

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

- ▶ El portafolio industrial alcanza una ocupación récord de 97.1%, incrementando 279 puntos base A/A
- ▶ Crecimiento del AFFO por certificado de 6.0% T/T y 17.1% A/A
- ▶ Se reafirma el AFFO por certificado y la guía de distribución para el año 2022

CIUDAD DE MEXICO, 28 de abril de 2022 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2022.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

- Se registra un AFFO por certificado de Ps. 0.6558
- Se autoriza una distribución de efectivo de Ps. 0.5000 por certificado, resultando en una razón de pago del AFFO de 76.2%
- Se logra una ocupación consolidada de 96.1%, con un incremento de 225 pb A/A y 89 pb secuencialmente
- La ocupación industrial se sitúa en 97.1% al final del trimestre, elevándose 279 pb A/A y 108 pb secuencialmente
- Se reafirma la guía de AFFO por certificado para 2022 de entre Ps. 2.50 y Ps. 2.55
- Se reafirma la guía de distribución por certificado para el año completo 2022 de Ps. 2.00
- Aproximadamente un millón de pies cuadrados en proyectos industriales de desarrollo y expansión en construcción
- Después de haber concluido el primer trimestre de 2022, se completó un refinanciamiento de US\$425 millones con una línea de crédito vinculada a la sustentabilidad

“El fortalecimiento del entorno de mercado ha contribuido a un ímpetu saludable en nuestros resultados, contribuyendo a un crecimiento de 17.1% anual en el AFFO por certificado y una expansión del margen AFFO de 448 pb,” expresó Simon Hanna, Director General de FIBRA Macquarie. “Nuestro portafolio de activos industriales de alta calidad registró un incremento anual de 6.5% en el Ingreso Neto Operativo (NOI), y cerramos el trimestre con una ocupación récord de 97.1%. Debido a la actual demanda de inmuebles industriales y de logística, los arrendamientos han seguido acelerándose con dinamismo, aunado al apetito por nuevos desarrollos. Estamos próximos a concluir la entrega del primer edificio de nuestro proyecto de desarrollo en Monterrey y seguimos avanzando en la construcción de nuestro proyecto industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. También se observa una estabilización en nuestro portafolio comercial y nos complace reportar un incremento de 9.3% en el NOI del primer trimestre comparado con el del 2021. Por otro lado, recientemente anunciamos mejoras en nuestro Balance General con el refinanciamiento de nuestra línea de crédito

no garantizada, reduciendo con ello el costo del crédito, extendiendo nuestros vencimientos y posicionándonos para ejecutar nuestras estrategias de crecimiento orgánico y de nuevos desarrollos.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T22	1T21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 929.6m	Ps. 870.5m	6.8%
EBITDA	Ps. 861.9m	Ps. 806.9m	6.8%
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps. 624.5m	Ps. 567.5m	10.1%
FFO por Certificado	0.8204	0.7451	10.1%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 499.2m	Ps. 426.5m	17.1%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6558	Ps. 0.5600	17.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo	88.2%	87.6%	65 pb
Margen AFFO	47.4%	42.9%	448 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,461	34,534	(0.2%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,202	3,208	(0.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	96.1%	93.8%	225 pb
Ocupación Promedio	96.3%	93.5%	275 pb

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL - MISMAS TIENDAS	1T22	1T21	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 814.5m	Ps. 763.9m	6.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.8%	91.6%	18 pb
Número de Propiedades	235	235	-
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	28,789	29,737	(3.2%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,675	2,763	(3.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	97.0%	94.2%	281 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.25	5.06	3.8%
Retención de Clientes UDM al Cierre del Periodo	83.5%	76.3%	725 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.3	0.1%
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$ al Cierre del Periodo	92.3%	93.0%	(70 pb)

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T22	1T21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 821.9m	Ps. 772.0m	6.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.7%	91.6%	11 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,884	29,955	(0.2%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,776	2,783	(0.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	97.1%	94.3%	279 pb
Ocupación Promedio	96.3%	93.9%	238 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.26	\$5.07	3.7%
Retención de Clientes UDM	83.5%	76.6%	691 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.3	(0.3%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene robusto, con resultados positivos en las principales métricas, incluyendo ocupación, tasas de renta y margen NOI. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2022, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de Ps. 821.9 millones, esto es un incremento de 6.5% año con año. Este resultado fue impulsado por el desempeño del primer renglón, logrando un nivel récord de ingresos trimestrales por arrendamiento de US\$40.9 millones. El desempeño subyacente del portafolio industrial continuó apoyándose en un entorno favorable de oferta y demanda, con un incremento trimestral de las tasas de renta promedio acelerándose a 6.0% sobre una base anualizada.

