



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2021

- Portafolio industrial cierra el año con una ocupación de 96.0%, incrementando 169 pb A/A -
- Incremento de 12.1% en las valuaciones independientes de activos, NAV por CBFi en un nivel récord de Ps. 41.0 -
- AFFO por certificado del año completo 2021 de Ps. 2.38, por encima de la guía -
- Se presenta guía de distribución por certificado para el año completo 2022 de Ps. 2.00, incrementando 5.3% A/A -
- Reconocimiento EDGE Champion por parte del IFC por el desempeño en edificios verdes -

CIUDAD DE MÉXICO, 3 de febrero de 2022 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos del cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2021.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2021

- Se registra un AFFO por certificado de Ps. 0.6189
- Se autoriza una distribución de efectivo de Ps. 0.4750 por certificado correspondiente al 4T21, en línea con la guía
- Se logra una ocupación consolidada de 95.2%, un incremento de 129 pb respecto a la del mismo trimestre del año anterior y 44 pb respecto al trimestre pasado
- Incrementa la valuación independiente 12.1% A/A, NAV por CBFi en un nivel récord de Ps. 41.0, menor índice de apalancamiento inmobiliario neto de 35.0%
- Se presenta la guía por certificado para el año completo 2022: Distribución de Ps. 2.00, que representa un incremento anual de 5.3%; AFFO entre Ps. 2.50 y Ps. 2.55

"FIBRA Macquarie tuvo otro trimestre de desempeño robusto para concluir el año, con fundamentos operativos positivos, reforzados por un impacto favorable del tipo de cambio", dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie.

"En nuestro portafolio industrial, mantuvimos niveles altos de ocupación cerrando el año en 96%, impulsado por nuestro trimestre más activo de arrendamiento desde 2018, incluyendo 2.8 millones de pies cuadrados de nuevos arrendamientos y renovaciones.

Con aproximadamente 80% de nuestra presencia industrial en los mercados del norte, estamos posicionados de manera idónea para seguir captando la creciente demanda de manufactura y logística, apoyada por las tendencias de reubicación de la producción a territorio mexicano (*nearshoring*) y el crecimiento del comercio electrónico. Adicionalmente, nuestro portafolio comercial anclado en cadenas de supermercados experimentó un trimestre robusto con una tendencia de concesiones a la baja y mayor cobranza en efectivo. Así mismo, seguimos apegados a una estrategia disciplinada de crecimiento en desarrollos industriales, con tres edificios en proceso y un portafolio activo de nuevas oportunidades. Nos alienta el contexto favorable y nos complace informar un incremento significativo en las valuaciones independientes de las propiedades. De cara al 2022, proyectamos niveles récord de distribuciones, manteniendo un enfoque claro en maximizar la rentabilidad total por certificado para nuestros inversionistas. Conjuntamente, nuestra prudente razón de pago AFFO y de apalancamiento garantizan la resiliencia de nuestro modelo de negocios y su capacidad de capturar atractivas oportunidades de crecimiento en el sector industrial".

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	4T21	4T20	Variación	2021	2020	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 917.9m	Ps. 870.3m	5.5%	Ps. 3,542.5m	Ps. 3,692.7m	(4.1%)
EBITDA	Ps. 851.8m	Ps. 798.0m	6.7%	Ps. 3,282.7m	Ps. 3,431.5m	(4.3%)
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 604.8m	Ps. 557.7m	8.5%	Ps. 2,325.0m	Ps. 2,394.3m	(2.9%)
FFO por Certificado	0.7944	0.7322	8.5%	3.0534	3.1402	(2.8%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 471.1m	Ps. 452.4m	4.1%	Ps. 1,814.2m	Ps. 1,975.6m	(8.2%)
AFFO por Certificado	Ps. 0.6189	Ps. 0.5940	4.2%	Ps. 2.3827	Ps. 2.5911	(8.0%)
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.9%	86.0%	189 pb	87.7%	87.4%	28 pb
Margen AFFO	45.1%	44.7%	41 pb	44.9%	46.8%	(186 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,480	34,532	(0.1%)	34,480	34,532	(0.1%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,203	3,208	(0.1%)	3,203	3,208	(0.1%)
Ocupación al Cierre del Periodo	95.2%	93.9%	129 pb	95.2%	93.9%	129 pb
Ocupación Promedio	94.8%	93.6%	116 pb	94.2%	94.5%	(28 pb)

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL - MISMAS TIENDAS	4T21	4T20	Variación	2021	2020	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 800.9m	Ps. 779.4m	2.8%	Ps. 3,105.9m	Ps. 3,183.9m	(2.5%)
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.9%	90.6%	23 pb	91.3%	91.3%	(2 pb)
Número de Propiedades	235	235	0	235	235	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,687	29,737	(0.2%)	29,687	29,737	(0.2%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,758	2,763	(0.2%)	2,758	2,763	(0.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	96.0%	94.3%	170 pb	96.0%	94.3%	170 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.17	5.04	2.5%	5.17	5.04	3.1%
Retención de Clientes UDM al Cierre del Periodo	82.8%	77.9%	496 pb	82.8%	77.9%	496 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	(0.1%)	3.4	3.4	(0.1%)
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$ al Cierre del Periodo	92.3%	92.6%	(31 pb)	92.3%	92.6%	(31 pb)

Información Relevante con Relación al COVID-19

FIBRAMQ continúa proporcionando información relacionada con COVID-19 para la cobranza de rentas, aperturas de tiendas en centros comerciales, alivios de rentas y cuentas por cobrar como parte del material de información suplementaria del cuarto trimestre de 2021, en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicanade-valores-filings.

