

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2024

- ▶ Incrementos en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamientos industriales durante el trimestre de 16.9%
- ▶ Récord NOI consolidado durante 3T24, incrementando 6.9% A/A en dólares
- ▶ NAV por certificado récord de Ps. 51.9, creciendo 19.9% A/A
- ▶ Incremento en la guía de AFFO por certificado para el año completo 2024 a un rango de Ps. 2.60 a Ps. 2.63

CIUDAD DE MÉXICO, 24 de octubre de 2024 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2024.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2024

- Ocupación consolidada del 3T24 de 96.6%
- Ocupación del portafolio industrial en el 3T24 de 97.2%, abajo 69 puntos base A/A
- Ocupación del portafolio comercial en el 3T24 de 93.0%, arriba 133 puntos base A/A
- Incremento en la guía de AFFO por certificado para el año completo 2024 a un rango de Ps. 2.60 a Ps. 2.63
- Se reafirma la guía de distribución por certificado de Ps. 2.10 para el año completo 2024

Simon Hanna, Director General de FIBRA Macquarie, expresó: “Hemos vuelto a producir un trimestre de gran crecimiento en las utilidades, apoyados en activos de alta calidad que continúan con un desempeño firme y confiable. Nuestro portafolio industrial registró un incremento del NOI de 8.6% en dólares, gracias a los incrementos observados en las tasas de renta, así como las contribuciones de nuestro programa de desarrollo. En el tercer trimestre obtuvimos un ABA arrendada consolidada récord de 34.8 millones de pies cuadrados gracias a la adición de dos activos recientemente terminados y totalmente arrendados en la Ciudad de México y Monterrey. Adicionalmente, estamos contentos con el buen desempeño de nuestro portafolio comercial, donde hemos incrementado su ocupación al nivel más alto observado postpandemia, situándose en 93% al cierre del trimestre y con un crecimiento anual de NOI de 7.9%, atrayendo nuevos inquilinos a nuestros centros comerciales de excelente ubicación”.

El Sr. Hanna continuó: “En línea con nuestra trayectoria, seguimos buscando nuevas oportunidades de desarrollo y expansión que nos proporcionen una vía de crecimiento sostenido en el tiempo. Continuamos avanzando en nuestra estrategia de inversión para el crecimiento a medida que completamos y trabajamos en el arrendamiento de nuestras nuevas entregas, en línea con nuestras expectativas.”

USO DE CAPITAL

FIBRA Macquarie continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en los principales mercados industriales de México con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 1.0 millón de pies cuadrados de nueva ABA en proceso de desarrollo o estabilización con una inversión total aproximada de US\$88.0 millones. FIBRA Macquarie mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11%, el cual incorpora los más altos estándares de sustentabilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en el mayor beneficio de sus clientes.

A continuación, se resumen los proyectos en curso. Para más detalles sobre los proyectos concluidos, consulte los materiales de información complementaria que se encuentran en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/BMV_Filings/fibramacquarie.com).

Proyectos de Desarrollo Industrial en Proceso

Apodaca, Nuevo Leon

- FIBRAMQ está ofreciendo en renta una nave industrial de 200 mil pies cuadrados, la cual fue entregada durante el tercer trimestre de 2024.
- Esta entrega es parte de un parque industrial de clase "A" que se estima contemple un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA.

Tijuana, Baja California

- Se continúa avanzando con la construcción del primer edificio industrial de 406 mil pies cuadrados de ABA con fecha de entrega estimada para fin del año en curso.
- Se espera que este parque industrial clase “A” cuente con un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados.

Cuautitlán, Zona Metropolitana de la Ciudad de México

- En julio del 2024, FIBRAMQ firmó con un cliente global de comercio electrónico un contrato de arrendamiento de 5 años, denominado en dólares, para su proyecto de desarrollo de 225 mil pies cuadrados. Se espera que este arrendamiento triple neto, contribuya significativamente al NOI de FIBRA Macquarie a partir del 1T25. La propiedad se mantiene en co-inversión, en donde FIBRA Macquarie cuenta con una participación del 81.8% en la sociedad.
- Se espera que la participación proporcional de FIBRA Macquarie sea de aproximadamente US\$17.4 millones (excluyendo las comisiones por desarrollo obtenidas por FIBRA Macquarie). Se espera que el proyecto obtenga un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de 12.0%, con un NOI estabilizado proyectado para el primer año de aproximadamente US\$2.1 millones. La propiedad fue valuada por un experto independiente a un cap rate de NOI estabilizado de 6.5%, resultando en una creación de valor significativa para los inversionistas de FIBRA Macquarie.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 3T24 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO CONSOLIDADO						
	3T24	3T23	Variación	3T24	3T23	Variación
Promedio ponderado de CBFIs en circulación (Millones)	797.3m	761.3m	4.7%	797.3m	761.3m	4.7%
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,087.0m	Ps. 904.3m	20.2%	US\$ 57.5m	US\$ 53.0m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,073.2m	Ps. 905.7m	18.5%	US\$ 56.7m	US\$ 53.1m	6.9%
EBITDA	Ps. 967.5m	Ps. 829.9m	16.6%	US\$ 51.1m	US\$ 48.7m	5.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 676.5m	Ps. 596.5m	13.4%	US\$ 35.8m	US\$ 35.0m	2.3%
FFO por Certificado	Ps. 0.8484	Ps. 0.7835	8.3%	US\$ 0.0449	US\$ 0.0459	(2.3%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 527.3m	Ps. 466.0m	13.2%	US\$ 27.9m	US\$ 27.3m	2.0%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6613	Ps. 0.6121	8.0%	US\$ 0.0350	US\$ 0.0359	(2.6%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	87.2%	86.3%	90 pb	87.2%	86.3%	90 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	87.1%	86.3%	74 pb	87.1%	86.3%	74 pb
Margen AFFO	42.3%	44.5%	(217 pb)	42.3%	44.5%	(217 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,009	35,551	1.3%	36,009	35,551	1.3%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,345	3,303	1.3%	3,345	3,303	1.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	96.6%	97.1%	(43 pb)	96.6%	97.1%	(43 pb)
Ocupación Promedio	96.4%	97.0%	(61 pb)	96.4%	97.0%	(61 pb)

