

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023

- ▶ Ocupación máxima histórica en el portafolio industrial y consolidado: 98.4% y 97.5%, respectivamente
- ▶ Inicio de una nave industrial de 200 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León
- ▶ El Ingreso Neto Operativo (NOI) mismas propiedades del portafolio industrial aumenta 11.8% en dólares A/A.
- ▶ Declara distribución en efectivo del 2T23 de Ps. 0.5250 por certificado

**CIUDAD DE MÉXICO, 27 de julio de 2023** – FIBRA MACQUARIE México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos para el segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2023.

### PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023

- AFFO por certificado de Ps. 0.6519 (US\$0.0368) en el trimestre, comparado con Ps. 0.6707 (US\$0.0335) en el periodo comparable del año anterior
- Ocupación consolidada de 97.5%, incrementando 22 puntos base T/T y 126 puntos base A/A, respectivamente
- Retención de clientes del portafolio industrial de los últimos doce meses alcanza nivel récord en 93.4%
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) por certificado incrementó 15.5% A/A en dólares.
- Incrementos en renta de las renovaciones negociadas de 9.8% en el portafolio industrial
- Siete edificios industriales en fase de estabilización o desarrollo que abarcan 2.0 millones de pies cuadrados de ABA potencial, representando un aumento de aproximadamente 6% en ABA industrial, con enfoque para capturar las oportunidades generadas por las tendencias de reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*) y la demanda de espacios para logística en mercados de consumo clave
- Se arrendó un edificio de 510 mil pies cuadrados del desarrollo industrial de la Zona Metropolitana de Ciudad de México antes de concluir la construcción

"Estamos satisfechos con el buen comportamiento de nuestro portafolio, que demuestra la demanda continua por nuestros activos industriales de alta calidad y buena ubicación", expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "Impulsados en un portafolio altamente ocupado, la robusta

demanda del mercado y el éxito de nuestros nuevos desarrollos, mantenemos una perspectiva positiva y nos concentramos en la ejecución del programa de capital de crecimiento del portafolio industrial. En el último año, hemos arrendado 0.8 millones de pies cuadrados de ABA en desarrollos industriales y expansiones con un rendimiento promedio ponderado de Ingreso Neto Operativo (NOI) de 11.6%, y confiamos en que nuestros actuales proyectos de desarrollo entreguen resultados satisfactorios durante los próximos trimestres. Creemos que este enfoque de crecimiento permite a FIBRA Macquarie expandir su portafolio, incrementar sus utilidades y ofrecer retornos totales por certificado atractivos."

"Nuestros resultados del segundo trimestre registraron un récord en la ocupación de nuestro portafolio con altos niveles de retención, así como un gran interés por parte de nuevos clientes. También nos beneficiamos de la recuperación actual de nuestro portafolio comercial, que registró un incremento anual de 21% en el Ingreso Neto Operativo (NOI) y una gran actividad en arrendamientos. Hacia adelante, anticipamos un desempeño sostenido gracias a la combinación del crecimiento orgánico de las tasas de renta y la incorporación de nueva ABA conforme completamos nuevos desarrollos. Durante el trimestre mejoramos aún más nuestro Balance General con un refinanciamiento de US\$250 millones vinculado a sustentabilidad, y nos beneficiamos de una razón de apalancamiento más baja, brindándonos más capacidad y flexibilidad para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento".

## **USO DE CAPITAL**

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase "A" en los principales mercados que muestran un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

### **Programa de Inversiones en crecimiento del Portafolio Industrial**

FIBRAMQ tiene 2.0 millones de pies cuadrados de nueva ABA en desarrollo o estabilización. Se espera que la inversión total sea de aproximadamente US\$150.7 millones, de los cuales FIBRAMQ espera desembolsar US\$97.0 millones durante los siguientes doce meses (esto incluye los costos restantes de construcción, las mejoras contratadas con los inquilinos, así como la contraprestación diferida por los terrenos y determinados costos de infraestructura del proyecto completo).

FIBRAMQ mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo a costo de 9% a 11% en su programa de desarrollos industriales.

#### **Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México**

- FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento de 510 mil pies cuadrados por el primer edificio, el cual se espera contribuya a los ingresos y sea adicionado al ABA una vez que se completen las mejoras de los inquilinos y comience la ocupación de éstos en la segunda mitad de 2023.

- FIBRAMQ está próxima a terminar el segundo edificio de este parque industrial de 225 mil pies cuadrados. La fecha de entrega prevista es la segunda mitad de 2023 dado que en el corto plazo, los trabajos de construcción se concentran en la finalización de las mejoras de los inquilinos para el primer edificio mencionado anteriormente.

### **Apodaca, Nuevo León**

- FIBRAMQ recientemente concluyó la construcción de un edificio de 210 mil pies cuadrados en Apodaca, el cual se encuentra en proceso de estabilización y cuenta con sólidos prospectos de arrendamiento en evaluación.
- Durante el 2T23, FIBRAMQ inició la construcción de una propiedad adicional que comprende 200 mil pies cuadrados de ABA, y que se espera concluir durante la primera mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial Clase A alcance una ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ tiene en proceso o ha completado la construcción de 590 mil pies cuadrados de ABA.

### **Ciudad Juárez, Chihuahua**

- FIBRAMQ tiene en construcción el desarrollo de un edificio de 265 mil pies cuadrados de ABA en el sureste de Ciudad Juárez con fecha de entrega prevista para la segunda mitad de 2023.
- El proyecto consiste en la construcción en fases de un parque industrial clase A de 10 propiedades con un ABA potencial total de 2.5 millones de pies cuadrados.