Portafolio industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	4T21	4T20	Variación	2021	2020	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 808.0m	Ps. 779.7m	3.6%	Ps. 3,138.9m	Ps. 3,183.7m	(1.4%)
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.7%	90.5%	21 pb	91.2%	91.2%	(1 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,904	29,955	(0.2%)	29,904	29,955	(0.2%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,778	2,783	(0.2%)	2,778	2,783	(0.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	96.0%	94.3%	169 pb	96.0%	94.3%	169 pb
Ocupación Promedio	95.5%	93.9%	162 pb	94.8%	94.8%	(1 pb)
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.18	\$5.05	2.5%	\$5.18	\$5.05	2.5%
Retención de Clientes UDM	82.8%	77.9%	496 pb	82.8%	77.9%	496 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	(0.4%)	3.4	3.4	(0.4%)

El portafolio industrial de FIBRAMQ mantuvo su ímpetu para concluir el año con un desempeño operativo y financiero robusto. Durante el trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2021, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de Ps. 808.0 millones, incrementando 3.6% respecto al periodo correspondiente anterior.

Al cierre del trimestre, la ocupación del portafolio industrial se situó en 96.0%, aumentando 169 puntos base con respecto del mismo periodo del año anterior y 50 puntos base secuencialmente. El cuarto trimestre fue el más activo del año con 518.5

mil pies cuadrados de espacio industrial rentados a siete diversos clientes en cuatro mercados distintos. Las renovaciones incluyeron 29 contratos de arrendamiento que suman 2.3 millones de pies cuadrados de ABA y resultan en una tasa saludable de retención de 82.8% para los últimos 12 meses.

La cobranza en efectivo se mantiene fuerte. A 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaron en Ps. 8.2 millones (excluyendo IVA), disminuyendo 42.5% secuencialmente y 73.4% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Una valuación independiente del portafolio industrial de FIBRA Macquarie realizada en el cuarto trimestre resultó en una ganancia en la valuación a mismas propiedades de 12.4% A/A, y un valor en libros del portafolio industrial de US\$1,976 millones. Como soporte del incremento en las valuaciones, el valuador independiente actualizó ciertos supuestos incluyendo las proyecciones de tasas de renta y las tasas de capitalización que reflejan las dinámicas favorables del sector y transacciones comparables observadas en el mercado.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T21	4T20	Variación	20021	2020	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 109.9m	Ps. 90.6m	21.2%	Ps. 321.5m	Ps. 420.0m	(23.4%)
Margen de Ingreso Neto Operativo	71.5%	60.1%	1,132 pb	79.1%	78.1%	99 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,576	4,577	(0.0%)	4,576	4,577	(0.0%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	425	425	(0.0%)	425	425	(0.0%)
Ocupación al Cierre del Periodo	90.1%	91.4%	(136 pb)	90.1%	91.4%	(136 pb)
Ocupación Promedio	89.9%	91.7%	(183 pb)	90.4%	92.5%	(207 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$159.25	\$154.86	2.8%	\$159.25	\$154.86	2.8%
Retención de Clientes UDM	70.9%	49.8%	2,112 pb	70.9%	49.8%	2,112 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.6	(9.3%)	3.2	3.6	(9.3%)

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejoría de las condiciones comerciales durante el cuarto trimestre. En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2021, el portafolio comercial de FIBRAMQ tuvo un NOI de Ps. 109.9 millones, incrementando 21.2% respecto al periodo comparable del anterior, reflejando la disminución de los descuentos a las rentas y el cobro de cuentas por cobrar antiguas, lo que permitió una importante liberación de provisiones para deudas dudosas provisionadas en periodos anteriores.

- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre sumó Ps. 163.7 millones, haciéndolo el trimestre más fuerte en términos de cobranza

desde el inicio de la pandemia. Las recolecciones de efectivo incrementaron 17.0% secuencialmente y 19.1% A/A.

- Las concesiones trimestrales fueron de Ps. 9.6 millones, el nivel más bajo desde el inicio de la pandemia. Las concesiones disminuyeron 25.5% secuencialmente y 17.8% respecto al mismo periodo del año anterior.
- Durante el cuarto trimestre, el tráfico peatonal monitoreado en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 35% superior al del periodo comparable anterior, pero permanece todavía 25% por debajo de los niveles previos a la pandemia.

FIBRAMQ firmó 63 contratos englobando 11.9 mil metros cuadrados de espacio comercial durante el cuarto trimestre de 2021. Los arrendamientos más sobresalientes incluyeron la renovación de los contratos de Cinemex en City Shops Valle Dorado (3.2 mil metros cuadrados, MCMA) y el gimnasio SmartFit en Multiplaza Lindavista (1.3 mil metros cuadrados, Monterrey). Por su parte, las salidas trimestrales disminuyeron a 1.9 mil metros cuadrados, el nivel más bajo desde el inicio de la pandemia de COVID-19, dando lugar a un pequeño incremento en la ocupación de manera secuencial.

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones eran Ps. 7.7 millones (excluyendo IVA), disminuyendo 23.3% secuencialmente y 50.4% respecto al periodo correspondiente del año anterior.

Un avalúo independiente del portafolio comercial de FIBRA Macquarie al final del año resultó en una ganancia a mismas propiedades y total de 10.6% con respecto de 2020, y un valor en libros de las propiedades comerciales al cierre de 2021 de Ps. 6,799 millones. Como soporte del incremento en las valuaciones, el valuador independiente actualizó ciertos supuestos incluyendo menores provisiones por incobrables y supuestos de arrendamientos más sanos que reflejan una mejoría gradual del entorno comercial, el cual se espera que tenga mejores condiciones operativas que en años recientes.