El promedio ponderado de CBFIs ha aumentado de un año a otro únicamente en relación con una distribución extraordinaria de 36,022,750 CBFIs pagada el 14 de marzo de 2024 a los tenedores de certificados existentes.

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 3T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL						
	3T24	3T23	Variación	3Q24	3Q23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 938.3m	Ps. 770.1m	21.8%	US\$ 49.6m	US\$ 45.1m	9.9%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 921.9m	Ps. 765.5m	20.4%	US\$ 48.7m	US\$ 44.9m	8.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	90.5%	89.8%	73 pb	90.5%	89.8%	73 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	90.3%	89.7%	63 pb	90.3%	89.7%	63 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	31,382	30,939	1.4%	31,382	30,939	1.4%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,915	2,874	1.4%	2,915	2,874	1.4%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.2%	97.9%	(69 pb)	97.2%	97.9%	(69 pb)
Ocupación Promedio	96.9%	97.8%	(90 pb)	96.9%	97.8%	(90 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.14	US\$ 5.79	5.9%	US\$ 6.14	US\$ 5.79	5.9%
Retención de Clientes UDM	82.5%	91.7%	(920 pb)	82.5%	91.7%	(920 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.5	1.6%	3.5	3.5	1.6%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2024, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$48.7 millones, incrementando 8.6% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 97.2%. La actividad total de arrendamiento comprende 1,873 mil pies cuadrados de ABA, incluyendo 702 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos, y salidas durante el trimestre de 408 mil pies cuadrados. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 13 contratos que abarcan 1,171 mil pies cuadrados, conduciendo a una tasa sólida de retención de 82.5% en los últimos 12 meses. Entre los nuevos arrendamientos se encuentran un fabricante y proveedor de auto partes en Reynosa y una compañía de comercio en línea (*"e-commerce"*) en Ciudad de México.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 3T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	3T24	3T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 148.7m	Ps. 134.2m	10.8%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 151.3m	Ps. 140.2m	7.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	70.9%	70.6%	27 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	71.3%	71.5%	(27 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,627	4,613	0.3%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	429	0.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.0%	91.7%	133 pb
Ocupación Promedio	92.7%	91.5%	124 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	\$184.27	\$174.79	5.4%
Retención de Clientes UDM	82.7%	86.4%	(370 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	(0.6%)

FIBRAMQ firmó 65 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 23 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. Los nuevos arrendamientos incluyeron 5.6 mil metros cuadrados para una empresa de logística en Ciudad de México y se renovó el contrato de 4.3 mil metros cuadrados para un gimnasio. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 82.7% en los últimos doce meses.

Al 30 de septiembre de 2024, las cuentas por cobrar netas de provisiones se sitúan en Ps. 6.0 millones (excluyendo IVA), las cuales son 15% menores T/T.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 65.2% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 31 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 16.9%, generando US\$41.3 millones de renta base anualizada.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del tercer trimestre de 2024 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2024, FIBRAMQ cuenta con US\$1,044.2 millones de deuda en circulación y US\$411.2 millones disponibles, los cuales se componen de líneas de crédito revolventes no dispuestas, (comprometidas y no comprometidas) y US\$25.5 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 100% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.0 años.

FIBRAMQ no tiene vencimientos de deuda antes de septiembre de 2026.

Al 30 de septiembre de 2024, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.7% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 6.1x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de certificados para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2025. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SUSTENTABILIDAD

Al 30 de septiembre de 2024, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 39.8% del ABA consolidada.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 62.7%.

DISTRIBUCIÓN

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de septiembre de 2024, de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 30 de enero de 2025 a los tenedores con fecha de registro del 29 de enero de 2025. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 29 de enero de 2025.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2024

Nuestros resultados sólidos y estables siguen reflejando la capacidad de ofrecer rendimientos a nuestros inversionistas, a través de AFFO y distribuciones de efectivo. FIBRA Macquarie mantiene una perspectiva positiva en términos de desempeño operativo para 2024.

AFFO

FIBRA Macquarie incrementa su guía de AFFO por certificado para el año completo 2024 a un rango de Ps. 2.60 a Ps. 2.63 desde el rango previo de Ps. 2.55 a Ps. 2.60.

La guía de AFFO para 2024 se sitúa entre US\$113 millones y US\$115 millones.

Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 19.50 pesos por dólar para el resto del 2024;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general;
- ninguna recompra o emisión de certificados; y
- excluye cualquier comisión por desempeño pagaderas al Administrador, en caso de obtenerlas.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma la guía de distribuciones en efectivo para 2024 de Ps. 2.10 por certificado, pagaderos en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado.

