

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2022

- ▶ Se incrementa la guía de AFFO por certificado para el año 2022 a Ps. 2.70, aumentando 2.9% del punto medio del rango anterior
- ▶ Crecimiento del AFFO por certificado de 5.8% T/T y 18.8% A/A
- ▶ Nivel de ocupación del portafolio industrial de 97.0%, y ocupación consolidada de 96.2%; la ocupación del portafolio comercial al cierre del trimestre alcanzó 91.0%, mostrando un segundo incremento trimestral consecutivo
- ▶ Crecimiento del ABA arrendada con la adición de dos edificios, incrementando el ABA arrendada consolidada en 1.5% T/T y 3.0% A/A

CIUDAD DE MÉXICO, 24 de octubre de 2022 - FIBRA MACQUARIE México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2022.

GUÍA PARA EL AÑO 2022 ACTUALIZADA

- Se incrementa la guía de AFFO por certificado para el año 2022 a Ps. 2.70, subiendo Ps. 0.075 desde el punto medio del rango anterior de Ps. 2.60 – Ps. 2.65
- Se reafirma la guía de distribución por certificado para el año completo 2022 de Ps. 2.00

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2022

- Se registra un AFFO por certificado de Ps. 0.7097, 18.8% mayor al del período comparable anterior
- La ocupación consolidada fue de 96.2%, sin cambio T/T y 146 pb mayor A/A
- La ocupación industrial se situó en 97.0%, sin cambio T/T y 152 pb mayor A/A
- Se autorizó una distribución en efectivo correspondiente al 3T22 de Ps. 0.5000 por certificado, representando una razón de pago de AFFO de 70.5%
- Se completó y alquiló en su totalidad la primera fase del proyecto de desarrollo industrial en Apodaca, Nuevo León, y se inició la construcción de un segundo edificio

"Durante el tercer trimestre, entregamos un crecimiento sólido con respecto del año y trimestre anterior, reflejando el éxito continuo en la ejecución de nuestra estrategia", dijo Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "La composición favorable de nuestro portafolio industrial, expuesto principalmente a los atractivos mercados del norte de México, nos está permitiendo lograr un crecimiento sostenido en la ocupación y en las tasas de renta. En el portafolio comercial, gracias a la continua mejoría en las condiciones comerciales, vimos un incremento secuencial de la ocupación, una

cobranza en efectivo sólida y el fin de los descuentos de renta relacionados a Covid. Esta dinámica positiva está dando lugar a un flujo de efectivo sostenido y a una distribución ampliamente cubierta, de la mano, nos complace anunciar que hemos incrementado nuestra guía de resultados para el año, incluso después de haber considerado una apreciación del peso en nuestro pronóstico para el último trimestre de 2022."

El Sr. Hanna continuó: "Con una visión prudente en el uso de capital, hemos mantenido nuestro enfoque por la creación de valor mientras que entregamos un crecimiento orgánico junto con una estrategia de desarrollo disciplinada, lo cual se demuestra en un NAV récord por certificado. Durante el tercer trimestre, completamos y alquilamos en su totalidad un nuevo edificio en Apodaca, obteniendo un rendimiento a nivel NOI de 10.4% con un contrato de arrendamiento de primer nivel a diez años denominado en dólares americanos. Con dinámicas de mercado a favor que apoyan la demanda constante y un portafolio de proyectos en desarrollo de aproximadamente 1.3 millones de pies cuadrados de ABA, seguimos motivados por nuestra estrategia para crear valor para nuestros tenedores de certificados en los próximos trimestres."

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T22	3T21	Variación	9M22	9M21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 957.4m	Ps. 874.7m	9.5%	Ps. 2,806.1m	Ps. 2,624.6m	6.9%
EBITDA	Ps. 887.1m	Ps. 812.5m	9.2%	Ps. 2,600.8m	Ps. 2,431.0m	7.0%
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps. 645.9m	Ps. 575.2m	12.3%	Ps. 1,889.7m	Ps. 1,720.2m	9.9%
FFO por Certificado	0.8484	0.7556	12.3%	2.4822	2.2590	9.9%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 540.3m	Ps. 454.7m	18.8%	Ps. 1,550.1m	Ps. 1,343.1m	15.4%
AFFO por Certificado	Ps. 0.7097	Ps. 0.5972	18.8%	Ps. 2.0362	Ps. 1.7638	15.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.6%	87.4%	21 pb	87.8%	87.6%	21 pb
Margen AFFO	49.5%	45.4%	401 pb	48.5%	44.8%	368 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,033	34,530	1.5%	35,033	34,530	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,255	3,208	1.5%	3,255	3,208	1.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	96.2%	94.8%	146 pb	96.2%	94.8%	146 pb
Ocupación Promedio	96.2%	94.3%	189 pb	95.9%	94.0%	196 pb

Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T22	3T21	Variación	9M22	9M21	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 842.7m	Ps. 776.1m	8.6%	Ps. 2,474.4m	Ps. 2,330.9m	6.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo	90.8%	91.3%	(50 pb)	91.2%	91.4%	(19 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,452	29,952	1.7%	30,452	29,952	1.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,829	2,783	1.7%	2,829	2,783	1.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.0%	95.5%	152 pb	97.0%	95.5%	152 pb
Ocupación Promedio	97.1%	95.0%	205 pb	96.8%	94.5%	231 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.39	\$5.16	4.5%	\$5.39	\$5.16	4.5%
Retención de Clientes UDM	86.6%	83.2%	334 pb	86.6%	83.2%	334 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.3	3.2	1.1%	3.3	3.2	1.1%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene fuerte, con incrementos sólidos en la ocupación y las tasas de arrendamiento. En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2022, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de Ps. 842.7 millones, esto representa un incremento de 8.6% con respecto del periodo comparable del año anterior. Este resultado fue impulsado por un nivel récord de ingresos por arrendamiento trimestrales de US\$ 43.6 millones, incrementando 7.9% en dólares año con año.