Resultados Mismas Propiedades

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

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Desarrollos Industriales

FIBRAMQ sigue una estrategia para complementar y hacer crecer su portafolio industrial invirtiendo y desarrollando activos de clase "A" en los principales mercados que están

mostrando un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva. Las obras han continuado en los proyectos de activos de desarrollo de FIBRAMQ durante el trimestre.

- FIBRAMQ inicio la construcción de un desarrollo industrial de 186 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, que forma parte de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados. Actualmente FIBRAMQ anticipa la terminación de este proyecto durante la primera mitad de 2022.
- FIBRAMQ también continuó con su proyecto de desarrollo industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera concluir el primer edificio de 509 mil pies cuadrados de ABA industrial durante la primera mitad de 2022. Adicionalmente, y considerando los fundamentales robustos del mercado, FIBRAMQ comenzó la construcción de un edificio industrial de 225 mil pies cuadrados durante el trimestre. Este es el segundo de dos edificios industriales a ser construido en el sitio, y se espera que este listo durante la segunda mitad de 2022.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 16.4 mil millones de deuda vigente, Ps. 4.8 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps. 700 millones en efectivo no restringido disponible.

98.8% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un promedio ponderado de vencimiento de 4.1 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ fue de 32.3% y la razón de cobertura del servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV fue de 5.3 veces.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado incrementó 25.0% A/A llegando a Ps. 41.0.

ASG

FIBRAMQ ha sido reconocida por su enfoque continuo en la construcción y el arrendamiento sustentable, la participación de las partes interesadas y la transparencia, entre otras cosas, así como su compromiso de mejora continua.

- Tal y como se ha dado a conocer anteriormente, en octubre de 2021, GRESB, un referente de ASG para inversiones inmobiliarias, reafirmó su calificación GRESB de 3 estrellas para FIBRAMQ en 2021. La calificación es tanto para el Índice GRESB de Inversiones Permanentes como para el Índice GRESB de Desarrollo.
- En febrero de 2022, FIBRA Macquarie fue reconocida como "EDGE Champion". EDGE Champions son organizaciones que colaboran con la Corporación Financiera Internacional (IFC) para acelerar la adopción de opciones de

construcción ecológica. Como EDGE Champion, FIBRA Macquarie se compromete a estas prácticas de construcción sustentable a través de la promoción de programas de certificación voluntarios para edificios verdes basados en el software, los estándares y el sistema de certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies, por sus siglas en inglés, Excelencia en Diseño para Mayores Eficiencias).

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

DISTRIBUCIÓN

El 3 de febrero de 2022, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de diciembre de 2021 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 11 de marzo de 2022 a los tenedores con fecha de registro el 10 de marzo de 2022. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 09 de marzo de 2022.

GUÍA PARA EL AÑO 2022

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie presenta la guía de AFFO por certificado para el año completo 2022 en un rango de entre Ps. 2.50 y Ps. 2.55, representando un incremento de entre 4.9% y 7.0% con respecto del 2021. Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.50 pesos por dólar durante el resto del 2022;
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general, y ninguna nueva restricción gubernamental adicional en relación con las actividades comerciales;
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas; y
- ninguna emisión o recompras de certificados.

Distribución por certificado

FIBRAMQ presenta su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2022 de Ps. 2.00 por certificado, pagadas en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.50 por certificado. Esta guía refleja un incremento de 5.3% sobre las distribuciones de 2021 y un

nivel récord de distribución. Esta guía está basada por una razón de pago AFFO de aproximadamente 79%, basada en proyecciones de FIBRAMQ.

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 4 de febrero 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 o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México favor de llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2021 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2021 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2021 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.

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 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.

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

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

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

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

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

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	715,618	889,571
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	14,084	53,901
Otros activos	62,696	62,010
Total de activos circulante	792,398	1,005,482
Activo no circulante		
Efectivo restringido	17,037	16,512
Propiedades de inversión	47,659,885	41,119,827
Inversiones en negocios conjuntos	1,323,700	1,186,526
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	272,264	233,925
Total de activos no circulante	50,114,500	43,398,404
Total de activos	50,906,898	44,403,886
Pasivo circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	800,947	1,132,815
Deuda	205,835	-
Depósitos de inquilinos	22,481	15,818
Otros pasivos	3,953	3,523
Total de pasivos circulante	1,033,216	1,152,156
Pasivo no circulante		
Deuda	16,198,539	15,684,178
Depósitos de inquilinos	317,638	310,676
Instrumentos financieros derivados	97,499	211,095
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	128,717
Otros pasivos	11,139	14,088
Impuesto sobre la renta diferido	26,523	22,557
Total de pasivos no circulante	16,651,338	16,371,311
Total de pasivos	17,684,554	17,523,467
Activos netos	33,222,344	26,880,419
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,311,749
Utilidades acumuladas	15,670,081	9,325,095
Total de participación controladora	32,973,989	26,636,844
Participación no controladora	248,355	243,575
Total del patrimonio	33,222,344	26,880,419

