)	(1,403)	(1,414)
Honorarios de contabilidad	(2,605)	(2,243)	(5,005)	(4,160)
Honorarios de valuación	(878)	(1,555)	(2,112)	(2,825)
Honorarios de auditoría	(1,333)	(1,287)	(2,665)	(2,574)
Otros honorarios profesionales	(6,095)	(3,333)	(9,704)	(6,895)
Otros gastos	(9,803)	(7,907)	(20,515)	(14,896)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(21,424)</b>	<b>(16,966)</b>	<b>(41,404)</b>	<b>(32,764)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(215,353)	(217,183)	(438,778)	(440,657)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(44,602)	(3,469)	(48,218)	(8,467)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(312)	(354)	(646)	(728)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(260,267)</b>	<b>(221,006)</b>	<b>(487,642)</b>	<b>(449,852)</b>
<b>e) Utilidad cambiaria neta</b>				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(3,024)	624,779	461,274	113,357
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	21,609	1,121	22,817	(7,472)
<b>Total de utilidad cambiaria neta</b>	<b>18,585</b>	<b>625,900</b>	<b>484,091</b>	<b>105,885</b>

Al 30 de junio de 2022, el Grupo tenía 70 empleados (30 de junio de 2021: 69 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 30 de junio de 2022	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	331,972	183,952	202,323	171,128	14,872	144,315	1,048,562
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>317,648</i>	<i>174,074</i>	<i>194,251</i>	<i>163,376</i>	<i>12,707</i>	<i>117,384</i>	<i>979,440</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>470</i>	<i>11,773</i>	<i>12,243</i>
<i>Gastos refactorados a los inquilinos</i>	<i>14,324</i>	<i>9,878</i>	<i>8,072</i>	<i>7,752</i>	<i>1,695</i>	<i>15,158</i>	<i>56,879</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	816,878	430,388	453,437	417,532	(1,757)	(117,686)	1,998,792
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del período:</i>							
Utilidad cambiaria	6,062	1,974	2,098	1,887	-	-	12,021
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(16,121)	(4,198)	1,074	(1,551)	-	-	(20,796)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	569,968	288,669	292,573	291,327	(7,425)	(205,848)	1,229,264
Costos financieros <sup>3</sup>	(26,690)	(14,757)	(18,766)	(17,162)	(3,311)	(9,119)	(89,805)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$14.9 millones y \$41.0 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$1.8 millones y de \$5.5 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.3 millones y de \$9.1 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 30 de junio de 2021	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	336,018	173,730	194,198	154,317	12,120	130,384	1,000,767
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>321,240</i>	<i>162,384</i>	<i>184,714</i>	<i>144,214</i>	<i>10,330</i>	<i>107,766</i>	<i>930,648</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>354</i>	<i>8,492</i>	<i>8,846</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>14,778</i>	<i>11,346</i>	<i>9,484</i>	<i>10,103</i>	<i>1,436</i>	<i>14,126</i>	<i>61,273</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	(114,853)	(79,434)	(46,829)	(41,695)	(883)	170,898	(112,796)
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	72,353	43,483	60,537	45,738	-	-	222,111
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(566,651)	(313,837)	(313,684)	(256,736)	-	-	(1,450,908)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	119,799	57,633	54,540	53,489	(4,863)	92,647	373,245
Costos financieros <sup>3</sup>	(25,390)	(15,240)	(20,031)	(15,901)	(3,295)	(9,240)	(89,097)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$12.1 millones y \$34.0 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen (pérdidas)/utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$0.9 millones y de \$2.7 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.3 millones y de \$9.2 millones respectivamente.