### **Reynosa, Tamaulipas**

- FIBRAMQ continúa la construcción de un edificio de 145 mil pies cuadrados en Reynosa. La fecha de entrega esperada es la segunda mitad de 2023

### **Tijuana, Baja California**

- Las obras para el desarrollo del primer edificio industrial con 405 mil pies cuadrados de ABA, se encuentra en desarrollo y está previsto terminarse para la primera mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial Clase A comprenda un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)		(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)			
	2T22	Variación	2T22	Variación	2T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 938.5m	Ps. 919.1m	2.1%	US\$ 53.0m	US\$ 45.9m	15.5%
EBITDA	Ps. 859.8m	Ps. 851.8m	0.9%	US\$ 48.5m	US\$ 42.5m	14.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 623.6m	Ps. 619.3m	0.7%	US\$ 35.2m	US\$ 30.9m	13.9%
FFO por Certificado	Ps. 0.8191	Ps. 0.8135	0.7%	US\$ 0.0462	US\$ 0.0406	13.9%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 496.3m	Ps. 510.6m	(2.8%)	US\$ 28.0m	US\$ 25.5m	9.9%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6519	Ps. 0.6707	(2.8%)	US\$ 0.0368	US\$ 0.0335	9.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	86.5%	87.7%	(117 pb)	86.5%	87.7%	(117 pb)
Margen AFFO	45.7%	48.7%	(297 pb)	45.7%	48.7%	(297 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,117	34,514	1.7%	35,117	34,514	1.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,263	3,206	1.7%	3,263	3,206	1.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.5%	96.2%	126 pb	97.5%	96.2%	126 pb
Ocupación Promedio	97.3%	96.2%	109 pb	97.3%	96.2%	109 pb

### Portafolio Industrial

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

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2T23	2T22	Variación	2T23	2T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps. 806.4m	Ps. 809.8m	(0.4%)	US\$ 45.5m	US\$ 40.4m	12.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo	89.7%	91.0%	(135 pb)	89.7%	91.0%	(135 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,513	29,931	1.9%	30,513	29,931	1.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,835	2,781	1.9%	2,835	2,781	1.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	98.4%	97.1%	130 pb	98.4%	97.1%	130 pb
Ocupación Promedio	98.2%	97.1%	113 pb	98.2%	97.1%	113 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	US\$ 5.73	US\$ 5.34	7.2%	US\$ 5.73	US\$ 5.34	7.2%
Retención de Clientes UDM	93.4%	83.2%	1,019 pb	93.4%	83.2%	1,019 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.1	3.3	(4.1%)	3.1	3.3	(4.1%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene robusto, con continuos incrementos en ocupación y tasas de renta. En el trimestre concluido el 30 de junio de 2023, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$45.5 millones, incrementando 12.6% con respecto del periodo

comparable del año anterior. Este resultado fue impulsado por un nivel récord de ingresos por arrendamiento trimestrales de US\$50.7 millones. Al cierre del trimestre, la ocupación incrementó a un récord de 98.4%, 130 puntos base mayor A/A. La actividad de nuevos arrendamientos incluyó 85 mil pies cuadrados de ABA, superando la cifra récord mínima de salidas de 22 mil pies cuadrados de ABA. Los nuevos arrendamientos incluyeron una empresa de logística en Hermosillo y una empresa de empaque en Mexicali. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 13 contratos y 896 miles de pies cuadrados, generando una tasa de retención en los últimos 12 meses récord de 93.4%.

## Portafolio Comercial

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

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T23	2T22	Variación
Ingreso Neto Operativo (inc. rentas lineales)	Ps. 132.1m	Ps. 109.3m	20.9%
Ingreso Neto Operativo (exc. rentas lineales)	Ps. 137.7m	Ps. 119.8m	14.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% inc. RL)	71.0%	68.7%	231 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (% exc. RL)	74.0%	75.3%	(128 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,604	4,583	0.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	428	426	0.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.3%	90.4%	88 pb
Ocupación Promedio	90.9%	90.2%	71 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$173.10	\$161.54	7.2%
Retención de Clientes UDM	84.1%	80.5%	366 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.2	7.0%

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 186.1 millones, incrementando 16.9% A/A.
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 186.2 millones, incrementando 11.5% frente al periodo comparable del año anterior.
- Durante el segundo trimestre, el tráfico peatonal en nuestros centros comerciales fue aproximadamente 11.5% mayor al del periodo comparable del año anterior, y permanece aproximadamente 16.2% por debajo de los niveles pre-pandemia.

FIBRAMQ firmó 62 nuevos contratos y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 40 mil metros cuadrados de ABA comercial. Los arrendamientos más destacados incluyeron un nuevo espacio para un gimnasio Smart Fit (1.5 mil metros cuadrados) y renovaciones de arrendamientos que incluyó dos tiendas ancla del supermercado Chedraui (11.8 y 11.5 mil metros cuadrados respectivamente). Con esta actividad de arrendamiento robusta, el portafolio Comercial se benefició de una fuerte retención de 84.1% extendiendo el promedio ponderado del plazo de los arrendamientos en 7.0% durante los últimos doce meses.

Al 30 de junio de 2023, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 2.3 millones (excluyendo IVA), 46.3% menores a las del periodo comparable del año anterior.

## **Resumen de Tasas de Renta**

En el portafolio industrial, se logró un incremento promedio de 9.8% en 11 contratos de arrendamiento negociados comercialmente, que representan 0.8 millones de pies cuadrados de ABA. El incremento promedio logrado en los últimos doce meses de renovaciones negociadas comercialmente fue 12.1%.