Certificados en circulación

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 30 de septiembre del 2024. Esta cifra incluye la emisión de 36.0 millones de certificados para los tenedores existentes realizada en marzo de 2024 respecto a la distribución extraordinaria correspondiente al año completo 2023, resultando en un incremento de 4.7% en CBFIs en circulación.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 25 de octubre de 2024, a las 11:00 a.m. hora del centro / 13:00 p.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 para 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 2024 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 2024 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 2024 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 241 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 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 a dicha inversión.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

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: Zaira Correa

Tel: +52 55 3017 0260

Email: zaira.correa@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2023

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

	Sep 30, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	486,047	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	83,554	13,507
Otros activos	137,212	182,948
Total de activos circulante	706,813	664,141
Activo no circulante		
Efectivo restringido	16,389	13,983
Propiedades de inversión	61,404,838	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	1,440,861	1,266,865
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	280,982	184,779
Instrumentos financieros derivados	-	81,783
Total de activos no circulante	63,984,684	52,284,864
Total de activos	64,691,497	52,949,005
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	364,595	795,811
Depósitos de inquilinos	31,405	22,848
Otros pasivos	5,607	3,302
Total de pasivos a corto plazo	401,607	821,961
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	315	195
Deuda	19,796,251	15,458,260
Depósitos de inquilinos	443,419	310,381
Instrumentos financieros derivados	108,213	-
Otros pasivos	11,605	4,283
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	24,914
Total de pasivos a largo plazo	20,384,717	15,798,033
Total de pasivos	20,786,324	16,619,994
Activos netos	43,905,173	36,329,011
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,506,916	17,303,908
Utilidades acumuladas	24,954,465	18,733,063
Total de participación controladora	43,461,381	36,036,971
Participación no controlada	443,792	292,040
Total del patrimonio	43,905,173	36,329,011

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2024 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2024 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,183,131	986,248	3,308,994	3,038,874
Gastos relacionados a las propiedades	(202,957)	(186,919)	(613,147)	(561,446)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	980,174	799,329	2,695,847	2,477,428
Honorarios de administración	(68,020)	(58,860)	(195,384)	(165,019)
Gastos relacionados con transacciones	(22,393)	(696)	(23,795)	(2,419)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(32,193)	(18,277)	(90,055)	(63,639)
Total de gastos operativos	(122,606)	(77,833)	(309,234)	(231,077)
Otros ingresos	-	3,634	2,664	5,436
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	3,358,391	1,317,430	7,234,255	(3,806,242)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	975,229	663,820	3,087,511	3,201,209
Costos financieros	(282,198)	(222,590)	(769,643)	(682,548)
Ingresos por intereses	9,923	8,566	23,490	31,204
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	117,671	37,910	261,900	95,518
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	(1,236,594)	(472,018)	(2,695,926)	1,520,829
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(359,675)	135,964	(189,996)	176,270
Utilidad consolidada del período	3,440,315	2,194,212	9,340,868	2,788,027
Utilidad total del período atribuible a:				
Participación controladora	3,349,447	2,176,105	9,178,628	2,750,303
Participación no controladora	90,868	18,107	162,240	37,724
Utilidad total del período	3,440,315	2,194,212	9,340,868	2,788,027
Utilidad por CBFI*				
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	4.20	2.86	11.65	3.61

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTE 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 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad total del período	-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Utilidad total del período	-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(1,849,037)	(1,849,037)	-	(1,849,037)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(179)	(179)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,849,037)	(1,849,037)	(179)	(1,849,216)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2023	17,303,908	17,915,830	35,219,738	277,688	35,497,426
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período	-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Utilidad total del período	-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(2,957,226)	(2,957,226)	-	(2,957,226)
-Aportaciones de los tenedores de CBFIs, neto de costos relacionados	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(10,488)	(10,488)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	1,203,008	(2,957,226)	(1,754,218)	(10,488)	(1,764,706)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2024	18,506,916	24,954,465	43,461,381	443,792	43,905,173

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del período	9,340,868	2,788,027
Ajustes por:		
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(7,234,255)	3,806,242
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(3,087,511)	(3,201,209)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(17,463)	9,002
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	93,958	97,843
Amortización de comisiones de arrendamiento	83,600	74,131
Depreciación para los activos por derecho de uso*	9,431	2,396
Ingresos por intereses	(23,490)	(31,204)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	41,285	25,327
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	2,750,568	(1,569,942)
Costos financieros	769,643	682,548
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(261,900)	(95,518)
Pérdida/(ganancia) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	189,996	(176,270)
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(89,156)	(3,228)
Disminución en cuentas por pagar	40,937	(177,430)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,606,511	2,230,715
Actividades de inversión:		
Adquisición de terrenos	(251,734)	(85,702)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,118,613)	(1,087,978)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	87,904	85,619
Intereses recibidos	23,490	31,204
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,258,953)	(1,056,857)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(2,644,991)	(4,288,675)
Intereses pagados	(754,532)	(670,975)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,280,017	5,260,246
Pagos por arrendamientos	-	(3,241)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(2,152,643)	(2,229,681)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(1,272,149)	(1,932,326)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	75,409	(758,468)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(54,642)	49,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	502,436	533,273

* 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 \$16.3 millones (2023: \$14.6 millones) al 30 de septiembre de 2024.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023	4
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES	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 CBF	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	24
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	25
16. ARRENDAMIENTOS	27
17. PARTES RELACIONADAS	27
18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	28

Aviso

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



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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de septiembre de 2024 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de septiembre de 2024;
- Los estados de resultados consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024; 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 2024 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 "*Información Financiera Intermedia*".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Juan Carlos Guerra Rocha', written over a faint circular stamp.