6 meses terminados 30 de junio de 2022	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	679,898	366,070	404,891	334,716	28,829	287,923	2,102,327
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>637,541</i>	<i>350,948</i>	<i>393,393</i>	<i>323,844</i>	<i>24,637</i>	<i>235,799</i>	<i>1,966,162</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>914</i>	<i>22,079</i>	<i>22,993</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>42,357</i>	<i>15,122</i>	<i>11,498</i>	<i>10,872</i>	<i>3,278</i>	<i>30,045</i>	<i>113,172</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	767,227	385,754	423,603	364,875	6,743	(23,206)	1,924,996
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	56,800	32,556	41,576	37,812	-	5	168,749
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(457,521)	(254,084)	(256,673)	(241,366)	-	-	(1,209,644)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	635,106	319,525	319,788	322,065	(5,033)	(198,734)	1,392,717
Costos financieros <sup>3</sup>	(52,266)	(30,148)	(38,334)	(35,030)	(6,484)	(18,269)	(180,531)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$28.8 millones y \$81.2 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidad/(pérdida) operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$6.7 millones y de \$19.0 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.5 millones y de \$18.3 millones respectivamente.

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

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

6 meses terminados 30 de junio de 2021	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	663,087	346,007	389,325	302,637	23,796	270,052	1,994,904
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>636,140</i>	<i>323,730</i>	<i>371,419</i>	<i>285,721</i>	<i>20,357</i>	<i>220,349</i>	<i>1,857,716</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>580</i>	<i>14,296</i>	<i>14,876</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>26,947</i>	<i>22,277</i>	<i>17,906</i>	<i>16,916</i>	<i>2,859</i>	<i>35,407</i>	<i>122,312</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	621,624	304,734	353,427	274,440	9,556	281,550	1,845,331
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	4,841	3,056	6,849	4,938	-	(20)	19,664
(Pérdida) cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(106,487)	(58,394)	(58,219)	(48,025)	-	-	(271,125)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	205,825	100,477	95,553	88,713	2,420	129,043	622,031
Costos financieros <sup>3</sup>	(50,966)	(30,605)	(41,393)	(32,045)	(6,526)	(18,429)	(179,964)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$23.8 millones y \$67.2 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$9.6 millones y de \$27.0 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.5 millones y de \$18.4 millones respectivamente.

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Centro:** Cancún, Guadalajara, Irapuato, ZMCDMX, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Tuxtepec; **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa, Saltillo; **Norte:** Cd. Juárez, Chihuahua; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales, Tijuana.

Al 30 de junio de 2022	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	<b>16,902,402</b>	<b>9,750,841</b>	<b>9,467,986</b>	<b>8,907,914</b>	<b>488,712</b>	<b>6,356,992</b>	<b>51,874,847</b>
Pasivos totales del segmento	<b>(2,221,895)</b>	<b>(1,233,786)</b>	<b>(1,560,084)</b>	<b>(1,437,158)</b>	<b>(154,603)</b>	<b>(508,671)</b>	<b>(7,116,197)</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>							
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		6 meses terminados	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,048,562	1,000,767	2,102,327	1,994,904
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(55,851)	(46,116)	(110,052)	(90,998)
Ingresos por intereses	3,592	1,812	8,125	4,361
<b>Total de ingresos del período</b>	<b>996,303</b>	<b>956,463</b>	<b>2,000,400</b>	<b>1,908,267</b>
Utilidad/(pérdida) operativa por segmento	1,998,792	(112,796)	1,924,996	1,845,331
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	(641)	843	260	1,840
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(182,892)	(144,446)	(331,863)	(294,843)
Ingresos por intereses	3,592	1,812	8,125	4,361
Partidas atribuibles al método de participación	354	189	726	391
Otros ingresos	1,965	-	1,965	-
Utilidad cambiaria neta <sup>2</sup>	6,564	403,789	315,342	86,222
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	36,428	17,577	159,814	54,873
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(46,134)	(49,996)	(93,051)	(97,301)
Gastos relacionados con transacciones	(1,619)	(896)	(2,423)	(1,515)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(21,424)	(16,967)	(41,404)	(32,764)
Impuesto a la utilidad	-	(477)	(604)	(954)
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>1,794,985</b>	<b>98,632</b>	<b>1,941,883</b>	<b>1,565,641</b>

<sup>1</sup> 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.