Al cierre del trimestre, la ocupación fue 97.1%, incrementando 279 pb con respecto del mismo periodo del año anterior y 108 puntos base secuencialmente. La actividad de arrendamiento ganó ímpetu durante el trimestre, añadiendo 481 mil pies cuadrados de ocupación con seis nuevos clientes en cinco mercados del norte, con todos los nuevos contratos de arrendamiento denominados en dólares estadounidenses. Las nuevas operaciones de arrendamiento incluyen fabricantes de productos electrónicos domiciliados en Asia y a fabricantes de equipo industrial domiciliados en Alemania. Las renovaciones de arrendamientos incluyen 14 contratos que equivalen a 713 mil pies cuadrados, conduciendo a una saludable tasa de retención de 83.5% en los últimos 12 meses.

La cobranza en efectivo al 26 de abril fue sólida con el 98.7% de las rentas programadas para el 1T22 cobradas. La cobranza en efectivo del trimestre ascendió a Ps. 1,025 millones, 5.7% más alta que en el trimestre anterior.

Al 31 de marzo de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaron en Ps. 20.2 millones (excluyendo IVA), 16.7% menores que en el periodo correspondiente previo, reflejando una cobranza efectivo estable y una creación de provisiones prudente.

Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T22	1T21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 107.7m	Ps. 98.5m	9.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo	68.4%	65.1%	324 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,577	4,579	(0.1%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	425	425	(0.1%)
Ocupación al Cierre del Periodo	89.8%	91.1%	(131 pb)
Ocupación Promedio	89.8%	91.1%	(135 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$160.13	\$153.88	4.1%
Retención de Clientes UDM	69.6%	51.1%	1,853 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.5	(8.6%)

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejora de las condiciones comerciales, con un aumento de 9.3% en el NOI año con año.

- Las concesiones a las rentas durante el trimestre de Ps. 3.3 millones, fueron menores por cuatro trimestres consecutivos y se sitúan en el nivel más bajo desde el inicio de la pandemia. Las concesiones se redujeron 65.4% secuencialmente y 88.5% respecto al mismo periodo del año anterior.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 161.3 millones, incrementando 31.2% frente al periodo comparable previo.
- Contribuyendo a la buena evolución del NOI, los gastos a nivel de propiedades se mantuvieron en Ps. 49.9 millones y reflejaron un descenso de 5.5% con respecto al trimestre correspondiente anterior, debido principalmente a menores provisiones para incumplimientos.
- Durante el primer trimestre, el tráfico peatonal monitoreado en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 42% mayor al del período comparable anterior, y aproximadamente 25% menor a los niveles previos a la pandemia.

La actividad de renovación de contratos de arrendamiento fue fuerte durante el trimestre. FIBRAMQ firmó 60 contratos de arrendamiento englobando 24.5 mil metros cuadrados de espacio comercial durante el primer trimestre de 2022. La renovación de arrendamientos de este trimestre se compara favorablemente con la actividad de renovación de arrendamientos del año completo 2021 (46.5 mil metros cuadrados) y 2020 (17.6 mil metros cuadrados). Las renovaciones de arrendamiento más destacadas fueron las de los centros de entretenimiento familiar Fun Central en Coacalco Power Center y Tecamac Power Center (14.5 mil m², ZMVM), y un nuevo contrato de arrendamiento del restaurante la Casa de Toño en Multiplaza Ojo de Agua (0.5 mil m², ZMVM).

Al 31 de marzo de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 6.8 millones (excluyendo IVA), 39.3% menores a las del periodo correspondiente previo.

Resultados Mismas Propiedades

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

Nuevas Divulgaciones - Resumen de Tasas de Renta

Como parte de nuestros esfuerzos de incorporar mejores divulgaciones en nuestros reportes, este trimestre hemos incorporado en nuestros materiales de Información Suplementaria detalles adicionales sobre la composición de los arrendamientos de nuestro portafolio. Estas divulgaciones incluyen información pertinente a el perfil de incrementos en tasas de renta por tipo, así como la distribución de esos incrementos a lo largo del año. Para resaltar, el 57.8% del portafolio consolidado está directamente atado a la inflación mexicana o estadounidense. Adicionalmente, las rentas en nuestro portafolio industrial han incrementado el 13.7% en las tasas de renta de las renovaciones del trimestre. Por favor consulte los materiales de información suplementaria del primer trimestre de 2022 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

COLACIÓN DE CAPITAL

Desarrollos Industriales

FIBRAMQ sigue una estrategia para complementar y hacer crecer su portafolio industrial existente al invertir y desarrollar activos clase "A" en los principales mercados que muestran un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

- FIBRAMQ está por concluir el desarrollo de una propiedad industrial de 183 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, que forma parte de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados. Actualmente FIBRAMQ prevé la terminación de la primera fase del proyecto en el primer semestre de 2022 y ha recibido constante interés de prospectos inquilinos para esta propiedad.
- FIBRAMQ también continúa con su proyecto de desarrollo industrial en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera concluir la construcción de dos edificios con una superficie rentable de 734 mil pies cuadrados de ABA industrial en la segunda mitad de 2022.