C.P.C Juan Carlos Guerra Rocha

Monterrey, Nuevo León, México, a 23 de octubre de 2024.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

	Nota	Sep 30, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		486,047	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	83,554	13,507
Otros activos		137,212	182,948
Total de activos circulante		706,813	664,141
Activo no circulante			
Efectivo restringido		16,389	13,983
Propiedades de inversión	10,15	61,404,838	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,440,861	1,266,865
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		280,982	184,779
Instrumentos financieros derivados	12,15	-	81,783
Total de activos no circulante		63,984,684	52,284,864
Total de activos		64,691,497	52,949,005
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		364,595	795,811
Depósitos de inquilinos		31,405	22,848
Otros pasivos		5,607	3,302
Total de pasivos a corto plazo		401,607	821,961
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		315	195
Deuda	11,15	19,796,251	15,458,260
Depósitos de inquilinos		443,419	310,381
Instrumentos financieros derivados	12,15	108,213	-
Otros pasivos		11,605	4,283
Impuesto sobre la renta diferido		24,914	24,914
Total de pasivos a largo plazo		20,384,717	15,798,033
Total de pasivos		20,786,324	16,619,994
Activos netos		43,905,173	36,329,011
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	17,303,908
Utilidades acumuladas		24,954,465	18,733,063
Total de participación controladora		43,461,381	36,036,971
Participación no controlada	14	443,792	292,040
Total del patrimonio		43,905,173	36,329,011

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2024 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000	Sep 30, 2024 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,183,131	986,248	3,308,994	3,038,874
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(202,957)	(186,919)	(613,147)	(561,446)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		980,174	799,329	2,695,847	2,477,428
Honorarios de administración	17(c)	(68,020)	(58,860)	(195,384)	(165,019)
Gastos relacionados con transacciones		(22,393)	(696)	(23,795)	(2,419)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(32,193)	(18,277)	(90,055)	(63,639)
Total de gastos operativos		(122,606)	(77,833)	(309,234)	(231,077)
Otros ingresos		-	3,634	2,664	5,436
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	3,358,391	1,317,430	7,234,255	(3,806,242)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	975,229	663,820	3,087,511	3,201,209
Costos financieros	4(d)	(282,198)	(222,590)	(769,643)	(682,548)
Ingresos por intereses		9,923	8,566	23,490	31,204
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	117,671	37,910	261,900	95,518
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(1,236,594)	(472,018)	(2,695,926)	1,520,829
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(359,675)	135,964	(189,996)	176,270
Utilidad consolidada del período		3,440,315	2,194,212	9,340,868	2,788,027
Utilidad total del período atribuible a:					
Participación controladora		3,349,447	2,176,105	9,178,628	2,750,303
Participación no controladora		90,868	18,107	162,240	37,724
Utilidad total del período		3,440,315	2,194,212	9,340,868	2,788,027
Utilidad por CBFÍ*					
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	4.20	2.86	11.65	3.61

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFÍ".

Los estados de resultados 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 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023

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 2023	13	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad total del período		-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Utilidad total del período		-	2,750,303	2,750,303	37,724	2,788,027
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(1,849,037)	(1,849,037)	-	(1,849,037)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(179)	(179)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,849,037)	(1,849,037)	(179)	(1,849,216)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2023		17,303,908	17,915,830	35,219,738	277,688	35,497,426
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	13	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período		-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Utilidad total del período		-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(2,957,226)	(2,957,226)	-	(2,957,226)
-Aportaciones de los tenedores de CBFis, neto de costos relacionados	13	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(10,488)	(10,488)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,203,008	(2,957,226)	(1,754,218)	(10,488)	(1,764,706)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2024		18,506,916	24,954,465	43,461,381	443,792	43,905,173

Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados 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 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2024 \$'000	Sep 30, 2023 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del período		9,340,868	2,788,027
Ajustes por:			
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(7,234,255)	3,806,242
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(3,087,511)	(3,201,209)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(17,463)	9,002
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	93,958	97,843
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	83,600	74,131
Depreciación para los activos por derecho de uso*		9,431	2,396
Ingresos por intereses		(23,490)	(31,204)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	41,285	25,327
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	2,750,568	(1,569,942)
Costos financieros	4(d)	769,643	682,548
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(261,900)	(95,518)
Pérdida/(ganancia) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		189,996	(176,270)
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(89,156)	(3,228)
Disminución en cuentas por pagar		40,937	(177,430)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,606,511	2,230,715
Actividades de inversión:			
Adquisición de terrenos	10	(251,734)	(85,702)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,118,613)	(1,087,978)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	87,904	85,619
Intereses recibidos		23,490	31,204
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,258,953)	(1,056,857)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	11	(2,644,991)	(4,288,675)
Intereses pagados		(754,532)	(670,975)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	4,280,017	5,260,246
Pagos por arrendamientos		-	(3,241)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(2,152,643)	(2,229,681)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(1,272,149)	(1,932,326)
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		75,409	(758,468)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(54,642)	49,113
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		502,436	533,273

* 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 \$16.4 millones (2023: \$14.6 millones) al 30 de septiembre de 2024.

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 creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. 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 Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560 con efecto a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

Actividades relevantes durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024

De acuerdo con las Leyes fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios de la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRA Macquarie ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2023. Para dar cumplimiento con las leyes fiscales mexicanas, FIBRA Macquarie declaró una distribución extraordinaria de aproximadamente Ps. 1.7 mil millones pagada, el 14 de marzo de 2024. Esta distribución extraordinaria fue pagada 70% como una distribución en especie (CBFIs) y 30% como distribución en efectivo.