En el portafolio comercial, se logró un incremento promedio de 4.7% en 37 contratos de arrendamiento negociados comercialmente, que representan 18.7 mil metros cuadrados de ABA. El incremento promedio logrado en los últimos doce meses de renovaciones negociadas comercialmente fue 7.7%.

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 61.2% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a inflación de México o de Estados Unidos.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, incluidos los incrementos a las tasas de renta y los aumentos programados en las rentas, por favor consulte los materiales de información suplementaria del segundo trimestre de 2023 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com)

## **BALANCE GENERAL**

Al 30 de junio de 2023, FIBRAMQ cuenta con US\$938 millones de deuda vigente. US\$331 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y US\$22 millones en efectivo no restringido disponible.

El 95.7% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.6 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.9% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 5.3x.

Sobre una base consolidada, el NAV por certificado fue de Ps. 41.1 al 30 de junio de 2023. Esto refleja una actualización de la valuación independiente al 30 de junio de 2023, que refleja un cap rate estabilizado de 7.8% para el portafolio industrial y de 9.6% para el portafolio comercial.

## **PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS**

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de CBFIs para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2024. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

## **SUSTENTABILIDAD**

Durante el segundo trimestre, FIBRA Macquarie obtuvo la certificación EDGE en dos edificios industriales. La cobertura de certificación de edificios verdes en el portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora 35.3% del ABA.

Adicionalmente, con la ejecución del refinanciamiento de US\$250 millones durante el trimestre, FIBRAMQ incrementó significativamente la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde a 58.2%.

## **DISTRIBUCIÓN**

### **Distribución Programada**

El 27 de julio de 2023, FIBRAMQ declaró una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de junio de 2023 de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 28 de septiembre de 2023 a los tenedores con fecha de registro del 27 de septiembre de 2023. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 26 de septiembre de 2023.

## **GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2023**

### **AFFO por certificado**

El 27 de abril de 2023, FIBRAMQ publicó su guía de AFFO por certificado para el 2023 con un rango de entre Ps. 2.60 y Ps. 2.65 utilizando un tipo de cambio promedio estimado de Ps. 18.25 por dólar estadounidense para el resto de 2023. El desempeño operativo de FIBRAMQ y los flujos de efectivo subyacentes en moneda natural permanecen robustos y son consistentes con las previsiones anteriores. Sin embargo, como reflejo de los flujos altamente dolarizados de FIBRAMQ y la apreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, FIBRAMQ ha revisado el supuesto de tipo de cambio promedio para el resto de 2023 a Ps. 16.75 por dólar, lo que resulta en un nuevo rango de AFFO por certificado de entre Ps. 2.53 y Ps. 2.58.

Esta guía revisada para el año 2023 considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 16.75 pesos por dólar para el resto de 2023; comparado con la estimación previa de Ps. 18.25 pesos por dólar
- ninguna nueva adquisición o desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general.

## **Distribución por certificado**

FIBRAMQ reafirma la guía para las distribuciones en efectivo en el año completo 2023 de Ps. 2.10 por certificado, pagadera en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado. La guía está sustentada por la distribución del AFFO esperada para 2023 de aproximadamente 82.2%, basada en el punto medio de las proyecciones revisadas del AFFO por certificado de FIBRAMQ. La guía no considera ninguna distribución extraordinaria que pudiera surgir como consecuencia del resultado fiscal 2023 de FIBRAMQ y su requerimiento de cumplir con la regulación aplicable a las FIBRAS en México.

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

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 28 de julio de 2023 a las 11:00 a.m. hora del centro / 1:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Second Quarter 2023 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2023 en el sitio web de FIBRA Macquarie, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **Acerca de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de junio de 2023 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 238 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## **Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro**

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

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

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

# Contactos

## **Relación con Inversionistas:**

Información General

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

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

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

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

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

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DICIEMBRE DE 2022

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

	Jun 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	368,536	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	20,665	9,240
Otros activos	185,103	138,419
<b>Total de activos circulante</b>	<b>574,304</b>	<b>1,374,261</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Efectivo restringido	14,131	16,026
Propiedades de inversión	46,997,284	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	1,145,370	1,147,682
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	194,738	222,955
Instrumentos financieros derivados	218,710	178,404
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>49,411,847</b>	<b>51,267,691</b>
<b>Total de activos</b>	<b>49,986,151</b>	<b>52,641,952</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	560,948	978,144
Deuda	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos	22,913	25,762
Otros pasivos	3,286	3,501
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>587,147</b>	<b>5,847,187</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	-	47,498
Deuda	15,358,655	11,832,605
Depósitos de inquilinos	305,599	322,724
Otros pasivos	5,932	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	25,748	25,748
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>15,695,934</b>	<b>12,236,150</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,283,081</b>	<b>18,083,337</b>
<b>Activos netos</b>	<b>33,703,070</b>	<b>34,558,615</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas	16,139,402	17,014,564
<b>Total de participación controladora</b>	<b>33,443,310</b>	<b>34,318,472</b>
Participación no controladora	259,760	240,143
<b>Total del patrimonio</b>	<b>33,703,070</b>	<b>34,558,615</b>