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

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

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

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

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activos por segmento reportable	51,874,847	50,912,551
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	710,555	513,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	289	288
Otros activos <sup>1</sup>	87,751	78,207
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(1,897,934)	(1,921,787)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,297,527	1,323,700
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	62,315	-
<b>Total de activos</b>	<b>52,135,350</b>	<b>50,906,898</b>
Pasivos por segmento reportable	(7,116,197)	(7,198,437)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(11,054,280)	(10,575,156)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(107,528)	(373,886)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	600,408	598,086
Otros pasivos <sup>1</sup>	(9,259)	(11,139)
Impuesto diferido pasivo <sup>1</sup>	(26,523)	(26,523)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	-	(97,499)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(17,713,379)</b>	<b>(17,684,554)</b>

<sup>1</sup> 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 trimestre terminado el 30 de junio de 2022, FIBRA Macquarie hizo tres distribuciones por un monto total de \$1,103.9 millones (al 30 de junio de 2021: \$1,085.2 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, y la tercera distribución por un monto de \$380.7 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 16 de junio de 2022.

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

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

### 8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021	Jun 30, 2022	Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad después de impuestos por CBFI</b>				
Utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	2.36	0.14	2.56	2.06
<b>Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>				
Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFI (\$'000)	1,795,146	105,759	1,946,192	1,567,099
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFI ('000)	761,289	761,542	761,289	761,583

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

#### a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA	Participación FIBRA	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
		Macquarie	Macquarie		
		Jun 30, 2022	Dic 31, 2021	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	521,189	529,975
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	776,338	793,725

#### b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,323,700	1,186,526
Aportaciones de capital durante el período/año <sup>1</sup>	-	4,639
Distribuciones recibidas durante el período/año	(52,639)	(59,494)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	45,679	64,018
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(19,213)	128,011
<b>Montos en libros al cierre del período/año</b>	<b>1,297,527</b>	<b>1,323,700</b>

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

#### 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.

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

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

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

#### c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (continuación)

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	25,960	27,144	46,959	49,787
Total de activos - no circulante	1,023,150	1,039,456	2,711,948	2,738,258
Total de pasivos - circulante <sup>3</sup>	-	-	(64,498)	(54,354)
Total de pasivos - no circulante <sup>3</sup>	(6,732)	(6,649)	(1,141,733)	(1,146,242)
<b>Activos netos</b>	<b>1,042,378</b>	<b>1,059,951</b>	<b>1,552,676</b>	<b>1,587,449</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$34.3 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$46.4 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido por \$22.0 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$21.5 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,127.0 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
	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del periodo/año <sup>1</sup>	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964
Movimientos netos del periodo/año	(17,573)	48,863	(34,773)	225,485
<b>Activos netos</b>	<b>1,042,378</b>	<b>1,059,951</b>	<b>1,552,676</b>	<b>1,587,449</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	521,189	529,976	776,338	793,724
Valor en libros de FIBRA Macquarie	521,189	529,976	776,338	793,724

<sup>1</sup> Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2022, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$11.4 millones (año completo 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
	6 meses terminados Jun 30, 2022	6 meses terminados Jun 30, 2021	6 meses terminados Jun 30, 2022	6 meses terminados Jun 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	45,864	35,135	174,240	146,860
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	-	-	22,666
Ingresos por intereses	179	69	1,490	715
<b>Total de ingresos</b>	<b>46,043</b>	<b>35,204</b>	<b>175,730</b>	<b>170,241</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	-	-	(49,506)	(49,909)
Otros gastos	(16,945)	(18,678)	(63,964)	(58,837)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(13,500)	(4,152)	(24,926)	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(30,445)</b>	<b>(22,830)</b>	<b>(138,396)</b>	<b>(108,746)</b>
<b>Utilidad del período</b>	<b>15,598</b>	<b>12,374</b>	<b>37,334</b>	<b>61,495</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>7,799</b>	<b>6,187</b>	<b>18,667</b>	<b>30,748</b>

## 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 30 de junio 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	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		47,659,885	41,119,827
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno <sup>1</sup>		328,377	-
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		150,446	107,588
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		-	84,141
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	221,853	410,741
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(1,209,644)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		1,411,930	4,767,929
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		6,853	11,389
<b>Valor en libros al final del período/año</b>		<b>48,569,700</b>	<b>47,659,885</b>

<sup>1</sup> El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez. Referirse a la nota 1 para más detalle.