El 19 de abril de 2024, el Grupo adquirió un terreno de 25 ha ubicado en Monterrey por un monto total de US\$12.7 millones incluyendo costos de transacción e impuestos.

El 8 de julio de 2024, FIBRA Macquarie obtuvo la aprobación de los tenedores para la adquisición del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como "Terrafina" (BMV: TERRA 13), y simultáneamente lanzó una oferta pública de adquisición e intercambio (la "Oferta") de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Terrafina (los "CBFIs Terrafina"). La oferta está sujeta a los términos y condiciones establecidos en el prospecto de oferta, hasta por el 100% de los CBFIs Terrafina en circulación, a una razón de intercambio de 1.125x CBFIs FIBRAMQ por cada CBFi Terrafina, con vencimiento el 5 de agosto de 2024. El 21 de julio de 2024, la oferta fue actualizada a una razón de intercambio de 1.185x CBFIs FIBRAMQ por cada CBFi Terrafina, y extendida con vencimiento el 12 de agosto de 2024.

El 22 de julio de 2024, FIBRA Macquarie utilizó en su totalidad US\$150.0 millones de la línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) con vencimiento en junio de 2031. Los ingresos se utilizaron para prepagar US\$147.5 millones de las líneas de crédito comprometidas y no comprometidas durante julio.

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 conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad 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 2023, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.

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)

a) Declaración de cumplimiento (continuación)

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.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 23 de octubre de 2024.

b) Criterio del costo histórico

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios 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 2024 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. 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, tales como:

(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

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requiere 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.

- 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 de renovación, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe 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.

- 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 están calificados en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales, semestrales y a partir del 30 de septiembre de 2024 se han realizado valuaciones trimestrales independientes. Ver notas 10 y 15 para más detalle.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)

- 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 15 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.

- 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.

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

d) Medición del valor razonable

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

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valor 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.

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

NIIF S1 y NIIF S2 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estas normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) en sus estados financieros consolidados.

b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023; los resultados por el período de los nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 y 30 de septiembre de 2023. Los efectos de los saldos y transacciones de subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones de las subsidiarias, se eliminan al preparar estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros no auditados de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el período de los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, el Grupo consolidó los resultados financieros de: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("F/3493").

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) de los períodos incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	1,089,004	910,875	3,041,527	2,810,086
Ingresos por estacionamiento	15,509	13,363	42,639	39,083
Gastos refacturados a los inquilinos	78,618	62,010	224,828	189,705
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,183,131	986,248	3,308,994	3,038,874
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(24,620)	(24,399)	(72,126)	(74,738)
Seguros sobre la propiedad	(8,323)	(6,364)	(22,646)	(19,679)
Impuesto predial	(26,353)	(22,780)	(83,812)	(68,600)
Reparaciones y mantenimiento	(31,454)	(31,776)	(83,759)	(92,415)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(12,392)	(10,902)	(34,973)	(33,168)
Servicios de seguridad	(9,502)	(7,017)	(26,113)	(20,944)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(9,661)	(2,859)	(18,549)	(10,387)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(29,687)	(34,857)	(93,958)	(97,843)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(28,168)	(24,589)	(83,600)	(74,131)
Gastos de servicios generales	(11,181)	(7,308)	(25,174)	(19,187)
Gastos de mercadotecnia	(3,741)	(3,874)	(12,432)	(11,935)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,294)	(2,940)	(9,455)	(8,565)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(3,108)	(5,409)	(41,285)	(25,327)
Otros gastos para la propiedad	(1,473)	(1,845)	(5,265)	(4,527)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(202,957)	(186,919)	(613,147)	(561,446)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(214)	(363)	(1,872)	(1,011)
Honorarios de contabilidad	(4,154)	(3,286)	(13,772)	(10,810)
Honorarios de valuación	(1,644)	(1,046)	(4,218)	(3,112)
Honorarios de auditoría	(1,474)	(1,413)	(4,421)	(4,238)
Otros honorarios profesionales	(9,413)	(6,327)	(32,119)	(23,308)
Otros gastos	(15,294)	(5,842)	(33,653)	(21,160)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(32,193)	(18,277)	(90,055)	(63,639)
d) Costos financieros				
Gastos por intereses de deuda	(276,233)	(218,343)	(755,011)	(669,509)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(4,735)	(4,035)	(14,296)	(12,347)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(1,230)	(212)	(336)	(692)
Total de costos financieros	(282,198)	(222,590)	(769,643)	(682,548)
e) (Pérdida)/ganancia cambiaria neta				
(Pérdida)/ganancia cambiaria no realizada en partidas monetarias	(1,260,751)	(503,509)	(2,709,303)	1,532,386
Ganancia/(pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	24,157	31,491	13,377	(11,557)
Total de (pérdida)/ganancia cambiaria neta	(1,236,594)	(472,018)	(2,695,926)	1,520,829

¹ Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en un momento determinado de acuerdo con la NIIF15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