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	992,748	963,732	3,847,644	4,028,100
Gastos relacionados a las propiedades	(158,072)	(174,688)	(610,116)	(619,487)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	834,676	789,044	3,237,528	3,408,613
Honorarios de administración	(47,961)	(48,224)	(195,806)	(186,839)
Gastos relacionados con transacciones	(2,862)	(3,242)	(5,123)	(7,273)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,243)	(21,270)	(70,717)	(67,575)
Total de gastos operativos	(70,066)	(72,736)	(271,646)	(261,687)
Otros ingresos	3,943	-	11,642	-
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	510,752	(4,381,850)	1,158,270	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,812,587	108,635	4,767,929	(1,157,936)
Costos financieros	(233,430)	(229,539)	(909,653)	(1,002,153)
Ingresos por intereses	4,574	2,467	12,311	21,210
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	101,749	(111,379)	192,029	(316,958)
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(209,006)	1,917,673	(510,838)	(843,917)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	50,857	40,363	113,596	(172,923)
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año	4,806,636	(1,937,322)	7,801,168	1,586,707
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(3,842)	1,184	(4,782)	633
Utilidad/(pérdida) neta del período/año	4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Otros resultados integrales				
Otros resultados integrales del período/año	-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) neta del período/año	4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Utilidad/(pérdida) integral consolidada del período/año atribuible a:				
Participación controladora	4,800,535	(1,906,180)	7,791,606	1,602,925
Participación no controladora	2,259	(29,958)	4,780	(15,585)
Utilidad/(pérdida) neta del período/año	4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	6.31	(2.50)	10.23	2.10

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad/(pérdida) integral del año	-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Utilidad integral del año	-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,433,403)	(1,433,403)	-	(1,433,403)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(83,043)	(1,433,403)	(1,516,446)	-	(1,516,446)
Reconocimiento inicial de participación no controladora	-	-	-	259,160	259,160
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2020	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del año	-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Utilidad integral del año	-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFIs	-	(1,446,620)	(1,446,620)	-	(1,446,620)
-Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(7,841)	(1,446,620)	(1,454,461)	-	(1,454,461)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2021	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Años terminados	
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del año	7,796,386	1,587,340
Ajustes por:		
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,158,270)	(1,912,458)
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(4,767,929)	1,157,936
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(37,541)	(25,747)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	75,818	57,764
Amortización de comisiones de arrendamiento	91,567	82,354
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,921	4,080
Ingresos por intereses	(12,311)	(21,210)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	28,201	77,471
Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	529,529	864,967
Costos financieros	909,653	1,002,153
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	(192,029)	316,958
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(113,596)	172,923
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	4,782	(633)
Movimientos de capital de trabajo:		
(Incremento)/disminución en cuentas por cobrar	(20,868)	383,997
Disminución en cuentas por pagar	(312,919)	(144,151)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,824,394	3,603,744
Actividades de inversión:		
Adquisición de terreno	-	(525,580)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(4,639)	(10,064)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(924,866)	(716,814)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	59,494	50,830
Intereses recibidos	12,311	21,210
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(857,700)	(1,180,418)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	-	(4,007,607)
Intereses pagados	(859,387)	(955,721)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	197,728	4,340,034
Pagos por arrendamientos	(5,151)	(5,373)
Contribución de participación no controladora	-	259,160
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	(7,841)	(83,043)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,446,780)	(1,420,023)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(2,121,431)	(1,872,573)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(154,737)	550,753
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	906,083	708,807
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(18,691)	(353,477)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	732,655	906,083

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16.

** Incluye efectivo restringido de \$17.0 millones (2020: \$16.5 millones) al 31 de diciembre de 2021.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2021



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

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

Aviso

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



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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2021 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 31 de diciembre de 2021;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2021; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2021 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue grid background.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 3 de febrero de 2022

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

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

	Nota	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		715,618	889,571
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		14,084	53,901
Otros activos		62,696	62,010
Total de activos circulante		792,398	1,005,482
Activo no circulante			
Efectivo restringido		17,037	16,512
Propiedades de inversión	10	47,659,885	41,119,827
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,323,700	1,186,526
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		272,264	233,925
Total de activos no circulante		50,114,500	43,398,404
Total de activos		50,906,898	44,403,886
Pasivo circulante			
Acreedores y otras cuentas por pagar		800,947	1,132,815
Deuda	11	205,835	-
Depósitos de inquilinos		22,481	15,818
Otros pasivos	17	3,953	3,523
Total de pasivos circulante		1,033,216	1,152,156
Pasivo no circulante			
Deuda	11	16,198,539	15,684,178
Depósitos de inquilinos		317,638	310,676
Instrumentos financieros derivados	12	97,499	211,095
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	128,717
Otros pasivos	17	11,139	14,088
Impuesto sobre la renta diferido	13	26,523	22,557
Total de pasivos no circulante		16,651,338	16,371,311
Total de pasivos		17,684,554	17,523,467
Activos netos		33,222,344	26,880,419
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,311,749
Utilidades acumuladas		15,670,081	9,325,095
Total de participación controladora		32,973,989	26,636,844
Participación no controladora	15	248,355	243,575
Total del patrimonio		33,222,344	26,880,419

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021(NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	992,748	963,732	3,847,644	4,028,100
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(158,072)	(174,688)	(610,116)	(619,487)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		834,676	789,044	3,237,528	3,408,613
Honorarios de administración	18(c)	(47,961)	(48,224)	(195,806)	(186,839)
Gastos relacionados con transacciones		(2,862)	(3,242)	(5,123)	(7,273)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(19,243)	(21,270)	(70,717)	(67,575)
Total de gastos operativos		(70,066)	(72,736)	(271,646)	(261,687)
Otros ingresos		3,943	-	11,642	-
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	510,752	(4,381,850)	1,158,270	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	3,812,587	108,635	4,767,929	(1,157,936)
Costos financieros	4(d)	(233,430)	(229,539)	(909,653)	(1,002,153)
Ingresos por intereses		4,574	2,467	12,311	21,210
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	9	101,749	(111,379)	192,029	(316,958)
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(209,006)	1,917,673	(510,838)	(843,917)
Utilidad/(pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés		50,857	40,363	113,596	(172,923)
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del período/año		4,806,636	(1,937,322)	7,801,168	1,586,707
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	(3,842)	1,184	(4,782)	633
Utilidad/(pérdida) neta del período/año		4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Otros resultados integrales					
Otros resultados integrales del período/año		-	-	-	-
Utilidad/(pérdida) neta del período/año		4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Utilidad/(pérdida) integral consolidada del período/año atribuible a:					
Participación controladora		4,800,535	(1,906,180)	7,791,606	1,602,925
Participación no controladora		2,259	(29,958)	4,780	(15,585)
Utilidad/(pérdida) neta del período/año		4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340
Utilidad por CBFÍ*					
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	6.31	(2.50)	10.23	2.10