Al cierre del trimestre, la ocupación se mantuvo estable en 97.0%, incrementando 152 puntos base en términos anuales. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 312 mil pies cuadrados de ABA, superando las salidas de 131 mil pies cuadrados de ABA. Los nuevos contratos de arrendamiento incluyeron a un fabricante de piezas de vehículos eléctricos con sede en Estados Unidos en nuestro recién terminado desarrollo en Apodaca, dos proveedores de logística y una empresa de recubrimientos metálicos con sede en Estados Unidos. Las renovaciones de contratos de arrendamiento incluyeron ocho contratos y 1.2 millones de pies cuadrados, generando una saludable tasa de retención de 86.6% en los últimos 12 meses.

La cobranza en efectivo continuó siendo robusta, y, al 30 de septiembre, 98.4% de las rentas programadas para el 3T22 habían sido cobrada. La cobranza en efectivo del trimestre ascendió a Ps. 1,038.8 millones, 9.8% mayor A/A.

Al 30 de septiembre de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaron en Ps. 6.8 millones (excluyendo IVA), 52.2% menores que en el periodo correspondiente previo, reflejando una cobranza en efectivo sólida 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	3T22	3T21	Variación	9M22	9M21	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 114.7m	Ps. 98.7m	16.2%	Ps. 331.7m	Ps. 293.7m	12.9%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 128.0m	Ps. 94.9m	34.9%	Ps. 362.6m	Ps. 270.5m	34.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (inc. RL)	69.5%	65.3%	420 pb	68.9%	60.4%	844 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (exc. RL)	77.7%	62.9%	1,480 pb	75.3%	60.8%	1,448 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,581	4,578	0.1%	4,581	4,578	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	426	425	0.1%	426	425	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.0%	90.0%	100 pb	91.0%	90.0%	100 pb
Ocupación Promedio	90.8%	90.1%	73 pb	90.3%	90.6%	(35 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$164.75	\$156.48	5.3%	\$164.75	\$156.48	5.3%
Retención de Clientes UDM	87.0%	63.5%	2,351 pb	87.0%	63.5%	2,351 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.0	3.4	(9.7%)	3.0	3.4	(9.7%)

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejoría en las condiciones comerciales. Vale la pena destacar que la ocupación promedio se elevó secuencialmente por segunda vez desde el inicio de la pandemia, con un incremento de 59 pb desde el cierre del segundo trimestre, y 73 pb desde el periodo comparable del año anterior a 91.0%.

- El ingreso neto operativo (NOI) fue 16.2% mayor A/A. Excluyendo el impacto de la amortización lineal por rentas no monetarias de acuerdo con las NIIF, el NOI tuvo incrementó 34.9% A/A.
- Por primera vez desde el inicio de la pandemia, se terminaron las concesiones en las rentas relacionadas con el COVID que afectaron al portafolio comercial durante la pandemia. Esto se atribuye al vencimiento de todos los descuentos en las rentas relacionados con el COVID, de esta manera se registró una disminución en las concesiones de Ps. 12.9 millones con respecto al trimestre correspondiente del anterior.
- La cobranza de efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 164.1 millones, incrementando 18.0% frente al periodo comparable previo.
- Durante el tercer trimestre, el tráfico peatonal en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 34% mayor al del período comparable anterior, y aproximadamente 25% menor a los niveles pre-pandemia.
- Como reflejo de la mejora en los niveles de actividad, los ingresos totales por estacionamientos y renta variable, de Ps. 19.5 millones, fueron 43.9% superiores a los del periodo comparable anterior.

La actividad de renovación de contratos de arrendamiento fue sólida durante el trimestre. FIBRAMQ firmó 20 contratos de arrendamiento englobando 5.6 mil metros cuadrados de espacio comercial durante el tercer trimestre de 2022. Las renovaciones de arrendamiento más destacadas incluyeron la renovación a una tienda de artículos para oficinas en Tecamac Power Center y un arrendamiento nuevo para un restaurante-bar en Coacalco Power Center. El portafolio comercial también se benefició de una fuerte retención de 87.0% durante los últimos 12 meses.

Al 30 de septiembre de 2022, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 20.3 millones (excluyendo IVA), 101.7% más altas a las del periodo correspondiente previo.

Resumen de Tasas de Renta

En el tercer trimestre sólo 15.6% de los arrendamientos consolidados (considerando la proporción de las rentas base anualizadas) estuvieron sujetos a incrementos anuales programados en las rentas, representando el trimestre con menos proporción de incrementos ligados a inflación en el año. Para el cuarto trimestre de 2022, 28.1% de los contratos de arrendamiento consolidados tienen programados aumentos anuales de las rentas, considerando la proporción de las rentas base anualizadas.

En el caso de los arrendamientos renovados durante el trimestre, se lograron incrementos de 10.0% y 2.4% en los portafolios industrial y comercial, respectivamente.