Estos proyectos, de la mano con los proyectos activos de expansión *Build-to-Suit* de FIBRAMQ suman aproximadamente un millón de pies cuadrados de superficie rentable nueva y se espera que sean completados durante 2022.

Programa de Recompra de Certificados

En la reciente asamblea general anual, FIBRA Macquarie recibió la aprobación de los tenedores de certificados para una extensión hasta el 25 de junio de 2023 de su programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000.0 millones.

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAMQ cuenta con aproximadamente Ps. 16.0 mil millones en deuda en circulación, con Ps. 4.7 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente comprometida y Ps. 0.4 mil millones en efectivo no restringido disponible.

Al 31 de marzo de 2022, la deuda financiera de FIBRAMQ es de 98.8% a tasa fija y tiene un promedio ponderado de vencimiento de 3.8 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ fue de 32.2% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV fue de 5.8 veces.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado incrementó 18% respecto al de hace un año llegando a Ps. 40.5.

El 5 de abril de 2022, FIBRAMQ cerró una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$425.0 millones, y utilizó esta nueva línea de crédito vinculada a la sustentabilidad principalmente para pagar las cantidades dispuestas bajo la línea de crédito no garantizada cuya expiración estaba programada para el 1 de abril de 2024. Como resultado de esta transacción, y considerando las operaciones de swaps para cubrir las tasas de interés, la deuda financiera de FIBRAMQ era 92% a tasa fija y el promedio ponderado del costo anual del total de la deuda financiera de US\$836.0 millones fue de 5.2%.

ASG

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

- En enero 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).
- Durante el primer trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE de cuatro edificios industriales.

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

DISTRIBUCIÓN

El 28 de abril de 2022, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de marzo de 2022 de Ps. 0.5000 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 16 de junio de 2022 a los tenedores con fecha de registro el 15 de junio de 2022. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 14 de junio de 2022.

GUÍA PARA EL AÑO 2022

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO por certificado para el año completo 2022 en un rango de entre Ps. 2.50 y Ps. 2.55.

Esta guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.00 pesos por dólar durante el resto del 2022; que se compara con la suposición anterior de un tipo de cambio promedio de Ps. 20.5;
- ninguna nueva restricción gubernamental adicional en relación con las actividades comerciales;
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

La capacidad de mantener la guía dentro de un entorno de fortalecimiento del peso refleja el sólido desempeño subyacente de FIBRA Macquarie.

Distribución por certificado

FIBRAMQ reafirma su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2022 de Ps. 2.00 por certificado, por lo que se espera una distribución del primer trimestre de 2022 de Ps. 0.5000 por certificado.

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 29 de abril 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 First Quarter 2022 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2022 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de marzo de 2022 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

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

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7763

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

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

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

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	385,270	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	23,264	14,084
Otros activos	116,759	62,696
Total de activos circulante	525,293	792,398
Activo no circulante		
Efectivo restringido	16,549	17,037
Propiedades de inversión	46,797,359	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	1,338,599	1,323,700
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	269,312	272,264
Instrumentos financieros derivados	25,887	-
Total de activos no circulante	49,289,320	50,114,500
Total de activos	49,814,613	50,906,898
Pasivo circulante		
Acreedores y otras cuentas por pagar	494,116	800,947
Deuda	199,942	205,835
Depósitos de inquilinos	11,351	22,481
Otros pasivos	3,992	3,953
Total de pasivos circulante	709,401	1,033,216
Pasivo no circulante		
Deuda	15,738,112	16,198,539
Depósitos de inquilinos	322,871	317,638
Instrumentos financieros derivados	-	97,499
Otros pasivos	10,076	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	26,523	26,523
Total de pasivos no circulante	16,097,582	16,651,338
Total de pasivos	16,806,983	17,684,554
Activos netos	33,007,630	33,222,344
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	15,459,515	15,670,081
Total de participación controladora	32,763,423	32,973,989
Participación no controladora	244,207	248,355
Total del patrimonio	33,007,630	33,222,344

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	999,562	949,257
Gastos relacionados a las propiedades	(149,108)	(149,909)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	850,454	799,348
Honorarios de administración	(46,917)	(47,305)
Gastos relacionados con transacciones	(804)	(619)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,980)	(15,798)
Total de gastos operativos	(67,701)	(63,722)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,188,848)	1,179,783
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	154,160	220,757
Costos financieros	(227,375)	(228,846)
Ingresos por intereses	4,533	2,549
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	33,387	40,336
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	465,506	(520,015)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	123,386	37,296
Utilidad antes de impuestos del período	147,502	1,467,486
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(604)	(477)
Utilidad del período	146,898	1,467,009
Otros resultados integrales		
Otros resultados integrales del período	-	-
Utilidad integral del período	146,898	1,467,009
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:		
Participación controladora	151,046	1,461,340
Participación no controladora	(4,148)	5,669
Utilidad integral del período	146,898	1,467,009
Utilidad por CBFÍ*		
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	0.20	1.92