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2020	14	17,394,792	9,155,573	26,550,365	-	26,550,365
Utilidad/(pérdida) integral del año		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Utilidad integral del año		-	1,602,925	1,602,925	(15,585)	1,587,340
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,433,403)	(1,433,403)	-	(1,433,403)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	14	(83,043)	-	(83,043)	-	(83,043)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(83,043)	(1,433,403)	(1,516,446)	-	(1,516,446)
Reconocimiento inicial de participación no controladora	15	-	-	-	259,160	259,160
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2020		17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	14	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del año		-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Utilidad integral del año		-	7,791,606	7,791,606	4,780	7,796,386
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,446,620)	(1,446,620)	-	(1,446,620)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	14	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(7,841)	(1,446,620)	(1,454,461)	-	(1,454,461)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2021		17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (NO AUDITADOS) Y DE 2020

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

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del año		7,796,386	1,587,340
Ajustes por:			
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(1,158,270)	(1,912,458)
(Utilidad)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(4,767,929)	1,157,936
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(37,541)	(25,747)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	75,818	57,764
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	91,567	82,354
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17	3,921	4,080
Ingresos por intereses		(12,311)	(21,210)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	28,201	77,471
Pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	529,529	864,967
Costos financieros	4(d)	909,653	1,002,153
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(192,029)	316,958
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés		(113,596)	172,923
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		4,782	(633)
Movimientos de capital de trabajo:			
(Incremento)/disminución en cuentas por cobrar		(20,868)	383,997
Disminución en cuentas por pagar		(312,919)	(144,151)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,824,394	3,603,744
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	10	-	(525,580)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(4,639)	(10,064)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(924,866)	(716,814)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	59,494	50,830
Intereses recibidos		12,311	21,210
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(857,700)	(1,180,418)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	1,11	-	(4,007,607)
Intereses pagados		(859,387)	(955,721)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	197,728	4,340,034
Pagos por arrendamientos	17	(5,151)	(5,373)
Contribución de participación no controladora	15	-	259,160
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	(7,841)	(83,043)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,446,780)	(1,420,023)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(2,121,431)	(1,872,573)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(154,737)	550,753
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		906,083	708,807
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(18,691)	(353,477)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		732,655	906,083

* 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 \$17.0 millones (2020: \$16.5 millones) al 31 de diciembre de 2021.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes del Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador"), y posteriormente modificado y corregido el 27 de agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco), como nuevo fiduciario sustituto, con el reconocimiento de MMREM como fideicomitente y beneficiario en segundo lugar en el Contrato de Fideicomiso, ejecutaron un acuerdo de sustitución fiduciaria (en lo sucesivo, el "Contrato de Sustitución Fiduciaria") mediante el cual, CIBanco acordó actuar en nombre del fideicomiso de FIBRA Macquarie, asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato de Fideicomiso. Posteriormente, el contrato de Fideicomiso fue modificado y corregido el 11 de octubre de 2018 y el 1 de noviembre de 2019.

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

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

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

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de cien países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio. La propagación de COVID-19, o las medidas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones. El Grupo se vio afectado temporalmente por restricciones gubernamentales, laborales y de otro tipo durante el año que finalizó el 31 de diciembre de 2021, en general, hubo cierto impacto en ciertas métricas financieras como los ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados y las valuaciones de los activos.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

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

El 3 de febrero 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 31 de diciembre de 2021 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del año sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

(i) Juicios

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y está calificados en 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.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(i) Juicios (continuación)

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 12 para más detalle.
- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas renovadas, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 10 para más detalle.
- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: La cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requerirá un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Impuesto corriente e impuesto diferido: El reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado. Ver nota 13 para más detalle.
- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades sujetas. La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son razonables. Los resultados actuales en un futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

d) Medición del valor razonable (continuación)

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

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

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

e) Comparativos

Ciertas partidas en los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados comparativos han sido reclasificadas para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Estas reclasificaciones no han resultado en ningún impacto material en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados para el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