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2023 \$'000	Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2023 \$'000	Jun 30, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,022,749	992,715	2,052,626	1,992,277
Gastos relacionados a las propiedades	(198,911)	(158,909)	(374,527)	(308,017)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>823,838</b>	<b>833,806</b>	<b>1,678,099</b>	<b>1,684,260</b>
Honorarios de administración	(58,220)	(46,134)	(106,159)	(93,051)
Gastos relacionados con transacciones	(936)	(1,619)	(1,723)	(2,423)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(20,805)	(21,424)	(45,362)	(41,404)
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>(79,961)</b>	<b>(69,177)</b>	<b>(153,244)</b>	<b>(136,878)</b>
Otros ingresos	1,315	1,965	1,802	1,965
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,324,405)	(20,796)	(5,123,672)	(1,209,644)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,192,167	1,257,770	2,537,389	1,411,930
Costos financieros	(226,470)	(260,267)	(459,958)	(487,642)
Ingresos por intereses	7,365	3,592	22,638	8,125
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	35,258	(6,921)	57,608	26,466
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	920,541	18,585	1,992,847	484,091
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	82,937	36,428	40,306	159,814
<b>Utilidad antes de impuestos del período</b>	<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,942,487</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	-	-	(604)
<b>Utilidad del período / Total de utilidad integral del período</b>	<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,941,883</b>
<b>Utilidad integral consolidada del período atribuible a:</b>				
Participación controladora	1,405,032	1,795,146	574,198	1,946,192
Participación no controladora	27,553	(161)	19,617	(4,309)
<b>Utilidad integral del período</b>	<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,941,883</b>
<b>Utilidad por CBFÍ*</b>				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	1.85	2.36	0.75	2.56

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período	-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>	-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2022</b>	<b>17,303,908</b>	<b>16,874,017</b>	<b>34,177,925</b>	<b>244,046</b>	<b>34,421,971</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	<b>17,303,908</b>	<b>17,014,564</b>	<b>34,318,472</b>	<b>240,143</b>	<b>34,558,615</b>
Utilidad integral del período	-	<b>574,198</b>	<b>574,198</b>	<b>19,617</b>	<b>593,815</b>
<b>Utilidad integral del período</b>	-	<b>574,198</b>	<b>574,198</b>	<b>19,617</b>	<b>593,815</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	-	<b>(1,449,360)</b>	<b>(1,449,360)</b>	-	<b>(1,449,360)</b>
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	<b>(1,449,360)</b>	<b>(1,449,360)</b>	-	<b>(1,449,360)</b>
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2023</b>	<b>17,303,908</b>	<b>16,139,402</b>	<b>33,443,310</b>	<b>259,760</b>	<b>33,703,070</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	6 meses terminados	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	593,815	1,941,883
<b>Ajustes por:</b>		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	5,123,672	1,209,644
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(2,537,389)	(1,411,930)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	11,513	10,379
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	62,986	38,548
Amortización de comisiones de arrendamiento	49,542	44,432
Depreciación para los activos por derecho de uso*	1,642	1,948
Ingresos por intereses	(22,638)	(8,125)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	19,918	27,123
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(2,052,584)	(470,623)
Costos financieros	459,958	487,642
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(57,608)	(26,466)
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(40,306)	(159,814)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	-	604
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Incremento en cuentas por cobrar	(76,001)	(120,317)
(Disminución)/incremento en cuentas por pagar	(183,618)	58,100
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>1,352,902</b>	<b>1,623,028</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de terreno	(85,702)	(314,247)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(716,939)	(419,653)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	59,920	52,639
Intereses recibidos	22,638	8,125
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>	<b>(720,083)</b>	<b>(673,136)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pago de deuda	(4,288,675)	(4,519,634)
Intereses pagados	(434,911)	(409,008)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	5,003,285	5,304,367
Pagos por arrendamientos	(2,212)	(2,562)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,830,004)	(1,103,868)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,552,517)</b>	<b>(730,705)</b>
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(919,698)	219,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	59,737	(13,468)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>	<b>382,667</b>	<b>938,374</b>

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

\*\* Incluye efectivo restringido de \$14.1 millones (2022: \$16.5 millones) al 30 de junio de 2023.

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE  
TERMINÓ EL 30 DE JUNIO DE 2023

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

FIBRA  
Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022	4
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD	25
14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	25
15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	25
16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	26
17. ARRENDAMIENTOS	28
18. PARTES RELACIONADAS	29
19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	30

### Aviso

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

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

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

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados intermedios adjunto al 30 de junio de 2023 de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) que comprenden:

- El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio al 30 de junio de 2023;
- Los estados de resultado integral consolidados condensados intermedios por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023,
- Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023;
- Los estados de flujos de efectivo consolidados condensados intermedios por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023; y,
- Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

### Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



*FIBRA Macquarie México*

2

*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de junio de 2023 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue watermark of the KPMG logo.

C.P.C Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León, México, a 27 de julio de 2023

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Nota	Jun 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		368,536	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	16	20,665	9,240
Otros activos		185,103	138,419
<b>Total de activos circulante</b>		<b>574,304</b>	<b>1,374,261</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		14,131	16,026
Propiedades de inversión	10,16	46,997,284	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,145,370	1,147,682
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		194,738	222,955
Instrumentos financieros derivados	12,16	218,710	178,404
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>49,411,847</b>	<b>51,267,691</b>
<b>Total de activos</b>		<b>49,986,151</b>	<b>52,641,952</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		560,948	978,144
Deuda	11,16	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos		22,913	25,762
Otros pasivos	17	3,286	3,501
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>		<b>587,147</b>	<b>5,847,187</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		-	47,498
Deuda	11,16	15,358,655	11,832,605
Depósitos de inquilinos		305,599	322,724
Otros pasivos	17	5,932	7,575
Impuesto sobre la renta diferido	13	25,748	25,748
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>		<b>15,695,934</b>	<b>12,236,150</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>16,283,081</b>	<b>18,083,337</b>
<b>Activos netos</b>		<b>33,703,070</b>	<b>34,558,615</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	14	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		16,139,402	17,014,564
<b>Total de participación controladora</b>		<b>33,443,310</b>	<b>34,318,472</b>
Participación no controladora	15	259,760	240,143
<b>Total del patrimonio</b>		<b>33,703,070</b>	<b>34,558,615</b>