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 58.2% (considerando la proporción de renta base anualizada) está directamente ligado a inflación de México o de Estados Unidos.

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

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 tercer trimestre de 2022 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos clase "A" en los principales mercados que muestran un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva. Con las expansiones y desarrollos en proceso, se espera un incremento de ABA de aproximadamente 1.3 millones de pies cuadrados de ABA en el corto plazo.

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE INVERSIÓN EN CRECIMIENTO DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL

Al momento de esta publicación, el programa de capital de crecimiento del portafolio industrial de FIBRA Macquarie consta de 1.8 millones de pies cuadrados de ABA, entre los cuales se incluye los proyectos completados durante el año y los que aún siguen en construcción. Esto comprende 1.5 millones de pies cuadrados de ABA de nuevos desarrollos, incluyendo expansiones, y 293 mil pies cuadrados de ABA de adquisiciones oportunistas.

Tomando en cuenta el recién terminado edificio en Apodaca, Nuevo León, así como en su cartera de desarrollo activa, FIBRAMQ estima invertir aproximadamente US\$118.0 millones en proyectos terminados en 2022 y proyectos actualmente en construcción (Área Metropolitana CDMX US\$43.0 millones, Apodaca US\$35.0 millones, Ciudad Juárez US\$32.0 millones, Hermosillo/Querétaro US\$8.0 millones).

Para un mayor detalle por favor consulte los materiales de información suplementaria del tercer trimestre de 2022 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

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

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRAMQ cuenta con aproximadamente Ps. 17.1 mil millones en deuda, Ps. 5.0 mil millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y Ps. 0.7 mil millones en efectivo no restringido disponible.

Al 30 de septiembre de 2022, el 88.4% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.0 años.

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

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado incrementó 22.0% respecto al de hace un año llegando a un récord de Ps. 43.0.

PROGRAMA DE CERTIFICACIÓN DE EDIFICIOS VERDES

Durante el tercer trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en cinco edificios industriales. La cobertura acumulada de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ ahora representa 32.3% del ABA.

DISTRIBUCIÓN

El 24 de octubre de 2022, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de septiembre de 2022 de Ps. 0.5000 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 30 de enero de 2023 a los tenedores con fecha de registro del 27 de enero de 2023. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 26 de enero de 2023.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2022

AFFO por certificado

Reflejando la tendencia positiva de los resultados financieros y operativos, FIBRA Macquarie ha incrementado su guía de AFFO por certificado para el año completo 2022 a aproximadamente Ps. 2.70, desde el rango anterior de Ps. 2.60 y Ps. 2.65.

Esta guía considera lo siguiente:

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

Distribución por certificado

FIBRAMQ reafirma su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2022 de Ps. 2.00 por certificado, implicando que la distribución de efectivo del cuarto trimestre de 2022 se espera en Ps. 0.50 por certificado, pagadera en marzo de 2023.

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el martes 25 de octubre 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 Third 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 tercer 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 30 de septiembre de 2022 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 238 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

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

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7763

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

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

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

	Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	710,265	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	21,653	14,084
Otros activos	81,303	62,696
Total de activos circulante	813,221	792,398
Activo no circulante		
Efectivo restringido	16,807	17,037
Propiedades de inversión	49,727,322	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	1,203,941	1,323,700
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	241,338	272,264
Instrumentos financieros derivados	186,835	-
Total de activos no circulante	52,217,857	50,114,500
Total de activos	53,031,078	50,906,898
Pasivo circulante		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	522,732	800,947
Deuda	5,075,520	205,835
Depósitos de inquilinos	26,050	22,481
Otros pasivos	3,715	3,953
Total de pasivos circulante	5,628,017	1,033,216
Pasivo no circulante		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	49,815	-
Deuda	11,910,887	16,198,539
Depósitos de inquilinos	331,870	317,638
Instrumentos financieros derivados	-	97,499
Otros pasivos	8,433	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	26,523	26,523
Total de pasivos no circulante	12,327,528	16,651,338
Total de pasivos	17,955,545	17,684,554
Activos netos	35,075,533	33,222,344
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	17,525,543	15,670,081
Total de participación controladora	34,829,451	32,973,989
Participación no controladora	246,082	248,355
Total del patrimonio	35,075,533	33,222,344

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

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,034,404	950,988	3,026,681	2,854,896
Gastos relacionados a las propiedades	(161,248)	(152,459)	(469,265)	(452,044)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	873,156	798,529	2,557,416	2,402,852
Honorarios de administración	(46,641)	(50,544)	(139,692)	(147,845)
Gastos relacionados con transacciones	(1,521)	(746)	(3,944)	(2,261)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(22,503)	(18,710)	(63,907)	(51,474)
Total de gastos operativos	(70,665)	(70,000)	(207,543)	(201,580)
Otros ingresos	822	7,699	2,787	7,699
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	680,282	918,643	(529,362)	647,518
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(14,042)	342,567	1,397,888	955,342
Costos financieros	(230,911)	(226,371)	(718,553)	(676,223)
Ingresos por intereses	7,313	3,376	15,438	7,737
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(64,123)	53,345	(37,657)	90,280
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(272,146)	(407,717)	211,945	(301,832)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	124,520	7,866	284,334	62,739
Utilidad antes de impuestos del período	1,034,206	1,427,937	2,976,693	2,994,532
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	14	(604)	(940)
Total impuesto a la utilidad	-	14	(604)	(940)
Utilidad del período/Total de utilidad integral del período	1,034,206	1,427,951	2,976,089	2,993,592
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:				
Participación controladora	1,032,170	1,423,972	2,978,362	2,991,071
Participación no controladora	2,036	3,979	(2,273)	2,521
Utilidad integral del período	1,034,206	1,427,951	2,976,089	2,993,592
Utilidad por CBFÍ*				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	1.36	1.87	3.91	3.93