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

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

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	927,893	903,229	3,579,613	3,781,250
Ingresos por estacionamiento	10,777	8,410	31,751	32,318
Gastos refacturados a los inquilinos	54,078	52,093	236,280	214,532
Total ingresos relacionados a las propiedades	992,748	963,732	3,847,644	4,028,100
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(19,766)	(20,021)	(72,769)	(74,771)
Seguros sobre la propiedad	(6,583)	(5,239)	(24,680)	(21,960)
Impuesto predial	(18,948)	(18,447)	(75,670)	(71,866)
Reparaciones y mantenimiento	(39,020)	(52,315)	(118,440)	(114,785)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,623)	(9,994)	(41,818)	(40,138)
Servicios de seguridad	(6,279)	(6,641)	(24,924)	(24,970)
Honorarios legales y honorarios profesionales	(3,113)	(2,832)	(10,232)	(9,755)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(18,243)	(16,142)	(75,818)	(57,764)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(22,646)	(23,033)	(91,567)	(82,354)
Gastos de servicios generales	(5,024)	(4,643)	(18,083)	(19,821)
Gastos de mercadotecnia	(5,842)	(2,587)	(13,542)	(11,260)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,243)	(1,576)	(7,428)	(7,644)
Deterioro en las cuentas por cobrar	3,783	(9,869)	(28,201)	(77,471)
Otros gastos para la propiedad	(3,525)	(1,349)	(6,944)	(4,928)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(158,072)	(174,688)	(610,116)	(619,487)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(646)	(786)	(2,997)	(2,589)
Honorarios de contabilidad	(2,273)	(2,286)	(8,557)	(8,688)
Honorarios de valuación	(1,291)	(1,179)	(5,358)	(4,727)
Honorarios de auditoría	(1,287)	(1,242)	(5,149)	(5,014)
Otros honorarios profesionales	(3,852)	(4,890)	(14,695)	(15,157)
Otros gastos	(9,894)	(10,887)	(33,961)	(31,400)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,243)	(21,270)	(70,717)	(67,575)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(229,317)	(225,501)	(892,222)	(985,594)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(4,113)	(3,647)	(16,327)	(14,841)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	-	(391)	(1,104)	(1,718)
Total de costos financieros	(233,430)	(229,539)	(909,653)	(1,002,153)
e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(222,640)	1,568,863	(510,460)	(864,967)
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	13,634	348,810	(378)	21,050
Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta	(209,006)	1,917,673	(510,838)	(843,917)

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía 73 empleados (31 de diciembre de 2020: 68 empleados) dentro de su plataforma de administración interna.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el 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 periodo no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

3 meses terminados 31 de diciembre de 2021	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	337,719	189,237	201,562	161,888	12,675	141,084	1,044,165
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	325,272	175,819	192,037	155,042	10,885	115,901	974,956
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	358	11,868	12,226
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	12,447	13,418	9,525	6,846	1,432	13,315	56,983
Utilidad neta del segmento ²	1,804,070	944,964	1,005,821	910,005	25,771	419,690	5,110,321
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(20,687)	(12,194)	(16,236)	(18,577)	-	-	(67,694)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	194,595	105,096	102,644	108,417	-	-	510,752
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,365,706	705,866	757,463	714,811	20,765	329,344	3,893,955
Costos financieros ³	(25,468)	(15,512)	(16,139)	(23,200)	(3,099)	(9,522)	(92,940)

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

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 31 de diciembre de 2020	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	336,928	181,983	199,322	143,541	14,323	136,352	1,012,449
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>326,607</i>	<i>169,343</i>	<i>190,256</i>	<i>136,026</i>	<i>12,221</i>	<i>114,750</i>	<i>949,203</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>459</i>	<i>637</i>	<i>-</i>	<i>155</i>	<i>443</i>	<i>7,071</i>	<i>8,765</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>9,862</i>	<i>12,004</i>	<i>9,066</i>	<i>7,360</i>	<i>1,659</i>	<i>14,531</i>	<i>54,482</i>
Pérdida neta del segmento ²	(1,047,038)	(550,775)	(456,168)	(383,525)	(31,323)	(502,652)	(2,971,481)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	227,235	154,159	189,137	132,914	2	52	703,499
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,770,851)	(972,692)	(929,779)	(708,528)	-	-	(4,381,850)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	243,135	124,275	128,209	94,160	(36,136)	(572,951)	(19,308)
Costos financieros ³	(24,254)	(14,267)	(21,260)	(18,555)	(3,732)	(8,987)	(91,055)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$14.3 millones y \$ 34.4 millones, respectivamente

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$31.3 millones y de \$80.2 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.7 millones y de \$9.0 millones, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Año terminado 31 de diciembre de 2020	Noreste \$'000	Industrial			Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,391,118	712,453	802,822	583,908	51,179	683,365	4,224,845
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,329,472</i>	<i>671,663</i>	<i>766,290</i>	<i>553,431</i>	<i>43,799</i>	<i>590,939</i>	<i>3,955,594</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>1,844</i>	<i>2,575</i>	-	<i>619</i>	<i>1,294</i>	<i>29,758</i>	<i>36,090</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>59,802</i>	<i>38,215</i>	<i>36,532</i>	<i>29,858</i>	<i>6,086</i>	<i>62,668</i>	<i>233,161</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	1,762,144	881,376	1,007,455	712,805	(82,741)	(1,053,236)	3,227,803
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Pérdida cambiaria	(93,130)	(48,314)	(79,509)	(60,937)	(34)	(2)	(281,926)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	773,612	368,080	422,315	348,451	-	-	1,912,458
(Pérdida)/utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(16,158)	6,402	40,807	9,640	(99,893)	(1,482,748)	(1,541,950)
Costos financieros ³	(108,120)	(64,895)	(90,108)	(68,203)	(13,196)	(37,532)	(382,054)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$51.2 millones y \$ 145.6 millones, respectivamente

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$82.7 millones y de \$235.3 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$13.2 millones y de \$37.5 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	16,830,398	9,461,046	9,138,332	8,412,129	502,550	6,568,096	50,912,551
Pasivos totales del segmento	(2,200,038)	(1,270,555)	(1,601,913)	(1,468,631)	(156,401)	(500,899)	(7,198,437)
Al 31 de diciembre de 2020							
Activos totales del segmento	14,725,038	8,175,914	8,204,117	6,689,471	464,536	5,941,802	44,200,878
Pasivos totales del segmento	(2,264,633)	(1,439,769)	(1,749,835)	(1,342,335)	(155,887)	(507,459)	(7,459,918)