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

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

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del período	-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Utilidad integral del período	-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2021	17,311,749	10,424,665	27,736,414	249,244	27,985,658
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad integral del período	-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Utilidad integral del período	-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2022	17,303,908	15,459,515	32,763,423	244,207	33,007,630

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	146,898	1,467,009
Ajustes por:		
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,188,848	(1,179,783)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(154,160)	(220,757)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(4,105)	(28,059)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	18,968	22,484
Amortización de comisiones de arrendamiento	21,666	21,534
Depreciación para los activos por derecho de uso*	978	883
Ingresos por intereses	(4,533)	(2,549)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	14,905	10,191
(Utilidad)/pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	(474,019)	537,905
Costos financieros	227,375	228,846
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(33,387)	(40,336)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	(123,386)	(37,296)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	604	477
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(80,686)	(50,270)
Disminución en cuentas por pagar	(55,741)	(143,102)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	690,225	587,177
Actividades de inversión:		
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(162,060)	(321,822)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	18,488	10,285
Intereses recibidos	4,533	2,549
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(139,039)	(308,988)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(166,026)	(167,107)
Pagos por arrendamientos	(1,285)	(1,186)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(723,224)	(723,542)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(890,535)	(891,835)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(339,349)	(613,646)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	8,513	(17,890)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	401,819	274,547

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

** Incluye efectivo restringido de \$16.5 millones (2021: \$17.0 millones) al 31 de marzo de 2022.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2021	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	15
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	15
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	16
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
11. DEUDA	19
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	20
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	20
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	21
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	21
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	22
17. ARRENDAMIENTOS	24
18. PARTES RELACIONADAS	25
19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	26

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 adjunto al 31 de marzo de 2022 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

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

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 28 de abril de 2022.

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

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

	Nota	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		385,270	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		23,264	14,084
Otros activos		116,759	62,696
Total de activos circulante		525,293	792,398
Activo no circulante			
Efectivo restringido		16,549	17,037
Propiedades de inversión	10	46,797,359	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,338,599	1,323,700
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		269,312	272,264
Instrumentos financieros derivados	12	25,887	-
Total de activos no circulante		49,289,320	50,114,500
Total de activos		49,814,613	50,906,898
Pasivo circulante			
Acreeedores y otras cuentas por pagar		494,116	800,947
Deuda	11	199,942	205,835
Depósitos de inquilinos		11,351	22,481
Otros pasivos	17	3,992	3,953
Total de pasivos circulante		709,401	1,033,216
Pasivo no circulante			
Deuda	11	15,738,112	16,198,539
Depósitos de inquilinos		322,871	317,638
Instrumentos financieros derivados	12	-	97,499
Otros pasivos	17	10,076	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	13	26,523	26,523
Total de pasivos no circulante		16,097,582	16,651,338
Total de pasivos		16,806,983	17,684,554
Activos netos		33,007,630	33,222,344
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		15,459,515	15,670,081
Total de participación controladora		32,763,423	32,973,989
Participación no controladora	15	244,207	248,355
Total del patrimonio		33,007,630	33,222,344

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

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

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2022 \$'000	Mar 31, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	999,562	949,257
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(149,108)	(149,909)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		850,454	799,348
Honorarios de administración	18(c)	(46,917)	(47,305)
Gastos relacionados con transacciones		(804)	(619)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(19,980)	(15,798)
Total de gastos operativos		(67,701)	(63,722)
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(1,188,848)	1,179,783
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	154,160	220,757
Costos financieros	4(d)	(227,375)	(228,846)
Ingresos por intereses		4,533	2,549
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9	33,387	40,336
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	465,506	(520,015)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		123,386	37,296
Utilidad antes de impuestos del período		147,502	1,467,486
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	(604)	(477)
Utilidad del período		146,898	1,467,009
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales del período		-	-
Utilidad integral del período		146,898	1,467,009
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora		151,046	1,461,340
Participación no controladora		(4,148)	5,669
Utilidad integral del período		146,898	1,467,009
Utilidad por CBFÍ*			
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	0.20	1.92

*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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2021	14	17,311,749	9,325,095	26,636,844	243,575	26,880,419
Utilidad integral del período		-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Utilidad integral del período		-	1,461,340	1,461,340	5,669	1,467,009
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	7	-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(361,770)	(361,770)	-	(361,770)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2021		17,311,749	10,424,665	27,736,414	249,244	27,985,658
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad integral del período		-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Utilidad integral del período		-	151,046	151,046	(4,148)	146,898
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	7	-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(361,612)	(361,612)	-	(361,612)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2022		17,303,908	15,459,515	32,763,423	244,207	33,007,630