Al 30 de septiembre de 2024, el Grupo tenía 88 empleados (2023: 87 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 derivados de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el período de los nueve meses, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El CEO 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 2024	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	367,057	253,162	223,393	199,641	22,970	186,779	1,253,002
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	346,469	235,402	209,056	188,651	19,289	151,387	1,150,254
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	960	17,476	18,436
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	20,588	17,760	14,337	10,990	2,721	17,918	84,314
Utilidad neta del segmento ²	1,685,718	1,360,496	873,961	764,832	43,525	299,178	5,027,710
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(119,110)	(68,229)	(85,804)	(75,625)	-	(238)	(349,006)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	1,305,512	766,233	684,787	601,859	-	-	3,358,391
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	223,713	458,612	107,697	79,496	33,435	179,592	1,082,545
Costos financieros ³	(24,283)	(14,671)	(17,821)	(15,128)	(5,407)	(10,925)	(88,235)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$23.0 millones y de \$46.9 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$43.5 millones y de \$94.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.4 millones y de \$10.9 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 2023	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	315,488	200,747	186,812	158,680	18,727	171,273	1,051,727
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>297,518</i>	<i>189,618</i>	<i>176,265</i>	<i>148,859</i>	<i>15,730</i>	<i>139,007</i>	<i>966,997</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>747</i>	<i>15,227</i>	<i>15,974</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>17,970</i>	<i>11,129</i>	<i>10,547</i>	<i>9,821</i>	<i>2,250</i>	<i>17,039</i>	<i>68,756</i>
Utilidad neta del segmento ²	920,391	598,585	504,288	448,913	10,667	135,118	2,617,962
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(44,792)	(24,238)	(33,696)	(30,260)	-	(32)	(133,018)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	491,611	304,075	272,161	249,583	-	-	1,317,430
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	236,532	162,858	126,958	118,614	2,342	24,705	672,009
Costos financieros ³	(22,079)	(12,590)	(16,418)	(14,536)	(3,555)	(8,874)	(78,052)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$18.7 millones y \$46.7 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$10.7 millones y de \$26.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones y de \$8.9 millones respectivamente.

9 meses terminados 30 de septiembre de 2024	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,024,149	714,751	628,321	537,515	61,952	547,188	3,513,876
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>962,041</i>	<i>665,289</i>	<i>588,659</i>	<i>507,235</i>	<i>51,971</i>	<i>445,033</i>	<i>3,220,228</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,543</i>	<i>48,505</i>	<i>51,048</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>62,108</i>	<i>49,462</i>	<i>39,662</i>	<i>30,280</i>	<i>7,438</i>	<i>53,650</i>	<i>242,600</i>
Utilidad neta del segmento ²	4,103,343	3,142,628	2,286,119	2,023,117	80,870	658,083	12,294,160
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(259,948)	(151,148)	(193,972)	(175,040)	-	(230)	(780,338)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	2,709,087	1,685,215	1,482,122	1,357,831	-	-	7,234,255
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	899,656	1,042,440	510,442	444,838	54,243	315,278	3,266,897
Costos financieros ³	(68,340)	(41,148)	(50,039)	(45,567)	(15,316)	(35,336)	(255,746)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$61.95 millones y de \$142.9 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$80.9 millones y de \$186.6 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$15.3 millones y de \$35.3 millones respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

9 meses terminados 30 de septiembre de 2023	Noreste \$'000	Industrial			Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	990,461	599,901	590,063	492,646	54,220	501,148	3,228,439
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>936,208</i>	<i>559,575</i>	<i>560,731</i>	<i>464,176</i>	<i>45,409</i>	<i>405,892</i>	<i>2,971,991</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,468</i>	<i>45,243</i>	<i>47,711</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>54,253</i>	<i>40,326</i>	<i>29,332</i>	<i>28,470</i>	<i>6,343</i>	<i>50,013</i>	<i>208,737</i>
Utilidad neta del segmento ²	614,811	522,191	340,925	292,342	26,809	488,676	2,285,754
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	180,412	100,632	131,231	116,002	-	20	528,297
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,442,297)	(822,690)	(806,300)	(734,955)	-	-	(3,806,242)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,133,588	785,110	566,969	556,228	2,304	165,064	3,209,263
Costos financieros ³	(68,899)	(39,295)	(51,252)	(45,365)	(10,573)	(26,393)	(241,777)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$54.2 millones y \$135.3 millones respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$26.8 millones y de \$66.9 millones respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$10.5 millones y de \$26.4 millones respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2024	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	21,435,401	13,971,814	11,738,502	10,717,727	621,147	6,388,801	64,873,392
Pasivos totales del segmento	(2,094,992)	(1,339,691)	(1,473,400)	(1,352,317)	(185,459)	(503,755)	(6,949,614)
Al 31 de diciembre de 2023							
Activos totales del segmento	17,279,353	10,944,552	9,268,292	9,010,438	532,343	6,079,182	53,114,160
Pasivos totales del segmento	(1,852,572)	(1,065,494)	(1,276,478)	(1,215,054)	(173,392)	(516,922)	(6,099,912)

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,253,002	1,051,727	3,513,876	3,228,439
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(69,871)	(65,479)	(204,882)	(189,565)
Total de ingresos del período	1,183,131	986,248	3,308,994	3,038,874
Utilidad por segmento	5,027,710	2,617,962	12,294,160	2,285,754
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	3,276	1,273	5,466	3,859
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(210,293)	(156,967)	(564,550)	(477,736)
Ingresos por intereses	9,923	8,566	23,490	31,204
Partidas atribuibles al método de participación	(20,431)	613	(5,544)	1,785
Otros ingresos	-	3,634	2,664	5,436
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias ²	(887,589)	(339,000)	(1,915,588)	992,532
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(359,675)	135,964	(189,996)	176,270
Honorarios de administración ³	(68,020)	(58,860)	(195,384)	(165,019)
Gastos relacionados con transacciones	(22,393)	(696)	(23,795)	(2,419)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(32,193)	(18,277)	(90,055)	(63,639)
Utilidad del período	3,440,315	2,194,212	9,340,868	2,788,027

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2024 y 2023 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² (Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias 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 Sep 30, 2024 \$'000	Año terminado Dic 31, 2023 \$'000
Activos por segmento	64,873,392	53,114,160
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	287,765	239,709
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	175	288
Otros activos ¹	143,497	125,026
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,054,193)	(1,878,826)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,440,861	1,266,865
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	81,783
Total de activos	64,691,497	52,949,005
Pasivos por segmento	(6,949,614)	(6,099,912)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(14,228,198)	(10,668,494)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(77,111)	(434,353)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	613,331	611,962
Otros pasivos ¹	(11,605)	(4,283)
Impuesto diferido pasivo ¹	(24,914)	(24,914)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(108,213)	-
Total de pasivos	(20,786,324)	(16,619,994)

¹ Activos y pasivos mantenidos 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

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2024, FIBRA Macquarie pagó cinco distribuciones por un monto de \$3,356.9 millones (2023: \$2,229.6 millones).