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

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	3 meses terminados		6 meses terminados	
		Jun 30, 2023 \$'000	Jun 30, 2022 \$'000	Jun 30, 2023 \$'000	Jun 30, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,022,749	992,715	2,052,626	1,992,277
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(198,911)	(158,909)	(374,527)	(308,017)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>		<b>823,838</b>	<b>833,806</b>	<b>1,678,099</b>	<b>1,684,260</b>
Honorarios de administración	18(c)	(58,220)	(46,134)	(106,159)	(93,051)
Gastos relacionados con transacciones		(936)	(1,619)	(1,723)	(2,423)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(20,805)	(21,424)	(45,362)	(41,404)
<b>Total de gastos operativos</b>		<b>(79,961)</b>	<b>(69,177)</b>	<b>(153,244)</b>	<b>(136,878)</b>
Otros ingresos		1,315	1,965	1,802	1,965
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	(2,324,405)	(20,796)	(5,123,672)	(1,209,644)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	2,192,167	1,257,770	2,537,389	1,411,930
Costos financieros	4(d)	(226,470)	(260,267)	(459,958)	(487,642)
Ingresos por intereses		7,365	3,592	22,638	8,125
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	35,258	(6,921)	57,608	26,466
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	920,541	18,585	1,992,847	484,091
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		82,937	36,428	40,306	159,814
<b>Utilidad antes de impuestos del período</b>		<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,942,487</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	-	-	(604)
<b>Utilidad del período / Total de utilidad integral del período</b>		<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,941,883</b>
<b>Utilidad integral consolidada del período atribuible a:</b>					
Participación controladora		1,405,032	1,795,146	574,198	1,946,192
Participación no controladora		27,553	(161)	19,617	(4,309)
<b>Utilidad integral del período</b>		<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,941,883</b>
<b>Utilidad por CBFI*</b>					
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	1.85	2.36	0.75	2.56

\*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios

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

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	14	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral del período		-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
<b>Utilidad/(pérdida) integral del período</b>		-	1,946,192	1,946,192	(4,309)	1,941,883
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(742,256)	(742,256)	-	(742,256)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2022</b>		<b>17,303,908</b>	<b>16,874,017</b>	<b>34,177,925</b>	<b>244,046</b>	<b>34,421,971</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	14	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral del período		-	574,198	574,198	19,617	593,815
<b>Utilidad integral del período</b>		-	574,198	574,198	19,617	593,815
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFÍ	7	-	(1,449,360)	(1,449,360)	-	(1,449,360)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(1,449,360)	(1,449,360)	-	(1,449,360)
<b>Patrimonio total al 30 de junio de 2023</b>		<b>17,303,908</b>	<b>16,139,402</b>	<b>33,443,310</b>	<b>259,760</b>	<b>33,703,070</b>

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

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y DE 2022

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

	Nota	6 meses terminados	
		Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
		\$'000	\$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período		593,815	1,941,883
<b>Ajustes por:</b>			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,16	5,123,672	1,209,644
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,16	(2,537,389)	(1,411,930)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		11,513	10,379
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	62,986	38,548
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	49,542	44,432
Depreciación para los activos por derecho de uso*	17(b)	1,642	1,948
Ingresos por intereses		(22,638)	(8,125)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	19,918	27,123
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(2,052,584)	(470,623)
Costos financieros	4(d)	459,958	487,642
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(57,608)	(26,466)
Utilidad neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(40,306)	(159,814)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	13	-	604
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Incremento en cuentas por cobrar		(76,001)	(120,317)
(Disminución)/incremento en cuentas por pagar		(183,618)	58,100
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>1,352,902</b>	<b>1,623,028</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de terreno	10	(85,702)	(314,247)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(716,939)	(419,653)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	59,920	52,639
Intereses recibidos		22,638	8,125
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(720,083)</b>	<b>(673,136)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de deuda	1,11	(4,288,675)	(4,519,634)
Intereses pagados		(434,911)	(409,008)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	5,003,285	5,304,367
Pagos por arrendamientos	17	(2,212)	(2,562)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,830,004)	(1,103,868)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b>(1,552,517)</b>	<b>(730,705)</b>
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(919,698)	219,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	59,737	(13,468)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**</b>		<b>382,667</b>	<b>938,374</b>

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

\*\* Incluye efectivo restringido de \$14.1 millones (2022: \$16.5 millones) al 30 de junio de 2023.

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

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

## 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, modificado y actualizado ocasionalmente, 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, como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie") y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador. 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 seis meses terminado el 30 de junio de 2023*

El 10 de marzo de 2023, el Grupo pagó una distribución extraordinaria en efectivo de \$669.0 millones (0.8788 por CBF). Esta distribución extraordinaria en efectivo es adicional a las distribuciones programadas en efectivo con respecto al año completo de 2022 con un total de 2.0000 por CBF de acuerdo con las leyes fiscales mexicanas.

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. ("Bancomext") y Banco Mercantil del Norte. S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

### a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados por los seis meses terminados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2022, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 27 de julio de 2023.

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

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

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

#### b) Criterio del costo histórico

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

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de junio de 2023 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados se basan en la información disponible para el Grupo al final del período sobre el que se informa. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, 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*

- 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.

- 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.

- 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 y semestrales independientes. Ver notas 10 y 16 para más detalle.

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

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

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

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

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

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

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

- 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 DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

#### *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 2023 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 intermedios no auditados.