#### a) Propiedades de inversión en proceso de construcción\*

	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	455,231	44,490
Gastos de capital	221,853	494,882
Transferencia de propiedades de inversión completas	-	(84,141)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>677,084</b>	<b>455,231</b>

\*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 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

El valuador independiente aplica los métodos 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.

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función de los datos de entrada de las técnicas de valoración que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3 en los niveles de jerarquía de valor razonable para instrumentos financieros medidos a valor razonable por el Grupo.

## 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)

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

Las variables usadas en las valuaciones al 30 de junio de 2022 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización terminal 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 8.50% y 9.75% (31 de diciembre de 2021: 8.50% y 9.75%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.00% y 11.25% (31 de diciembre de 2021: 8.00% y 11.25%) para las propiedades industriales entre 9.75% y 11.75% (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 3.46% (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 9.84% (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 a los fines de la información financiera 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

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$*	4,396,634	3,499,195
Línea de crédito revolvente en MXN	1,299,630	1,259,564
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>5,696,264</b>	<b>4,758,759</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	6,495,028	9,777,162
Financiamiento con documentos en US\$	10,292,122	6,689,638
Costos de transacción no amortizados	(71,720)	(62,426)
<b>Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar</b>	<b>16,715,430</b>	<b>16,404,374</b>

\* Incluye US\$40.0 millones (equivalentes a \$799.39) 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 son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,994,963	5,144,027
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,183,659	4,308,109
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	129.0	4.23% <sup>2</sup>	Abr-27	2,553,305	-
	US\$		51.0	SOFR a 90 días+2.00%	Abr-27	1,009,446	-
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,497,331	1,542,034
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,477,491	1,521,109
BBVA - Línea de Crédito Revolvente <sup>4</sup>	US\$	90.0	50.0	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	999,235	-
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% <sup>2</sup>	Abr-24	-	3,683,260
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
<b>Saldo al cierre del período/año</b>						<b>16,715,430</b>	<b>16,404,374</b>

<sup>1</sup> Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>2</sup> Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12. <sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>4</sup> El monto dispuesto de US\$50.0 millones al 30 de junio de 2022 tiene una fecha de vencimiento del 28 de diciembre de 2023.

#### Deuda – circulante

El 30 de junio de 2022, el Grupo ha clasificado una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por US\$250.0 millones son clasificadas como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos pagares es dentro de los siguientes 12 meses.

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

#### Deuda – no circulante

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 el 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 millones de pesos mexicanos (equivalente a US\$65 millones de dólares).

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie México completó una línea de crédito revolvente no garantizada con BBVA México de US\$90.0 millones. Al 30 de junio de 2022, FIBRA Macquarie ha dispuesto de US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito que tiene una fecha de vencimiento del 28 de diciembre de 2023.

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

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

### 11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

#### Deuda – no circulante (continuación)

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

	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicial del período/año	16,404,374	15,684,178
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	(4,519,634)	-
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,304,367	197,728
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>784,733</b>	<b>197,728</b>
Total de efectos por tipos de cambio	(462,997)	506,141
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción de los préstamos	(58,898)	-
Costos de transacción amortizados	48,218	16,327
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>16,715,430</b>	<b>16,404,374</b>

### 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 3 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 trimestralmente 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 en sus US\$180.0 millones de deuda sin garantía a plazo, que se pagaban trimestralmente.