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 TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
		\$'000	\$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período		146,898	1,467,009
Ajustes por:			
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	1,188,848	(1,179,783)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(154,160)	(220,757)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(4,105)	(28,059)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	18,968	22,484
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	21,666	21,534
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17	978	883
Ingresos por intereses		(4,533)	(2,549)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	14,905	10,191
(Utilidad)/pérdida cambiaria, neta en partidas monetarias	4(e)	(474,019)	537,905
Costos financieros	4(d)	227,375	228,846
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(33,387)	(40,336)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(123,386)	(37,296)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	604	477
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(80,686)	(50,270)
Disminución en cuentas por pagar		(55,741)	(143,102)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		690,225	587,177
Actividades de inversión:			
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(162,060)	(321,822)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	18,488	10,285
Intereses recibidos		4,533	2,549
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(139,039)	(308,988)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(166,026)	(167,107)
Pagos por arrendamientos	17	(1,285)	(1,186)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(723,224)	(723,542)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(890,535)	(891,835)
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(339,349)	(613,646)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	8,513	(17,890)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		401,819	274,547

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

** Incluye efectivo restringido de \$16.5 millones (2021: \$17.0 millones) al 31 de marzo de 2022.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Cd. de México. C.P. 11000 con efecto a partir del 2 de noviembre de 2017. El contrato de fideicomiso de FIBRA Macquarie fue modificado el 20 de noviembre de 2012 y modificado y corregido el 11 de diciembre de 2012, incluyendo la adición, entre otras cosas, como partes del Contrato de Fideicomiso, de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador (en dichas facultades "MMREM" o el "Administrador"), y posteriormente modificado y corregido el 27 de agosto de 2014 (dicho contrato de fideicomiso modificado y corregido, el "Contrato de Fideicomiso"). El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituto, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (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 México Infrastructure Management, S.A. de C.V. como entidad fusionante y sobreviviente. La razón social de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México S.A. de C.V. ("MAM México"). Como resultado de la fusión, MAM México asumió (respectivamente) la capacidad de administrador, fideicomitente y beneficiario en segundo lugar del contrato de Fideicomiso.

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

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

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. Desde entonces COVID-19 se ha extendido a más de 100 países, incluidos México y Estados Unidos. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al COVID-19 una pandemia, y el 13 de marzo de 2020, los Estados Unidos declararon una emergencia nacional con respecto al COVID-19. La propagación de COVID-19 enfatiza ciertos riesgos que el Grupo enfrenta en su negocio. La propagación de COVID-19, o las medidas para mitigar esta propagación, podrían tener efectos materiales y adversos en la capacidad del Grupo para operar de manera efectiva. Los clientes existentes y los clientes potenciales de las propiedades del Grupo pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener impacto negativo para FIBRA Macquarie. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, el Grupo no puede predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar el negocio. Cualquier recesión económica prolongada, escalada del brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente la condición financiera del Grupo y los resultados de las operaciones. El Grupo se vio afectado temporalmente por restricciones gubernamentales, laborales y de otro tipo durante el período finalizado el 31 de marzo de 2022, en general, hubo cierto impacto en ciertas métricas financieras como los ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados y las valuaciones de los activos.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2021, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo. El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

El 28 de abril 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 marzo de 2022 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, como, por ejemplo:

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)

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

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

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

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

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

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

d) Medición del valor razonable (continuación)

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

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

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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 2022. Algunas normas y mejoras que se emitieron pero aún no están en vigor, están disponibles para adopción anticipada, pero el Grupo ha decidido no hacerlo. Estas normas y modificaciones tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados del Grupo. Éstas incluyen:

- Concesiones de renta relacionadas al COVID-19 después del 30 junio de 2021. (Modificación a la NIIF 16).
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020.
- Referencia al marco conceptual (Modificación a la NIIF 3).
- Clasificación de pasivos a corto plazo y a largo plazo (Modificación a la NIC 1).
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF17 Contratos de Seguros.
- Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al documento de práctica de la NIIF 2).
- Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8).
- Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12).

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	936,829	883,587
Ingresos por estacionamiento	9,025	5,160
Gastos refacturados a los inquilinos	53,708	60,510
Total ingresos relacionados a las propiedades	999,562	949,257
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(19,231)	(16,663)
Seguros sobre la propiedad	(6,678)	(5,846)
Impuesto predial	(20,283)	(18,880)
Reparaciones y mantenimiento	(18,331)	(25,486)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(10,655)	(10,490)
Servicios de seguridad	(6,288)	(6,633)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(1,576)	(2,648)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(18,968)	(22,484)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(21,666)	(21,534)
Gastos de servicios generales	(4,205)	(4,532)
Gastos de mercadotecnia	(3,137)	(1,892)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,139)	(1,517)
Deterioro en las cuentas por cobrar	(14,905)	(10,191)
Otros gastos para la propiedad	(1,046)	(1,113)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(149,108)	(149,909)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(693)	(773)
Honorarios de contabilidad	(2,400)	(1,917)
Honorarios de valuación	(1,234)	(1,270)
Honorarios de auditoría	(1,332)	(1,287)
Otros honorarios profesionales	(3,609)	(3,562)
Otros gastos	(10,712)	(6,989)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,980)	(15,798)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(223,425)	(223,474)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,950)	(4,998)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	-	(374)
Total de costos financieros	(227,375)	(228,846)
e) Utilidad/(pérdida) cambiaria neta		
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	464,298	(511,422)
Utilidad/(pérdida) por fluctuación cambiaria neta realizada	1,208	(8,593)
Total de utilidad/(pérdida) cambiaria neta	465,506	(520,015)