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	-	2,991,071	2,991,071	2,521	2,993,592
Utilidad integral del período	-	2,991,071	2,991,071	2,521	2,993,592
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,085,008)	(1,085,008)	-	(1,085,008)
-Recompra de CBFi, incluyendo costos asociados	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	(7,841)	(1,085,008)	(1,092,849)	-	(1,092,849)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2021	17,303,908	11,231,158	28,535,066	246,096	28,781,162
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2022	17,303,908	17,525,543	34,829,451	246,082	35,075,533

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	2,976,089	2,993,592
Ajustes por:		
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	529,362	(647,518)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(1,397,888)	(955,342)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	27,527	(29,795)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	58,797	57,575
Amortización de comisiones de arrendamiento	68,370	68,921
Depreciación para los activos por derecho de uso*	2,922	2,942
Ingresos por intereses	(15,438)	(7,737)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	34,206	31,984
(Utilidad)/pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	(184,068)	320,807
Costos financieros	718,553	676,223
Participación en las pérdidas/(utilidades) de inversiones en negocios conjuntos	37,657	(90,280)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	(284,334)	(62,739)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	604	940
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(72,543)	(2,222)
Disminución en cuentas por pagar	(11,054)	(276,948)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,488,762	2,080,403
Actividades de inversión:		
Adquisición de terreno	(314,195)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(307,500)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(645,272)	(643,505)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	82,102	44,656
Intereses recibidos	15,438	7,737
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,169,427)	(591,112)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(4,519,634)	-
Intereses pagados	(593,418)	(590,179)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	5,304,367	197,728
Pagos por arrendamientos	(3,843)	(3,858)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	-	(7,841)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,484,513)	(1,446,780)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(1,297,041)	(1,850,930)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	22,294	(361,639)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(27,877)	(18,975)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	727,072	525,469

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

** Incluye efectivo restringido de \$16.8 millones (2021: \$16.8 millones) al 30 de septiembre de 2022.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERIODO QUE
TERMINÓ EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2021	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	9
3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	23
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	24
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	25
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
17. ARRENDAMIENTOS	28
18. PARTES RELACIONADAS	29
19. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	31

Aviso

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

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de septiembre de 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 comprende:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2022;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre 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.



C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 24 de octubre de 2022

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

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

	Nota	Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		710,265	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	21,653	14,084
Otros activos		81,303	62,696
Total de activos circulante		813,221	792,398
Activo no circulante			
Efectivo restringido		16,807	17,037
Propiedades de inversión	10	49,727,322	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,203,941	1,323,700
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		241,338	272,264
Instrumentos financieros derivados	12	186,835	-
Total de activos no circulante		52,217,857	50,114,500
Total de activos		53,031,078	50,906,898
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		522,732	800,947
Deuda	11	5,075,520	205,835
Depósitos de inquilinos		26,050	22,481
Otros pasivos	17	3,715	3,953
Total de pasivos circulante		5,628,017	1,033,216
Pasivo no circulante			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		49,815	-
Deuda	11,16	11,910,887	16,198,539
Depósitos de inquilinos		331,870	317,638
Instrumentos financieros derivados	12	-	97,499
Otros pasivos	17	8,433	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	13	26,523	26,523
Total de pasivos no circulante		12,327,528	16,651,338
Total de pasivos		17,955,545	17,684,554
Activos netos		35,075,533	33,222,344
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		17,525,543	15,670,081
Total de participación controladora		34,829,451	32,973,989
Participación no controladora	15	246,082	248,355
Total del patrimonio		35,075,533	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 Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,034,404	950,988	3,026,681	2,854,896
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(161,248)	(152,459)	(469,265)	(452,044)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		873,156	798,529	2,557,416	2,402,852
Honorarios de administración	18(c)	(46,641)	(50,544)	(139,692)	(147,845)
Gastos relacionados con transacciones		(1,521)	(746)	(3,944)	(2,261)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(22,503)	(18,710)	(63,907)	(51,474)
Total de gastos operativos		(70,665)	(70,000)	(207,543)	(201,580)
Otros ingresos		822	7,699	2,787	7,699
Utilidad/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	680,282	918,643	(529,362)	647,518
(Pérdida)/utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(14,042)	342,567	1,397,888	955,342
Costos financieros	4(d)	(230,911)	(226,371)	(718,553)	(676,223)
Ingresos por intereses		7,313	3,376	15,438	7,737
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9	(64,123)	53,345	(37,657)	90,280
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(272,146)	(407,717)	211,945	(301,832)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		124,520	7,866	284,334	62,739
Utilidad antes de impuestos del período		1,034,206	1,427,937	2,976,693	2,994,532
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	14	(604)	(940)
Total impuesto a la utilidad		-	14	(604)	(940)
Utilidad del período/Total de utilidad integral del período		1,034,206	1,427,951	2,976,089	2,993,592
Utilidad integral consolidada del período atribuible a:					
Participación controladora		1,032,170	1,423,972	2,978,362	2,991,071
Participación no controladora		2,036	3,979	(2,273)	2,521
Utilidad integral del período		1,034,206	1,427,951	2,976,089	2,993,592
Utilidad por CBFI*					
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	1.36	1.87	3.91	3.93