El Consejo de Normas Internacionales de Sustentabilidad (ISSB por sus siglas en inglés) emitió sus dos primeras normas de reporte sustentable el 26 de junio de 2023; las cuales en resumen incluyen lo siguiente:

- Requerimientos generales para revelar información financiera relacionada a la sustentabilidad (NIIF S1), la estructura principal para la revelación de información material acerca de los riesgos relacionados a la sustentabilidad y las oportunidades a través de las cadenas de valor.
- Información a revelar relacionada con el clima (NIIF S2), la primera norma temática emitida que establece los requisitos para que las entidades revelen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

La NIIF S1 y la NIIF S2 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por parte de las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estos ISSB en los estados financieros consolidados.

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

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

### 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	942,991	926,067	1,899,211	1,862,896
Ingresos por estacionamiento	13,449	10,478	25,720	19,503
Gastos refacturados a los inquilinos	66,309	56,170	127,695	109,878
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades</b>	<b>1,022,749</b>	<b>992,715</b>	<b>2,052,626</b>	<b>1,992,277</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración	(24,849)	(20,880)	(50,339)	(40,111)
Seguros sobre la propiedad	(6,486)	(7,015)	(13,315)	(13,693)
Impuesto predial	(22,851)	(20,292)	(45,820)	(40,575)
Reparaciones y mantenimiento	(29,072)	(24,645)	(60,639)	(42,976)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(11,657)	(11,596)	(22,266)	(22,251)
Servicios de seguridad	(7,120)	(5,940)	(13,927)	(12,228)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(4,141)	(2,229)	(7,528)	(3,805)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(39,504)	(19,580)	(62,986)	(38,548)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(25,372)	(22,766)	(49,542)	(44,432)
Gastos de servicios generales	(6,755)	(5,724)	(11,879)	(9,929)
Gastos de mercadotecnia	(4,513)	(2,274)	(8,061)	(5,411)
Honorarios por operación de estacionamiento	(2,928)	(2,224)	(5,625)	(4,363)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(12,373)	(12,218)	(19,918)	(27,123)
Otros gastos para la propiedad	(1,290)	(1,526)	(2,682)	(2,572)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(198,911)</b>	<b>(158,909)</b>	<b>(374,527)</b>	<b>(308,017)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(357)	(710)	(648)	(1,403)
Honorarios de contabilidad	(3,327)	(2,605)	(7,524)	(5,005)
Honorarios de valuación	(1,077)	(878)	(2,066)	(2,112)
Honorarios de auditoría	(1,413)	(1,333)	(2,825)	(2,665)
Otros honorarios profesionales	(7,987)	(6,095)	(16,981)	(9,704)
Otros gastos	(6,644)	(9,803)	(15,318)	(20,515)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(20,805)</b>	<b>(21,424)</b>	<b>(45,362)</b>	<b>(41,404)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(221,139)	(215,353)	(451,166)	(438,778)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(5,101)	(44,602)	(8,312)	(48,218)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(230)	(312)	(480)	(646)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(226,470)</b>	<b>(260,267)</b>	<b>(459,958)</b>	<b>(487,642)</b>
<b>e) Utilidad cambiaria neta</b>				
Utilidad/(pérdida) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	940,997	(3,024)	2,035,895	461,274
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria neta realizada	(20,456)	21,609	(43,048)	22,817
<b>Total de utilidad cambiaria neta</b>	<b>920,541</b>	<b>18,585</b>	<b>1,992,847</b>	<b>484,091</b>

Al 30 de junio de 2023, el Grupo tenía 82 empleados (30 de junio de 2022: 70 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 Director General 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, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

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

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

3 meses terminados 30 de junio de 2023	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	333,303	198,552	202,810	164,418	17,953	168,180	1,085,216
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	314,791	184,800	191,099	154,779	15,148	136,278	996,895
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	687	15,146	15,833
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	18,512	13,752	11,711	9,639	2,118	16,756	72,488
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	228,817	232,181	109,513	114,022	9,955	257,813	952,301
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	102,724	54,279	73,585	64,817	-	21	295,426
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(884,680)	(520,978)	(482,692)	(436,055)	-	-	(2,324,405)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	764,364	550,494	366,164	366,903	1,775	148,704	2,198,404
Costos financieros <sup>3</sup>	(23,340)	(12,841)	(17,012)	(14,964)	(3,541)	(8,780)	(80,478)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$17.9 millones y \$44.5 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$9.9 millones y de \$24.7 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.5 millones y de \$8.8 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)

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

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

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

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.3 millones y de \$9.1 millones respectivamente.

6 meses terminados 30 de junio de 2023	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	674,974	399,154	403,251	333,967	35,493	329,878	2,176,717
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>638,691</i>	<i>369,957</i>	<i>384,466</i>	<i>315,318</i>	<i>29,679</i>	<i>266,887</i>	<i>2,004,998</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,721</i>	<i>30,016</i>	<i>31,737</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>36,283</i>	<i>29,197</i>	<i>18,785</i>	<i>18,649</i>	<i>4,093</i>	<i>32,975</i>	<i>139,982</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	(305,580)	(76,393)	(163,363)	(156,571)	16,143	353,559	(332,205)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Utilidad cambiaria	225,204	124,871	164,926	146,262	-	52	661,315
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,933,908)	(1,126,765)	(1,078,461)	(984,538)	-	-	(5,123,672)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	897,057	622,252	440,010	437,615	(38)	140,359	2,537,255
Costos financieros <sup>3</sup>	(46,820)	(26,705)	(34,834)	(30,829)	(7,018)	(17,519)	(163,725)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$35.4 millones y \$88.6 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$16.1 millones y de \$40.3 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$7.0 millones y de \$17.5 millones respectivamente.