Al 31 de marzo de 2022, el Grupo tenía 71 empleados (31 de marzo de 2021: 67 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	347,925	182,118	202,567	163,590	13,957	143,607	1,053,764
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	319,893	176,874	199,141	160,469	11,930	118,415	986,722
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	444	10,306	10,750
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	28,032	5,244	3,426	3,121	1,583	14,886	56,292
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(49,651)	(44,634)	(29,834)	(52,658)	8,501	94,480	(73,796)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Utilidad cambiaria	50,738	30,582	39,478	35,925	-	5	156,728
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(441,400)	(249,886)	(257,746)	(239,816)	-	-	(1,188,848)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	65,138	30,855	27,216	30,738	2,392	7,114	163,453
Costos financieros ³	(25,577)	(15,391)	(19,568)	(17,868)	(3,173)	(9,149)	(90,726)
3 meses terminados 31 de marzo de 2021							
Ingresos de clientes externos ¹	327,069	172,277	195,127	148,320	11,675	139,671	994,139
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	314,900	161,346	186,705	141,507	10,026	112,584	927,068
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	227	5,805	6,032
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	12,169	10,931	8,422	6,813	1,422	21,282	61,039
Utilidad neta del segmento ²	736,477	384,168	400,256	316,135	10,439	110,652	1,958,127
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(67,512)	(40,427)	(53,688)	(40,800)	-	(21)	(202,448)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	460,164	255,443	255,465	208,711	-	-	1,179,783
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	86,027	42,814	41,013	35,223	7,283	36,396	248,756
Costos financieros ³	(25,576)	(15,365)	(21,362)	(16,145)	(3,231)	(9,189)	(90,868)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$13.9 millones (al 31 de marzo de 2021 \$11.6 millones) y de \$40.2 millones (al 31 de marzo de 2021 \$33.2 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades/(pérdidas) operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$8.5 millones (al 31 de marzo de 2021 \$10.4 millones) y de \$24.5 millones (al 31 de marzo de 2021 \$29.7 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.1 millones (al 31 de marzo de 2021 \$3.2 millones) y de \$9.1 millones (al 31 de marzo de 2021 \$9.1 millones), respectivamente.

La agrupación del segmento operativo incluye- **Centro:** Guadalajara, Irapuato, ZMCDMX, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí; **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa, Saltillo; **Norte:** Cd. Juárez, Chihuahua; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales, Tijuana; **Sur:** Cancún, Tuxtpec.

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)

Al 31 de marzo de 2022	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	15,849,380	9,328,823	9,274,499	8,616,748	500,205	6,581,149	50,150,804
Pasivos totales del segmento	(2,093,822)	(1,216,843)	(1,547,634)	(1,420,315)	(155,520)	(511,412)	(6,945,546)
Al 31 de diciembre de 2021							
Activos totales del segmento	16,830,398	9,461,046	9,138,332	8,412,129	494,854	6,575,792	50,912,551
Pasivos totales del segmento	(2,200,038)	(1,270,555)	(1,601,913)	(1,468,631)	(154,006)	(503,294)	(7,198,437)

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

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	
	Mar 31, 2022 \$'000	Mar 31, 2021 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,053,764	994,139
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(54,201)	(44,882)
Ingresos por intereses	4,533	2,549
Total de ingresos del período	1,004,096	951,806
(Pérdida)/utilidad operativa por segmento	(73,796)	1,958,127
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos de propiedades no incluidos en el segmento reportable	901	997
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(148,971)	(150,399)
Ingresos por intereses	4,533	2,549
Partidas atribuibles al método de participación	372	205
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta ²	308,778	(317,567)
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	123,385	37,296
Honorarios de administración ³	(46,917)	(47,305)
Gastos relacionados con transacciones	(803)	(619)
Gastos por honorarios profesionales, legales y gastos generales	(19,980)	(15,798)
Impuesto a la utilidad	(604)	(477)
Utilidad neta del período	146,898	1,467,009