*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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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		-	2,991,071	2,991,071	2,521	2,993,592
Utilidad integral del período		-	2,991,071	2,991,071	2,521	2,993,592
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,085,008)	(1,085,008)	-	(1,085,008)
-Recompra de CBFI, incluyendo costos asociados	14	(7,841)	-	(7,841)	-	(7,841)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		(7,841)	(1,085,008)	(1,092,849)	-	(1,092,849)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2021		17,303,908	11,231,158	28,535,066	246,096	28,781,162
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	2,978,362	2,978,362	(2,273)	2,976,089
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,122,900)	(1,122,900)	-	(1,122,900)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2022		17,303,908	17,525,543	34,829,451	246,082	35,075,533

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 NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 (NO AUDITADOS) Y DE 2021

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período		2,976,089	2,993,592
Ajustes por:			
Pérdida/(utilidad) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	529,362	(647,518)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(1,397,888)	(955,342)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		27,527	(29,795)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	58,797	57,575
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	68,370	68,921
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17	2,922	2,942
Ingresos por intereses		(15,438)	(7,737)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	34,206	31,984
(Utilidad)/pérdida cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(184,068)	320,807
Costos financieros	4(d)	718,553	676,223
Participación en las pérdidas/(utilidades) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	37,657	(90,280)
Utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés		(284,334)	(62,739)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	604	940
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(72,543)	(2,222)
Disminución en cuentas por pagar		(11,054)	(276,948)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,488,762	2,080,403
Actividades de inversión:			
Adquisición de terreno	10	(314,195)	-
Adquisición de propiedades de inversión	10	(307,500)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(645,272)	(643,505)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	82,102	44,656
Intereses recibidos		15,438	7,737
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,169,427)	(591,112)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	1,11	(4,519,634)	-
Intereses pagados		(593,418)	(590,179)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	1,11	5,304,367	197,728
Pagos por arrendamientos	17	(3,843)	(3,858)
Recompra de CBFIs, incluyendo costos asociados	14	-	(7,841)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,484,513)	(1,446,780)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(1,297,041)	(1,850,930)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		22,294	(361,639)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		732,655	906,083
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(27,877)	(18,975)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		727,072	525,469

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

**Incluye efectivo restringido de \$16.8 millones (2021: \$16.8 millones) al 30 de septiembre de 2022.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

Análisis de impacto de la pandemia por COVID-19

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

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022

- El 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie México anunció la firma de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad equivalente a US\$425.0 millones que posteriormente se completó el 5 de abril de 2022. Los recursos de la nueva línea de crédito vinculada a la sustentabilidad se utilizaron para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La nueva línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cinco años por US\$180.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a cinco años por un equivalente a US\$245.0 millones, compuesta por un tramo denominado en dólares por US\$180.0 millones y un tramo denominado en Pesos por \$1,300.0 millones (equivalentes a US\$65.0 millones).
- El 18 de mayo de 2022, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un total de US\$16.4 millones, el 55.0% de éste fue pagado en esa fecha, el 30.0% y 15.0% serán pagados en mayo 2023 y mayo 2024, respectivamente.
- El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito revolvente a cinco años por US\$90.0 millones con BBVA México. Al 30 de septiembre de 2022 FIBRA Macquarie dispuso de US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito.
- El 22 de julio de 2022 MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad de 293 mil pies cuadrados de área bruta rentable en Cuautitlán Izcalli, submercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México, por un monto total de \$319.7 millones incluyendo impuestos (incluye costos de la transacción).

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

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

3. RESÚMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

El Grupo ha adoptado las nuevas normas que son aplicables a partir del 1 de enero de 2022. Algunas normas y mejoras que se emitieron, pero aún no están en vigor, están disponibles para adopción anticipada, pero el Grupo ha decidido no hacerlo. Estas normas y modificaciones tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados del Grupo. Éstas incluyen:

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

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	962,952	884,504	2,825,848	2,651,720
Ingresos por estacionamiento	11,050	8,317	30,553	20,974
Gastos refacturados a los inquilinos	60,402	58,167	170,280	182,202
Total ingresos relacionados a las propiedades	1,034,404	950,988	3,026,681	2,854,896
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(22,612)	(18,103)	(62,723)	(53,003)
Seguros sobre la propiedad	(7,609)	(6,359)	(21,302)	(18,097)
Impuesto predial	(20,601)	(18,903)	(61,176)	(56,722)
Reparaciones y mantenimiento	(25,331)	(25,416)	(68,307)	(79,420)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(11,323)	(10,126)	(33,574)	(31,195)
Servicios de seguridad	(6,043)	(5,841)	(18,271)	(18,645)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(3,322)	(2,256)	(7,127)	(7,119)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(20,249)	(17,534)	(58,797)	(57,575)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(23,938)	(24,760)	(68,370)	(68,921)
Gastos de servicios generales	(6,954)	(4,332)	(16,883)	(13,059)
Gastos de mercadotecnia	(2,869)	(3,371)	(8,280)	(7,700)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,394)	(1,955)	(6,757)	(5,185)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(7,083)	(12,254)	(34,206)	(31,984)
Otros gastos para la propiedad	(920)	(1,249)	(3,492)	(3,419)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(161,248)	(152,459)	(469,265)	(452,044)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(782)	(937)	(2,185)	(2,351)
Honorarios de contabilidad	(3,039)	(2,124)	(8,044)	(6,284)
Honorarios de valuación	(1,219)	(1,242)	(3,331)	(4,067)
Honorarios de auditoría	(1,333)	(1,288)	(3,998)	(3,862)
Otros honorarios profesionales	(8,191)	(3,948)	(17,895)	(10,843)
Otros gastos	(7,939)	(9,171)	(28,454)	(24,067)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(22,503)	(18,710)	(63,907)	(51,474)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(227,536)	(222,248)	(666,314)	(662,905)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(3,082)	(3,747)	(51,300)	(12,214)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(293)	(376)	(939)	(1,104)
Total de costos financieros	(230,911)	(226,371)	(718,553)	(676,223)
e) (Pérdida)/utilidad cambiaria neta				
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(270,075)	(401,177)	191,199	(287,820)
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(2,071)	(6,540)	20,746	(14,012)
Total de (pérdida)/utilidad cambiaria neta	(272,146)	(407,717)	211,945	(301,832)