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFI	Distribución Pagada ¹
3Q23 ²	Ene 30, 2024	0.5250	399.7
4Q23	Mar 08, 2024	0.5250	399.7
2023 Extraordinaria ³	Mar 14, 2024	2.2598	1,720.3
1Q24	Jun 17, 2024	0.5250	418.6
2Q24	Sep 27, 2024	0.5250	418.6
Distribuciones pagadas durante el período			3,356.9

¹ Montos expresados en millones de pesos.

² Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2023 y pagada el 30 de enero de 2024.

³ La distribución extraordinaria fue pagada 70% en CBFI (\$1.20 millones) y 30% en efectivo (\$0.52 millones).

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2024 ascendió a \$2,957.2 millones (2023: \$1,849.0 millones).

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023	Sep 30, 2024	Sep 30, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	4.20	2.86	11.65	3.61
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	3,349,447	2,176,105	9,178,628	2,750,303
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	797,311	761,289	787,714	761,289

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 del propietario	Participación del propietario	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
		Sep 30, 2024	Dic 31, 2023	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	460,128	407,834
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	980,733	859,031
Total inversiones en negocios conjuntos				1,440,861	1,266,865

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,266,865	1,147,682
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	-	7,074
Distribuciones recibidas durante el período/año	(87,904)	(111,396)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	82,512	116,553
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	179,388	106,952
Valor en libros al cierre del período/año	1,440,861	1,266,865

¹ Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos de capital al nivel del 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 revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estos montos. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo usando el 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, 2024	Dic 31, 2023	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ^{1,2}	45,327	36,753	37,873	52,067
Total de activos - no circulante ²	881,992	785,899	3,179,295	2,911,946
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(80,566)	(83,930)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(7,062)	(6,985)	(1,175,137)	(1,162,020)
Activos netos	920,257	815,667	1,961,465	1,718,063

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$27.3 millones (2023: \$41.4 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$48.7 millones (2023: \$45.3 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,140.4 millones (2023: \$1,146.8 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	815,667	889,275	1,718,063	1,406,087
Movimientos netos del período/año	104,590	(73,608)	243,402	311,976
Activos netos	920,257	815,667	1,961,465	1,718,063
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	460,129	407,834	980,732	859,031
Valor en libros de FIBRA Macquarie	460,129	407,834	980,732	859,031

¹ Durante el período de los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$22.6 millones (2023: \$25.5 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	9 meses terminados Sep 30, 2024	9 meses terminados Sep 30, 2023	9 meses terminados Sep 30, 2024	9 meses terminados Sep 30, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	87,094	80,085	322,670	299,044
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	98,501	-	260,275	97,824
Ingresos por intereses	584	502	7,071	3,755
Total de ingresos	186,179	80,587	590,016	400,623
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(101,305)	(73,931)
Otros gastos	(28,438)	(27,927)	(106,117)	(106,604)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	(16,535)	-
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	(81,712)	-	-
Total de gastos	(28,438)	(109,639)	(223,957)	(180,535)
Utilidad/(pérdida) del período	157,741	(29,052)	366,059	220,088
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	78,871	(14,526)	183,029	110,044

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		49,895,840	48,861,010
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		210,819	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		166,284	274,355
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		603,964	614,943
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	165,172	510,331
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		7,234,255	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		3,087,511	5,172,751
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		40,993	42,905
Valor en libros al final del período/año		61,404,838	49,895,840

¹ El monto corresponde a la adquisición de terreno en Nuevo León. Consulte la nota 1 para obtener más detalles.

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, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,240,491	730,160
Gastos capitalizables	769,136	1,125,274
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(603,964)	(614,943)
Valor en libros al final del período/año	1,405,663	1,240,491

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

b) Valuación activo por activo

Desde el 30 de septiembre de 2024, la valuación de las propiedades de inversión es realizada de forma trimestral por un especialista certificado 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 por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

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 adquiridas, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función a los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3.

Los datos de entrada y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la Administración.