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

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	50,150,804	50,912,551
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	214,107	513,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos ¹	27,493	78,207
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,942,565)	(1,921,787)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,338,599	1,323,700
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	25,887	-
Total de activos	49,814,613	50,906,898
Pasivos por segmento reportable	(6,945,546)	(7,198,437)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(10,274,976)	(10,575,156)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(153,827)	(373,886)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	603,965	598,086
Otros pasivos ¹	(10,076)	(11,139)
Impuesto diferido pasivo ¹	(26,523)	(26,523)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	(97,499)
Total de pasivos	(16,806,983)	(17,684,554)

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante trimestre terminado el 31 de marzo de 2022, FIBRA Macquarie hizo dos distribuciones por un monto total de \$723.2 millones (al 31 de marzo de 2021: \$723.6 millones). La primera distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2021, fue pagada el 28 de enero de 2022. La segunda distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 11 de marzo de 2022.

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBF

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2022	Mar 31, 2021
	\$'000	\$'000
Utilidad después de impuestos por CBF		
Utilidad básica y diluida por CBF (\$)	0.20	1.92
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBF		
Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBF (\$'000)	151,046	1,461,340
Número de promedio ponderado de CBFs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBF ('000)	761,289	761,623

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

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
		FIBRA Macquarie Mar 31, 2022	FIBRA Macquarie Dic 31, 2021		
Fid CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	530,299	529,975
Fid CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	808,300	793,725

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,323,700	1,186,526
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	4,639
Distribuciones recibidas durante el período/año	(18,488)	(59,494)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	24,093	64,018
Participación en la utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	9,294	128,011
Montos en libros al cierre del período/año	1,338,599	1,323,700

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

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	29,800	27,144	56,364	49,787
Total de activos - no circulante	1,037,520	1,039,456	2,772,057	2,738,258
Total de pasivos - circulante ³	-	-	(68,150)	(54,354)
Total de pasivos - no circulante ³	(6,721)	(6,649)	(1,143,672)	(1,146,242)
Activos netos	1,060,599	1,059,951	1,616,599	1,587,449

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$48.2 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$46.4 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$21.7 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$21.5 millones).

³ Pasivos financieros – circulantes y no circulantes (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,129.5 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$1,132.7 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964
Movimientos netos del período/año	648	48,863	29,150	225,485
Activos netos	1,060,599	1,059,951	1,616,599	1,587,449
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	530,299	529,976	808,300	793,724
Valor en libros de FIBRA Macquarie	530,299	529,976	808,300	793,724

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$5.5 millones (año completo 2021: \$19.3 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	3 meses terminados Mar 31, 2022	3 meses terminados Mar 31, 2021	3 meses terminados Mar 31, 2022	3 meses terminados Mar 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	22,220	16,989	86,183	72,775
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	3,070	18,809	52,931
Ingresos por intereses	87	39	662	370
Total de ingresos	22,307	20,098	105,654	126,076
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(24,645)	(24,839)
Otros gastos	(7,439)	(9,836)	(28,882)	(30,826)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(222)	-	-	-
Total de gastos	(7,661)	(9,836)	(53,527)	(55,665)
Utilidad del período	14,646	10,262	52,127	70,411
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	7,323	5,131	26,064	35,205

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

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

	Nota	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		47,659,885	41,119,827
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		94,637	107,588
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		-	84,141
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	85,556	410,741
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(1,188,848)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		154,160	4,767,929
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(8,031)	11,389
Valor en libros al final del período/año		46,797,359	47,659,885

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	455,231	44,490
Gastos de capital	85,556	494,882
Transferencia de propiedades de inversión completas	-	(84,141)
Valor en libros al final del período/año	540,787	455,231

*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 cualificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2021.

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

En el trimestre actual, la Administración realizó un proceso interno de valuación de mercado y confirmó que no hubo cambios materiales a los supuestos aplicados por el valuador independiente.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función a los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación 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 marzo de 2022 se encuentran a continuación:

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

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Valuación activo por activo (continuación)

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

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2021: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.66% (2021: 3.66%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (2021: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 9.86% (2021: 9.86%) para las propiedades comerciales.

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

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

11. DEUDA

	Mar 31, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolving en US\$	3,399,014	3,499,195
Línea de crédito revolving en MXN	1,259,564	1,259,564
Financiamiento con deudas disponibles	4,658,578	4,758,759
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	6,498,115	9,777,162
Financiamiento con documentos en US\$	9,497,245	6,689,638
Costos de transacción no amortizados	(57,306)	(62,426)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	15,938,054	16,404,374

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad	Moneda	Limite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros	
						Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Varias bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	10.0	Libor a 30 días+2.50%	Abr-24	199,942	205,835
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	4,997,044	5,144,027
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,185,205	4,308,109
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	3,580,027	3,683,260
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,497,964	1,542,034
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,477,872	1,521,109
Saldo al cierre del período/año						15,938,054	16,404,374

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

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda – 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.