Al 30 de septiembre de 2022, el Grupo tenía 77 empleados (30 de septiembre de 2021: 74 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

3 meses terminados 30 de septiembre 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	345,742	198,487	211,313	172,168	15,238	149,631	1,092,579
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	328,961	185,192	200,650	164,032	12,959	121,767	1,013,561
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	527	12,535	13,062
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	16,781	13,295	10,663	8,136	1,752	15,329	65,956
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	744,025	408,321	420,237	375,107	(16,841)	(638,632)	1,292,217
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(35,386)	(20,065)	(25,183)	(22,976)	-	(6)	(103,616)
Utilidad cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	257,896	142,597	144,026	135,763	-	-	680,282
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	256,577	129,040	130,597	136,326	(23,207)	(731,967)	(102,634)
Costos financieros ³	(26,191)	(15,120)	(19,243)	(17,563)	(3,285)	(9,256)	(90,658)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$15.2 millones y \$42.9 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$16.8 millones y de \$47.5 millones respectivamente.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

9 meses terminados 30 de septiembre de 2022	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,025,640	564,557	616,203	506,884	44,067	437,552	3,194,903
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>966,502</i>	<i>536,140</i>	<i>594,042</i>	<i>487,876</i>	<i>37,596</i>	<i>357,566</i>	<i>2,979,722</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,441</i>	<i>34,613</i>	<i>36,054</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>59,138</i>	<i>28,417</i>	<i>22,161</i>	<i>19,008</i>	<i>5,030</i>	<i>45,373</i>	<i>179,127</i>
Utilidad/(pérdida) neta del segmento ²	1,511,251	794,076	843,840	739,982	(10,098)	(661,838)	3,217,213
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del período:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	21,415	12,491	16,393	14,835	-	(1)	65,133
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(199,625)	(111,487)	(112,647)	(105,603)	-	-	(529,362)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	891,682	448,565	450,385	458,391	(28,240)	(930,701)	1,290,082
Costos financieros ³	(78,458)	(45,268)	(57,577)	(52,593)	(9,769)	(27,525)	(271,190)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$44.0 millones y \$124.1 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.1 millones y de \$28.5 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$9.7 millones y de \$27.5 millones respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$9.8 millones y de \$27.8 millones respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2022	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	17,573,496	10,134,528	9,819,550	9,252,075	464,255	5,625,879	52,869,783
Pasivos totales del segmento	(2,257,713)	(1,254,871)	(1,584,719)	(1,459,911)	(154,244)	(509,370)	(7,220,828)
Al 31 de diciembre de 2021							
Activos totales del segmento	16,830,398	9,461,046	9,138,332	8,412,129	494,854	6,575,792	50,912,551
Pasivos totales del segmento	(2,200,038)	(1,270,555)	(1,601,913)	(1,468,631)	(154,006)	(503,294)	(7,198,437)

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,092,579	1,000,591	3,194,903	2,995,496
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(58,172)	(49,601)	(168,224)	(140,598)
Ingresos por intereses	7,313	3,376	15,438	7,737
Total de ingresos del período	1,041,720	954,366	3,042,117	2,862,635
Utilidad por segmento	1,292,217	1,882,407	3,217,213	3,727,737
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,155	1,165	1,415	3,005
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(152,794)	(148,780)	(484,657)	(443,623)
Ingresos por intereses	7,313	3,376	15,438	7,737
Partidas atribuibles al método de participación	168	229	894	621
Otros ingresos	822	7,699	2,787	7,699
(Pérdida)/utilidad cambiaria neta en partidas monetarias ²	(168,530)	(256,025)	146,812	(169,803)
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	124,520	7,866	284,334	62,739
Honorarios de administración ³	(46,641)	(50,544)	(139,692)	(147,845)
Gastos relacionados con transacciones	(1,521)	(746)	(3,944)	(2,261)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(22,503)	(18,710)	(63,907)	(51,474)
Impuesto a la utilidad	-	14	(604)	(940)
Utilidad del período	1,034,206	1,427,951	2,976,089	2,993,592

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 cambiaria no realizada como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Activos por segmento reportable	52,869,783	50,912,551
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	531,233	513,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	325	288
Otros activos ¹	41,916	78,207
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(1,802,955)	(1,921,787)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,203,941	1,323,700
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	186,835	-
Total de activos	53,031,078	50,906,898
Pasivos por segmento reportable	(7,220,828)	(7,198,437)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(11,233,500)	(10,575,156)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(65,274)	(373,886)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	599,013	598,086
Otros pasivos ¹	(8,433)	(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	(17,955,545)	(17,684,554)

¹ Activos y pasivos a nivel Fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022, FIBRA Macquarie pagó cuatro distribuciones por un monto total de \$1,484.5 millones (al 30 de septiembre de 2021: \$1,446.8 millones). La primera distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2021, fue pagada el 28 de enero de 2022; la segunda distribución por un monto de \$361.6 millones (0.475 por CBF) fue pagada el 11 de marzo de 2022; la tercera distribución por un monto de \$380.7 millones (0.500 por CFBI) fue pagada el 16 de junio de 2022 y la cuarta distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 28 de septiembre de 2022.