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,044,165	1,012,449	4,039,661	4,224,845
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(51,416)	(48,717)	(192,015)	(196,743)
Ingresos por intereses	4,574	2,467	12,311	21,210
Total de ingresos del período/año	997,323	966,199	3,859,957	4,049,312
Utilidad/(pérdida) operativa por segmento	5,110,321	(2,971,481)	8,838,059	3,227,803
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,160	898	4,165	4,130
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(153,111)	(151,203)	(596,734)	(670,827)
Ingresos por intereses	4,574	2,467	12,311	21,210
Partidas atribuibles al método de participación	269	196	891	1,113
Otros ingresos	3,944	-	11,642	-
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta ²	(141,312)	1,214,174	(311,116)	(562,112)
Utilidad/(pérdida) no realizada en instrumentos financieros derivados	50,857	40,363	113,596	(172,923)
Honorarios de administración ³	(47,961)	(48,224)	(195,806)	(186,839)
Gastos relacionados con transacciones	(2,862)	(3,242)	(5,123)	(7,273)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,243)	(21,270)	(70,717)	(67,575)
Impuesto a la utilidad	(3,842)	1,184	(4,782)	633
Utilidad/(pérdida) neta del período/año	4,802,794	(1,936,138)	7,796,386	1,587,340

¹ Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2021 y 2020 la deuda es considerada como una partida en conciliación.

² (Pérdida)/utilidad cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período/año.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Año terminado	
	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activos por segmento reportable	50,912,551	44,200,878
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	513,939	720,311
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	309
Otros activos ¹	78,207	81,661
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,921,787)	(1,785,799)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,323,700	1,186,526
Total de activos	50,906,898	44,403,886
Pasivos por segmento reportable	(7,198,437)	(7,459,918)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(10,575,156)	(10,037,684)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(373,886)	(377,399)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	598,086	599,274
Otros pasivos ¹	(11,139)	(14,088)
Impuesto diferido pasivo ¹	(26,523)	(22,557)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(97,499)	(211,095)
Total de pasivos	(17,684,554)	(17,523,467)

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

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

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$361.6 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2021, que posteriormente fue pagada el 28 de enero 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/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		Año terminado	
	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFÍ (\$)	6.31	(2.50)	10.23	2.10
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad/(pérdida) neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ (\$'000)	4,800,535	(1,906,180)	7,791,606	1,602,925
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	761,289	761,623	761,434	762,460

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación FIBRA		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
		Macquarie	FIBRA Macquarie		
		Dic 31, 2021	Dic 31, 2020	\$'000	\$'000
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	529,975	505,544
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	793,725	680,982

b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	1,186,526	1,544,250
Aportaciones de capital durante el año ¹	4,639	10,064
Distribuciones recibidas durante el año	(59,494)	(50,830)
Participación en el resultado de inversiones en negocios conjuntos	64,018	67,054
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	128,011	(384,012)
Montos en libros al cierre del año	1,323,700	1,186,526

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2021 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2021 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	27,144	18,617	49,787	40,990
Total de activos - no circulante	1,039,456	999,425	2,738,258	2,516,249
Total de pasivos - circulante ³	-	-	(54,354)	(40,472)
Total de pasivos - no circulante ³	(6,649)	(6,954)	(1,146,242)	(1,154,803)
Activos netos	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$46.3 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$31.7 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$21.5 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$20.8 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,132.0 millones (al 31 de diciembre, 2020: \$1,142.3 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2021 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2020 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2021 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2020 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	1,011,088	1,158,625	1,361,964	1,929,875
Movimientos netos del año	48,863	(147,537)	225,485	(567,911)
Activos netos	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	529,976	505,544	793,724	680,982
Valor en libros de FIBRA Macquarie	529,976	505,544	793,724	680,982

¹ Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$19.2 millones (año completo 2020: \$15.7 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos (Continuación)

	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
Estado de Resultado Integral Condensado	Año terminado Dic 31, 2021 \$'000	Año terminado Dic 31, 2020 \$'000	Año terminado Dic 31, 2021 \$'000	Año terminado Dic 31, 2020 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	78,319	87,176	305,710	306,312
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	32,738	-	223,283	-
Ingresos por intereses	165	229	1,618	1,996
Total de ingresos	111,222	87,405	530,611	308,308
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(100,436)	(101,456)
Otros gastos	(35,443)	(37,143)	(121,897)	(123,004)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	(187,680)	-	(580,345)
Total de gastos	(35,443)	(224,823)	(222,333)	(804,805)
Utilidad/(pérdida) del año	75,779	(137,418)	308,278	(496,497)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	37,890	(68,709)	154,139	(248,249)

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Valor en libros al inicio del año		41,119,827	38,799,138
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		-	775,786
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		107,588	643,951
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		84,141	143,617
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	410,741	(11,548)
Utilidad cambiaria no realizada en propiedades de inversión		1,158,270	1,912,458
Revaluación de propiedades de inversión valuadas a valor razonable		4,767,929	(1,157,936)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		11,389	14,361
Valor en libros al final del año		47,659,885	41,119,827

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

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Valor en libros al inicio del año	44,490	56,038
Gastos de capital	494,882	132,069
Transferencia de propiedades de inversión completas	(84,141)	(143,617)
Valor en libros al final del año	455,231	44,490

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

b) Valuación activo por activo

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

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.