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

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicial del período/año	16,404,374	15,684,178
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	-	197,728
Total de cambios por actividades de financiamiento	-	197,728
Total de efectos por tipos de cambio	(470,270)	506,141
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción amortizados	3,950	16,327
Saldo al cierre del período/año	15,938,054	16,404,374

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 Nocional	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	25,887	(97,499)
Valor razonable estimado				25,887	(97,499)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

FIBRA Macquarie es considerado un fideicomiso de inversión de bienes raíces para fines de impuestos federales mexicanos. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de México, 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:

	Mar 31, 2022 \$'000	Mar 31, 2021 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(477)
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(477)

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

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

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD (CONTINUACIÓN)

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

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	992	1,791
Impuesto a la utilidad corriente del período/año	(604)	(816)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	-	17
Impuesto a la utilidad por recuperar	388	992
<i>Impuesto a la utilidad diferido</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	26,523	22,557
Provisión relacionada a las diferencias temporales	-	3,966
Impuesto diferido pasivo	26,523	26,523

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs \$'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	761,623	17,311,749
Recompra de CBFIs para su cancelación durante el año	(335)	(7,841)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	761,288	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	761,288	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2022	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. Al igual que 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 marzo de 2022, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

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

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

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

	Proporción de la participación no controlada Mar 31, 2022	Participación no controlada Mar 31, 2022	Total Activos Mar 31, 2022	Total Pasivos Mar 31, 2022
Fid CIB/3493	28%	244,207	880,447	(598)
		244,207	880,447	(598)

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasa de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 31 de marzo de 2022	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	23,264	23,264	23,264
Deuda**	(15,791,077)	(15,791,077)	(15,938,054)
Al 31 de diciembre de 2021			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	14,084	14,084	14,084
Deuda**	(16,881,871)	(16,881,871)	(16,404,374)

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

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 31 de marzo de 2022	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-activo	-	25,887	-	25,887
Propiedades de inversión	-	-	46,797,359	46,797,359
Al 31 de diciembre de 2021				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(97,499)	-	(97,499)
Propiedades de inversión	-	-	47,659,885	47,659,885

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)

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:

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicio del período/año	47,659,885	41,119,827
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	172,162	613,859
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,188,848)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	154,160	4,767,929
Saldo al final del período/año	46,797,359	47,659,885

17. ARRENDAMIENTOS

a) Como Arrendador

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

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

Al 31 de marzo de 2022	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	140,724	298,399	84,323	523,446
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	28,735	55,429	12,831	96,995

* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

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

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

17. ARRENDAMIENTOS (CONTINUACIÓN)

b) Como Arrendatario

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

	Mar 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):		
Saldo al inicio del período/año	13,183	15,954
Adiciones a los activos por derecho de uso	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(66)	113
Cargo por depreciación del período/año	(978)	(3,921)
Saldo al cierre del período/año	12,139	13,183
Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):		
Saldo al inicio del período/año	15,092	17,611
Adiciones a los pasivos por arrendamientos	-	1,037
Efecto de fluctuación cambiaria	(72)	120
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	333	1,475
Pagos de arrendamientos	(1,285)	(5,151)
Saldo al cierre del período/año	14,068	15,092
Saldo clasificado como circulante	3,992	3,953
Saldo clasificado como no-circulante	10,076	11,139
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	5,030	5,149
1-5 años	11,701	12,944
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	16,731	18,093

¹ Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental al 1 de enero de 2019. La tasa promedio aplicada es de 4.9% (2021: 4.9%) para los contratos en \$US y 10.2% (2021: 10.2%) para los contratos en pesos.

18. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

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 período de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (31 de marzo de 2021: \$1.1 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)

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$46.9 millones (31 de marzo de 2021: \$47.3 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFis en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFis, y el monto total de todas las recompras de CBFis, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día de cada período de 2 años empezando el 19 de marzo de 2012, y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por un período mínimo de un año. Al 31 de marzo de 2022, no hay honorario de desempeño por pagar por parte de FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, el Grupo provisionó gastos por \$0.1 millones (31 de marzo de 2021: \$0.2 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 marzo de 2022, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México y MMREM respectivamente ascendían a \$0.1 millones (31 de marzo de 2021: \$0.2 millones).

Al 31 de marzo de 2022, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México y MMREM respectivamente, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$35.0 millones durante el período terminado el 31 de marzo de 2022 (31 de marzo de 2021: \$35.0 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 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie México anunció la firma de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad equivalente a US\$425.0 millones que posteriormente se completó el martes 5 de abril de 2022. Los recursos de la nueva línea de crédito vinculada a la sustentabilidad se utilizaron para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La nueva línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cinco años por US\$180.0 millones y (ii) una línea de crédito revolving comprometida a cinco años por un equivalente a US\$245.0 millones, compuesta por un tramo denominado en dólares por US\$180.0 millones y un tramo denominado en pesos por Ps.1,300 millones (equivalentes a US\$65.0 millones)

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.