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2023	Industrial				Comercial		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	<b>16,323,034</b>	<b>10,209,307</b>	<b>9,056,965</b>	<b>8,286,847</b>	<b>498,754</b>	<b>5,695,723</b>	<b>50,070,630</b>
Pasivos totales del segmento	<b>(1,936,845)</b>	<b>(1,103,286)</b>	<b>(1,365,016)</b>	<b>(1,221,661)</b>	<b>(171,157)</b>	<b>(500,606)</b>	<b>(6,298,571)</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>							
Activos totales del segmento	17,014,121	10,318,484	9,686,633	8,902,244	500,336	5,583,490	52,005,308
Pasivos totales del segmento	(2,160,275)	(1,255,001)	(1,552,374)	(1,397,369)	(173,696)	(505,806)	(7,044,521)

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 segmentos operativos se concilian con el total de ingresos y la utilidad operativa como se indica a continuación:

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,085,216	1,048,562	2,176,717	2,102,327
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(62,467)	(55,851)	(124,091)	(110,052)
<b>Total de ingresos del período</b>	<b>1,022,749</b>	<b>992,711</b>	<b>2,052,626</b>	<b>1,992,275</b>
Utilidad/(pérdida) por segmento	952,301	1,998,792	(332,205)	1,924,996
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,265	(641)	2,586	260
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(158,313)	(182,892)	(320,769)	(331,863)
Ingresos por intereses	7,365	3,592	22,638	8,125
Partidas atribuibles al método de participación	561	354	1,169	726
Otros ingresos	1,315	1,965	1,802	1,965
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias <sup>2</sup>	625,115	6,564	1,331,532	315,342
Utilidad no realizada en instrumentos financieros derivados	82,937	36,428	40,306	159,814
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(58,220)	(46,134)	(106,159)	(93,051)
Gastos relacionados con transacciones	(936)	(1,619)	(1,723)	(2,423)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(20,805)	(21,424)	(45,362)	(41,404)
Impuesto a la utilidad	-	-	-	(604)
<b>Utilidad del período</b>	<b>1,432,585</b>	<b>1,794,985</b>	<b>593,815</b>	<b>1,941,883</b>

<sup>1</sup> Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2023 y 2022 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

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

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

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

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

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

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

	Período/Año terminado	
	Jun 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Activos por segmento	50,070,630	52,005,308
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	198,429	977,327
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos <sup>1</sup>	96,508	90,923
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(1,743,784)	(1,757,980)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,145,370	1,147,682
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	218,710	178,404
<b>Total de activos</b>	<b>49,986,151</b>	<b>52,641,952</b>
Pasivos por segmento	(6,298,571)	(7,044,521)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(10,519,787)	(11,186,203)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(31,460)	(429,589)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	598,417	610,299
Otros pasivos <sup>1</sup>	(5,932)	(7,575)
Impuesto diferido pasivo <sup>1</sup>	(25,748)	(25,748)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(16,283,081)</b>	<b>(18,083,337)</b>

<sup>1</sup> 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

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, FIBRA Macquarie pagó cuatro distribuciones por un monto total de \$1,830.0 millones (al 30 de junio de 2022: \$1,103.9 millones). La primera distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) la cual fue provisionada al 31 de diciembre de 2022, y pagada el 30 de enero de 2023; la segunda distribución por un monto de \$380.6 millones (0.500 por CBF) fue pagada el 03 de marzo de 2023; la tercera distribución (extraordinaria) por un monto de \$669.0 millones (0.8788 por CBF) fue pagada el 10 de marzo de 2023 y la cuarta distribución por un monto de \$399.8 millones (0.525 por CBF) fue pagada el 16 de junio de 2023.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 30 de junio de 2023 ascendió a \$1,449.3 millones (\$742.2 millones por el período terminado el 30 de junio de 2022).

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

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

### 8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022	Jun 30, 2023	Jun 30, 2022
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad después de impuestos por CBFÍ</b>				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	1.85	2.36	0.75	2.56
<b>Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ</b>				
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	1,405,032	1,795,146	574,198	1,946,192
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	761,289	761,289	761,289	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 FIBRA	Participación FIBRA	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
		Macquarie	Macquarie		
		Jun 30, 2023	Dic 31, 2022	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	400,847	444,638
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	744,523	703,044
<b>Total inversiones en negocios conjuntos</b>				<b>1,145,370</b>	<b>1,147,682</b>

#### b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,147,682	1,323,700
Aportaciones de capital durante el período/año <sup>1</sup>	-	3,543
Distribuciones recibidas durante el período/año	(59,920)	(103,010)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	57,740	84,771
Participación en la pérdida por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(132)	(161,322)
<b>Valor en libros al cierre del período/año</b>	<b>1,145,370</b>	<b>1,147,682</b>

<sup>1</sup> Relacionado a la contribución de capital con respecto al pago de deuda y 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 presentada 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 Jun 30, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2022 \$'000
Total de activos - circulante <sup>1</sup>	28,804	27,488	33,621	62,491
Total de activos - no circulante <sup>2</sup>	779,142	867,612	2,668,040	2,574,627
Total de pasivos - a corto plazo <sup>3</sup>	-	-	(1,183,120)	(93,246)
Total de pasivos - a largo plazo <sup>3</sup>	(6,252)	(5,825)	(29,495)	(1,137,785)
<b>Activos netos</b>	<b>801,694</b>	<b>889,275</b>	<b>1,489,046</b>	<b>1,406,087</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$27.7 millones (al 31 de diciembre 2022: \$60.7 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido por \$19.8 millones (al 31 de diciembre 2022: \$18.8 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,115.0 millones (al 31 de diciembre 2022: \$1,209.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Jun 30, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Jun 30, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2022 \$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>1</sup>	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449
Movimientos netos del período/año	(87,581)	(170,676)	82,959	(181,362)
<b>Activos netos</b>	<b>801,694</b>	<b>889,275</b>	<b>1,489,046</b>	<b>1,406,087</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	400,847	444,638	744,523	703,044
Valor en libros de FIBRA Macquarie	400,847	444,638	744,523	703,044