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021	Sep 30, 2022	Sep 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	1.36	1.87	3.91	3.93
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad neta después de impuestos básica utilizada en el cálculo de utilidad por CBFÍ	1,032,170	1,423,972	2,978,362	2,991,071
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular el resultado básico por CBFÍ ('000)	761,289	761,289	761,289	761,484

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	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
		FIBRA Macquarie Sep 30, 2022	FIBRA Macquarie Dic 31, 2021		
				\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	517,055	529,975
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	686,886	793,725
Total inversiones en negocios conjuntos				1,203,941	1,323,700

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,323,700	1,186,526
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	4,639
Distribuciones recibidas durante el período/año	(82,102)	(59,494)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	70,148	64,018
Participación en la (pérdida)/utilidad por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(107,805)	128,011
Valor en libros al cierre del período/año	1,203,941	1,323,700

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los Negocios Conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	31,990	27,144	40,650	49,787
Total de activos - no circulante	1,007,912	1,039,456	2,548,211	2,738,258
Total de pasivos - circulante ³	-	-	(75,321)	(54,354)
Total de pasivos - no circulante ³	(5,792)	(6,649)	(1,139,768)	(1,146,242)
Activos netos	1,034,110	1,059,951	1,373,772	1,587,449

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$24.6 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$46.4 millones).

² Incluye efectivo restringido por \$22.4 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 \$1,125.0 millones (al 31 de diciembre, 2021: \$1,132.7 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del período/año ¹	1,059,951	1,011,088	1,587,449	1,361,964
Movimientos netos del período/año	(25,841)	48,863	(213,677)	225,485
Activos netos	1,034,110	1,059,951	1,373,772	1,587,449
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	517,055	529,976	686,886	793,724
Valor en libros de FIBRA Macquarie	517,055	529,976	686,886	793,724

¹ Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$17.3 millones (septiembre 30, 2021: \$14.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

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

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	9 meses terminados Sep 30, 2022	9 meses terminados Sep 30, 2021	9 meses terminados Sep 30, 2022	9 meses terminados Sep 30, 2021
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	70,175	56,889	266,272	224,308
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	7,321	-	85,963
Ingresos por intereses	259	113	2,349	1,128
Total de ingresos	70,434	64,323	268,621	311,399
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(74,590)	(75,193)
Otros gastos	(31,754)	(28,654)	(92,414)	(91,315)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(28,603)	-	(187,007)	-
Total de gastos	(60,357)	(28,654)	(354,011)	(166,508)
Utilidad del período	10,077	35,669	(85,390)	144,891
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	5,038	17,834	(42,695)	72,446

d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
		\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		47,659,885	41,119,827
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		328,377	-
Adquisición de propiedades de inversión ²		307,500	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		180,255	107,588
Traspaso de propiedades en proceso de construcción a propiedades de inversión		257,059	84,141
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	99,823	410,741
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(529,362)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		1,397,888	4,767,929
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		25,897	11,389
Valor en libros al final del período/año		49,727,322	47,659,885

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

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

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	455,231	44,490
Gastos capitalizables	356,882	494,882
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(257,059)	(84,141)
Valor en libros al final del período/año	555,054	455,231

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

b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista cualificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

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

En el trimestre actual, la Administración realizó un proceso interno de valuación de mercado. El administrador 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. Las propiedades de inversión son clasificadas y categorizadas como nivel 3.

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

Los datos usados en las valuaciones al 30 de septiembre de 2022 se encuentran a continuación:

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

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

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2021: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.46% (2021: 3.66%), para las propiedades industriales y entre 3.00% y 20.00% (2021: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 9.84% (2021: 9.86%) para las propiedades comerciales.

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

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

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

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

11. DEUDA

	Sep 30, 2022	Dic 31, 2021
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente en US\$*	4,467,276	3,499,195
Línea de crédito revolvente en MXN	1,299,630	1,259,564
Financiamiento con deudas disponibles	5,766,906	4,758,759
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	10,457,488	9,777,162
Financiamiento con documentos en US\$	6,599,385	6,689,638
Costos de transacción no amortizados	(70,466)	(62,426)
Total de líneas de crédito, neto de los costos por amortizar	16,986,407	16,404,374