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

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 31 de diciembre de 2021 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 2020: 7.50% y 10.50%) para las propiedades industriales y entre 8.50% y 9.75% (31 de diciembre de 2020: 8.50% and 9.75%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.00% y 11.25% (31 de diciembre de 2020: 8.50% y 11.50%) para las propiedades industriales entre 9.75% y 11.75% (31 de diciembre de 2020: 9.75% y 11.75%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2020: 3.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.66%. (2020: 4.52%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (2020: 3.00% y 35.00%), con un valor medio ponderado de 9.86% (2020: 10.89%) para las propiedades comerciales.

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

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

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

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

11. DEUDA

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$	3,499,195	3,590,766
Línea de crédito revolvente en MXN	1,259,564	1,259,564
Financiamiento con deudas disponibles	4,758,759	4,850,330
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	9,777,162	9,276,145
Financiamiento con documentos en US\$	6,689,638	6,483,328
Costos de transacción no amortizados	(62,426)	(75,295)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	16,404,374	15,684,178

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Varias instituciones Financieras a través de una línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	10.0	Libor a 30 días+2.50%	Abr-24	205,835	-
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,144,027	4,984,271
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,308,109	4,173,519
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	3,683,260	3,559,236
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,542,034	1,494,176
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,521,109	1,472,976
Saldo al cierre del año						16,404,374	15,684,178

¹ Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ² Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 12.³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

Deuda – circulante

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

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

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Saldo al inicial del año	15,684,178	14,804,370
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(4,007,607)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	197,728	4,340,034
Total de cambios por actividades de financiamiento	197,728	332,427
Total de efectos por tipos de cambio	506,141	532,540
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	16,327	14,841
Saldo al cierre del año	16,404,374	15,684,178

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	(97,499)	(211,095)
Valor razonable estimado				(97,499)	(211,095)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(816)	633
Impuesto a la utilidad diferido	(3,966)	-
Impuesto a la utilidad	(4,782)	633

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

IMPORTE 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente, con respecto a los resultados de las subsidiarias del Grupo son:

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	1,791	2,686
Impuesto a la utilidad corriente del año	(816)	(1,296)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	17	401
Impuesto a la utilidad por recuperar	992	1,791
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	22,557	24,486
Provisión relacionada a las diferencias temporales	3,966	(1,929)
Impuesto diferido pasivo	26,523	22,557

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

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

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra 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. De manera similar a las aprobaciones obtenidas en años anteriores, el 25 de mayo de 2021, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2022.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs al 31 de diciembre de 2021, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021, un total de 334,778 CBFIs, por un importe de 7.8 millones (incluyendo costos de transacción) han sido comprados.

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

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

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada 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)

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de diciembre de 2021	\$'000	\$'000	\$'000
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)
Al 31 de diciembre de 2020			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	53,901	53,901	53,901
Deuda**	(16,662,652)	(16,662,652)	(15,684,178)

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

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

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

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

La siguiente tabla 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
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Al 31 de diciembre de 2021				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(97,499)	-	(97,499)
Propiedades de inversión	-	-	47,659,885	47,659,885
Al 31 de diciembre de 2020				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(211,095)	-	(211,095)
Propiedades de inversión	-	-	41,119,827	41,119,827

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

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

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

	Dic 31, 2021	Dic 31, 2020
	\$'000	\$'000
Saldo al inicio del año	41,119,827	38,799,138
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	613,859	790,381
Adquisición de terreno	-	775,786
Utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,158,270	1,912,458
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4,767,929	(1,157,936)
Saldo al final del año	47,659,885	41,119,827

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de diciembre de 2021 al 30 abril de 2048.

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

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

17. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

a) Como Arrendador (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2021	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	140,195	301,706	81,959	523,860
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	27,107	53,592	13,697	94,396

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

b) Como Arrendatario

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

	Dic 31, 2021 \$'000	Dic 31, 2020 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del año	15,954	19,986
Adiciones a los activos por derecho de uso	1,037	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los derechos de uso de los activos	-	(1,506)
Efecto de fluctuación cambiaria	113	430
Cargo por depreciación del año	(3,921)	(4,080)
Saldo al cierre del año	13,183	15,954
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del año	17,611	21,207
Adiciones a los pasivos por arrendamientos	1,037	1,124
Pagos de arrendamiento modificados en los pasivos por arrendamiento	-	(1,510)
Efecto de fluctuación cambiaria	120	445
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	1,475	1,718
Pagos de arrendamientos	(5,151)	(5,373)
Saldo al cierre del año	15,092	17,611
Saldo clasificado como circulante	3,953	3,523
Saldo clasificado como no-circulante	11,139	14,088
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	5,149	4,906
1-5 años	12,944	16,932
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del año	18,093	21,838

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio aplicada es de 4.9% (2020: 5.7%) para los contratos en \$US y 10.2% (2020: 10.2%) para los contratos en pesos.

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

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

18. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple que está domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el periodo de los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2021, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (31 de diciembre de 2020: \$1.1 millones) y \$4.5 millones (31 de diciembre de 2020: \$4.1 millones) respectivamente.

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

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$48.0 millones (31 de diciembre de 2020: \$48.2 millones) y \$195.8 millones (31 de diciembre de 2020: \$186.8 millones) respectivamente por los periodos de tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2021. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de nueve meses siguiente. 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 periodo 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2021, el Grupo provisionó gastos por \$0.1 millones (31 de diciembre de 2020: \$cero millones) y \$0.1 millones (31 de diciembre de 2020: \$0.4 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2021, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente ascendían a \$0.1 millones (31 de diciembre de 2020: \$0.4 millones).

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

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

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

d) Otras entidades asociadas (continuación)

Al 31 de diciembre de 2021, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México y MMREM respectivamente, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$70.0 millones durante el período terminado el 31 de diciembre de 2021 (31 de diciembre de 2020: \$68.5 millones).

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

19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