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nacional	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 129.0 millones	62,315	-
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	-	(97,499)
<b>Valor razonable estimado</b>				<b>62,315</b>	<b>(97,499)</b>

### 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, está obligado a distribuir anualmente un monto igual a por lo menos el 95.0% 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 son como sigue:

	Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2021 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(954)
<b>Impuesto a la utilidad corriente</b>	<b>(604)</b>	<b>(954)</b>

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

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

### 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable en el período en que se espera la reversión de las diferencias temporales correspondientes. Los principales componentes del impuesto sobre la renta para el período/año terminado el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Jun 30, 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 período/año	(604)	(816)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	72	17
<b>Impuesto a la utilidad por recuperar</b>	<b>460</b>	<b>992</b>
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	26,523	22,557
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	3,966
<b>Impuesto diferido pasivo</b>	<b>26,523</b>	<b>26,523</b>

### 14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	761,623	17,311,749
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(335)	(7,841)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>761,288</b>	<b>17,303,908</b>
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2022</b>	<b>761,288</b>	<b>17,303,908</b>
<b>CBFIs en circulación al 30 de junio de 2022</b>	<b>761,288</b>	<b>17,303,908</b>

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 al 30 de junio 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.

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

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

### 15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

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 Jun 30, 2022	Participación no controlada Jun 30, 2022	Total Activos Jun 30, 2022	Total Pasivos Jun 30, 2022
Fid CIB/3493	27%	244,046	926,446	(192)
		244,046	926,446	(192)

  

	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)

### 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 30 junio de 2022	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	19,148	19,148	19,148
Deuda**	(16,747,467)	(16,747,467)	(16,715,430)
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>			
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:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 30 junio de 2022	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-activo	-	62,315	-	62,315
Propiedades de inversión	-	-	48,569,700	48,569,700
<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>				
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.

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

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

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

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

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

	Jun 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicio del período/año	47,659,885	41,119,827
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	379,152	613,859
Adquisición de terreno	328,377	-
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,209,644)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,411,930	4,767,929
<b>Saldo al final del período/año</b>	<b>48,569,700</b>	<b>47,659,885</b>

### 17. ARRENDAMIENTOS

#### a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 30 de junio 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 30 junio 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	142,090	302,438	79,863	524,391
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	27,994	53,181	12,290	93,465

\* 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:

	Jun 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
<b>Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	13,183	15,954
Adiciones a los activos por derecho de uso	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(67)	113
Cargo por depreciación del período/año	(1,948)	(3,921)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>11,168</b>	<b>13,183</b>
<b>Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	15,092	17,611
Adiciones a los pasivos por arrendamientos	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(72)	120
Intereses a pasivos por arrendamiento <sup>1</sup>	646	1,475
Pagos de arrendamientos	(2,562)	(5,151)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>13,104</b>	<b>15,092</b>
<b>Saldo clasificado como circulante</b>	<b>3,845</b>	<b>3,953</b>
<b>Saldo clasificado como no-circulante</b>	<b>9,259</b>	<b>11,139</b>
<b>Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):</b>		
<1 año	4,805	5,149
1-5 años	10,649	12,944
<b>Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año</b>	<b>15,454</b>	<b>18,093</b>

<sup>1</sup> 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.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2022, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (30 de junio de 2021: \$1.1 millones) y \$2.2 millones (30 de junio de 2021: \$2.2 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)

### 18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$46.1 millones (30 de junio de 2021: \$50.0 millones) por los seis meses terminados el 30 de junio 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. Este honorario está por pagar el último día de cada período de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 30 de junio de 2022, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2022, el Grupo provisionó gastos por \$0.2 millones (30 de junio de 2021: \$cero millones) y \$0.3 millones (30 de junio de 2021: \$0.1 millones) respectivamente.

Al 30 de junio de 2022, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente ascendían a \$0.2 millones (30 de junio de 2021: \$cero millones).

Al 30 de junio de 2022, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México y MMREM respectivamente, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$53.4 millones durante el período terminado 30 de junio de 2022 (30 de junio de 2021: \$52.5 millones).

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

### 19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El 22 de julio de 2022, FIBRA Macquarie adquirió una propiedad de 293 mil pies cuadrados de área bruta rentable en Cuautitlán, submercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México, por un monto total de \$319.7 millones incluyendo impuestos.

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.