* Incluye US\$40.0 millones (equivalentes a \$812.2 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual	Fecha de vencimiento	Valor en libros	
						Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.55%	Jun-23	5,075,520	5,144,027
Varias instituciones Financieras - Deuda a plazo	US\$	180.0	180.0	4.44% ²	Abr-24	-	3,683,260
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	10.0	Libor a 30 días+2.00%	Abr-24	-	205,835
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.44%	Sep-26	1,521,470	1,542,034
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito Revolvente	US\$	180.0	129.0	4.23% ²	Abr-27	2,595,525	-
	US\$		51.0	SOFR a 90 días+2.00%	Abr-27	1,026,137	-
BBVA - Línea de Crédito Revolvente ⁴	US\$	90.0	50.0	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	1,014,849	-
MetLife - a plazo ¹	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,251,345	4,308,109
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,501,561	1,521,109
Saldo al cierre del periodo/año						16,986,407	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.⁴ El monto dispuesto de US\$50.0 millones tiene una fecha de vencimiento del 28 de diciembre de 2023.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Deuda – circulante

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

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

Deuda – no circulante

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

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

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

	Sep 30, 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:		
Pagos a la deuda	(4,519,634)	-
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,304,367	197,728
Total de cambios por actividades de financiamiento	784,733	197,728
Total de efectos por tipos de cambio	(194,593)	506,141
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(59,407)	-
Costos de transacción amortizados	51,300	16,327
Saldo al cierre del período/año	16,986,407	16,404,374

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

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

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (continuación)

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 129.0 millones	186,835	-
Bancos varios	Abr 5, 2019	Abr 1, 2024	US\$ 180.0 millones	-	(97,499)
Valor razonable estimado				186,835	(97,499)

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

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

	Sep 30, 2022 \$'000	Sep 30, 2021 \$'000
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(940)
Impuesto a la utilidad corriente	(604)	(940)

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

	Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
<i>Impuesto a la utilidad corriente</i>		
Saldo inicial al 1 de enero	992	1,791
Impuesto a la utilidad corriente del período/año	(604)	(816)
Pagos mensuales a cuenta de ISR anual	72	17
Impuesto a la utilidad por recuperar	460	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

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

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

14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs 000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	761,623	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 30 de septiembre 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 22 de abril de 2022, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2023.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de septiembre de 2022, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada Sep 30, 2022	Participación no controlada Sep 30, 2022	Total Activos Sep 30, 2022	Total Pasivos Sep 30, 2022
Fid CIB/3493	26%	246,082	967,045	(1,164)
		246,082	967,045	(1,164)

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

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

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

16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basa en las cotizaciones de las tasas swap, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

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

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

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)

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
Al 30 de septiembre de 2022	\$'000	\$'000	\$'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	21,653	21,653	21,653
Deuda**	(16,631,243)	(16,631,243)	(16,986,407)
Al 31 de diciembre de 2021			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto*	14,084	14,084	14,084
Deuda**	(16,881,871)	(16,881,871)	(16,404,374)

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

** Neto de costos de transacción no amortizados

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Al 30 de septiembre de 2022	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instrumentos financieros derivados-activo	-	186,835	-	186,835
Propiedades de inversión	-	-	49,727,322	49,727,322
Al 31 de diciembre de 2021				
Instrumentos financieros derivados-pasivo	-	(97,499)	-	(97,499)
Propiedades de inversión	-	-	47,659,885	47,659,885

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

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

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

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

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

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

	Sep 30, 2022 \$'000	Dic 31, 2021 \$'000
Saldo al inicio del período/año	47,659,885	41,119,827
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	563,033	613,859
Adquisición de terreno	328,377	-
Adquisición de propiedades de inversión	307,500	-
(Pérdida)/utilidad neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(529,361)	1,158,270
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,397,888	4,767,929
Saldo al final del período/año	49,727,322	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 30 de septiembre de 2022 al 30 abril de 2048.

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

Al 30 de septiembre 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	144,020	313,469	85,056	542,545
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	28,007	50,824	10,481	89,312

* 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:

	Sep 30, 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	(38)	113
Cargo por depreciación del período/año	(2,922)	(3,921)
Saldo al cierre del período/año	10,223	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	(40)	120
Intereses a pasivos por arrendamiento ¹	939	1,475
Pagos de arrendamientos	(3,843)	(5,151)
Saldo al cierre del período/año	12,148	15,092
Saldo clasificado como circulante	3,715	3,953
Saldo clasificado como no-circulante	8,433	11,139
Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):		
<1 año	4,596	5,149
1-5 años	9,611	12,944
Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año	14,207	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.

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

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

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Fiduciario

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 esta domiciliado en Av. Paseo de las Palmas 215, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec I Sección, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11000 ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (30 de septiembre de 2021: \$1.1 millones) y \$3.3 millones (30 de septiembre de 2021: \$3.3 millones), respectivamente.

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$46.6 millones (30 de septiembre de 2021: \$50.5 millones) y \$139.7 millones (30 de septiembre de 2021: \$147.8 millones) respectivamente por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFis en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFis, y el monto total de todas las recompras de CBFis, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado con anterioridad. Este honorario potencial será pagadero en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFis de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 30 de septiembre de 2022, ningún honorario por desempeño fue adeudado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022, el Grupo provisionó gastos por \$0.3 millones (30 de septiembre de 2021: \$0 millones) y \$0.6 millones (30 de septiembre de 2021: \$0.1 millones) respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2022, los gastos por pagar a las entidades afiliadas de MAM México ascendían a \$0.6 millones (30 de septiembre de 2021: \$0.1 millones).

Al 30 de septiembre de 2022, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 36,853,632 CBFis y recibió distribuciones brutas de \$71.9 millones durante el período terminado 30 de septiembre de 2022 (30 de septiembre de 2021: \$70.0 millones).

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

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

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

19. EVENTOS RELEVANTES A LA FECHA DEL BALANCE

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