Las variables usadas en las valuaciones al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2023: 6.75% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (2023: 9.25% y 12.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.25% y 11.75% (2023: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2023: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2023: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.42% (2023: 3.44%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (2023: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 11.48% (2023: 11.43%) 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 (rendimientos de mercado) 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 período 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)

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

11. DEUDA

	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	6,772,005	4,899,116
Línea de crédito disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	8,071,635	6,198,746
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	18,451,260	14,275,008
Financiamiento con pagarés en US\$	1,472,175	1,267,013
Costos de transacción no amortizados	(127,184)	(83,761)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	19,796,251	15,458,260

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Sep 30, 2024 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,471,428
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,465,250
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,512,480
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,113,823
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	1,950,229
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	2,927,746
International Finance Corporation (IFC) - a plazo ⁴	US\$	150.0	150.0	5.80% ¹	Jun-31	2,901,065
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,454,230
Saldo al cierre del período		1,015.0	1,015.0			19,796,251
Deuda a largo plazo		1,015.0	1,015.0			19,796,251

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Referirse a nota 1.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

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)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,266,147
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,259,438
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,018,701
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 ²	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	928,521
MetLife - a plazo ³	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,539,106
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% ¹	Jun-28	1,677,810
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% ¹	Jun-28	2,517,877
MetLife - a plazo ⁴	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,250,660
Saldo al cierre del año		955.0	920.0			15,458,260
Deuda a largo plazo		955.0	920.0			15,458,260

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ² Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie realizó tres disposiciones por un total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México; dos de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente, y US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023. ³ Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

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

	Sep 30, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del período/año	15,458,260	16,672,385
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(2,644,991)	(4,288,675)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,280,017	5,260,246
Total de cambios por actividades de financiamiento	1,635,026	971,571
Total de efectos por tipos de cambio	2,727,945	(2,170,223)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(39,276)	(31,993)
Costos de transacción amortizados	14,296	16,520
Saldo al cierre del período/año	19,796,251	15,458,260

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

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US\$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Tasa fija efectiva	Sep 30, 2024	Dic 31, 2023
				Sep 30, 2024	\$'000	\$'000
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 09, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	(6,381)	4,351
Bancos varios	Abr 05, 2022	Abr 01, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	95,404	129,312
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(57,493)	(30,669)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(40,069)	(21,211)
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones ¹	3.80%	(99,674)	-
Valor razonable estimado			US\$655.0 millones		(108,213)	81,783

¹ Referirse a la nota 1 para más detalles.

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	761,289	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2023	761,289	17,303,908
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	761,289	17,303,908
Incrementos de CBFIs durante el periodo ¹	36,022	1,204,259
Costos asociados al incremento de capital durante el período	-	(1,251)
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2024	797,311	18,506,916

¹ El patrimonio contribuido incrementó debido al pago de la distribución extraordinaria a los tenedores de CBFIs existentes el 14 de marzo de 2024. El Grupo actualmente tiene un programa activo de recompra de CBFI, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 23 de abril de 2024 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2025.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de septiembre de 2024, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por el período terminado al 30 de septiembre de 2024 no hubo recompras de CBFIs.

14. 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 fideicomiso ("F/3493") junto con Inmobiliaria Alamedida ("el socio del fideicomiso F/3493 del 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, 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 consolidados condensados intermedios no auditados.

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

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

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

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

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada	Total Activos	Total Pasivos
	Sep 30, 2024	\$'000 Sep 30, 2024	\$'000 Sep 30, 2024	\$'000 Sep 30, 2024
Fid/3493	18%	443,792	2,546,177	(116,051)
		443,792	2,546,177	(116,051)

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada	Total Activos	Total Pasivos
	Dic 31, 2023	\$'000 Dic 31, 2023	\$'000 Dic 31, 2023	\$'000 Dic 31, 2023
Fid/3493	20%	292,040	1,539,592	(32,978)
		292,040	1,539,592	(32,978)

15. 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 está 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 son 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;
- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas 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 las propiedades y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

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

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

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

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

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

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, 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 instrumento de cobertura de tasas de interés.

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

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos;

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 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 30 de septiembre de 2024			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	83,554	83,554	83,554
Deuda*	(19,579,029)	(19,579,029)	(19,796,251)
Al 31 de diciembre de 2023			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	13,507	13,507
Deuda*	(15,124,925)	(15,124,925)	(15,458,260)

*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 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 30 de septiembre de 2024				
Instrumentos financieros derivados	-	(108,213)	-	(108,213)
Propiedades de inversión	-	-	61,404,838	61,404,838
Al 31 de diciembre de 2023				
Instrumentos financieros derivados	-	81,783	-	81,783
Propiedades de inversión	-	-	49,895,840	49,895,840

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

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

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

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

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

	Sep 30, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del período/año	49,895,840	48,861,010
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	976,413	1,442,534
Adquisición de terreno	210,819	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	7,234,255	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,087,511	5,172,751
Saldo al final del período/año	61,404,838	49,895,840

16. ARRENDAMIENTOS

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. No obstante, de estos arrendamientos en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 30 de septiembre de 2024 al 05 de noviembre de 2044.

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 2024	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	177,177	416,822	104,356	698,355
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	31,464	61,821	13,227	106,512

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

17. 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 detalla un panorama de las principales partes relacionadas del Grupo más importantes:

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de CIBanco está registrado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560.

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. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

b) Fiduciario (continuación)

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; que forma parte del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (2023: \$1.2 millones) y \$3.6 millones (2023: \$3.5 millones), respectivamente.

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$68.0 millones (2023: \$58.9 millones) y \$195.4 millones (2023: \$165.0 millones), por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024. 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 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula 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 en México 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 en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. El honorario potencial es pagado 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 2024 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, el Grupo provisionó gastos por \$1.0 millones (2023: \$0.6 millones) y \$2.3 millones (2023: \$3.1 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre de 2024, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 38,597,476 CBFIs y recibió un total de distribución equivalente a \$162.5 millones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2024 (2023: \$107.9 millones). Del total de esta distribución, \$104.2 millones se recibieron en efectivo y el remanente de \$58.3 millones fue pagado a través de la emisión de nuevos certificados por 1,743,875 el 14 de marzo de 2024.

Ocasionalmente, otras subsidiarias o filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden mantener CBFIs por cuenta propia o por cuenta de terceros.

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