<sup>1</sup> Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$13.0 millones (31 de diciembre de 2022: \$23.6 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 Integral Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	6 meses terminados Jun 30, 2023 \$'000	6 meses terminados Jun 30, 2022 \$'000	6 meses terminados Jun 30, 2023 \$'000	6 meses terminados Jun 30, 2022 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	52,338	45,864	195,842	174,240
Ingresos por intereses	292	179	2,358	1,490
<b>Total de ingresos</b>	<b>52,630</b>	<b>46,043</b>	<b>198,200</b>	<b>175,730</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	-	-	(49,074)	(49,506)
Otros gastos	(17,744)	(16,945)	(68,531)	(63,964)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(88,499)	(13,500)	88,235	(24,926)
<b>Total de gastos</b>	<b>(106,243)</b>	<b>(30,445)</b>	<b>(29,370)</b>	<b>(138,396)</b>
<b>Utilidad del período</b>	<b>(53,613)</b>	15,598	<b>168,830</b>	37,334
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>(26,807)</b>	7,799	<b>84,415</b>	18,667

#### d) Participación en los pasivos contingentes de los Negocios Conjuntos

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Jun 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		48,861,010	47,659,885
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terrenos <sup>1</sup>		-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión <sup>2</sup>		-	307,500
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		140,723	294,142
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		459,803	259,312
Propiedad de inversión en proceso de construcción	10(a)	114,826	274,929
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(5,123,672)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		2,537,389	1,987,439
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		7,205	49,858
<b>Valor en libros al final del período/año</b>		<b>46,997,284</b>	<b>48,861,010</b>

<sup>1</sup> El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez y Tijuana.

<sup>2</sup> El monto incluye la adquisición de una propiedad industrial en Cuautitlán Izcalli.

## 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\*

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	730,160	455,231
Gastos capitalizables	574,629	534,241
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(459,803)	(259,312)
<b>Valor en libros al final del período/año</b>	<b>844,986</b>	<b>730,160</b>

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

#### b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista 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 al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

Los datos usados en las valuaciones al 30 de junio del 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (al 31 de diciembre de 2022: 7.00% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 11.00% (al 31 de diciembre de 2022: 9.25% y 11.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (al 31 de diciembre de 2022: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales entre 11.75% y 13.50% (al 31 de diciembre de 2022: 11.75% y 13.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (al 31 de diciembre de 2022: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.43% (al 31 de diciembre de 2022: 3.45%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 20.00% (al 31 de diciembre de 2022: 3.00% y 20.00%), con un valor medio ponderado de 8.29% (al 31 de diciembre de 2022: 8.64%) 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)

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

### 11. DEUDA

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$*	5,206,960	6,679,718
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>6,506,590</b>	<b>7,979,348</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	14,169,760	6,292,488
Financiamiento con pagarés en US\$	1,280,400	10,455,211
Costos de transacción no amortizados	(91,505)	(75,314)
<b>Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,358,655</b>	<b>16,672,385</b>

\* Incluye US\$50.0 millones (equivalentes a \$853.6 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México.

Las líneas de crédito relevantes 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 Jun 30, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,279,379
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% <sup>1</sup>	Dic-26	1,271,890
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% <sup>1</sup>	Abr-27	3,047,832
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	40.0	SOFR a 30 días+1.40%	Jun-27	682,543
MetLife - a plazo <sup>2</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,575,588
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% <sup>1</sup>	Jun-28	1,694,987
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% <sup>1</sup>	Jun-28	2,543,157
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,263,279
<b>Saldo al cierre del período</b>		<b>955.0</b>	<b>905.0</b>			<b>15,358,655</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. <sup>2</sup> Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

\*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, 2022 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.82%	Jun-23	4,839,780
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,054,131
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	129.0 51.0	4.24% <sup>2</sup> SOFR a 90 días+2.15% <sup>3</sup>	Abr-27 Abr-27	2,475,658 978,748
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+2.10% <sup>4</sup>	Dic-26	1,441,223
MetLife - a plazo <sup>5</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,432,050
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>865.0</b>	<b>865.0</b>			<b>16,672,385</b>

<sup>1</sup> Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>2</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. <sup>3</sup> US\$51.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 2.00% puntos base. <sup>4</sup> US\$75.0 millones tienen un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.95% puntos base. <sup>5</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

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

#### Deuda – corto plazo

No hay deuda a corto plazo al 30 de junio de 2023. El saldo comparativo al 31 de diciembre de 2022 representa los pagarés con varias instituciones de seguros por \$4,839.8 millones compuesto por US\$250.0 millones como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos fue el 30 de junio 2023.

#### Deuda – largo plazo

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

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie México completó una línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida por cinco años con BBVA México de US\$90.0 millones; disponiendo US\$50.0 millones con respecto a esta línea de crédito la cual fue posteriormente repagado el 19 de diciembre de 2022. Al 30 de junio de 2023 FIBRA Macquarie hizo dos disposiciones de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente.

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie completó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$150.0 millones con BBVA México y The Bank of Nova Scotia. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable, a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años de US\$75.0 millones, misma que se puede extender un año adicional. El 19 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie dispuso US\$75.0 millones de la línea de crédito a plazo y utilizó US\$50.0 millones de los recursos para pagar los montos dispuestos bajo la otra línea de crédito revolvente no garantizada con BBVA México.

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

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

### 11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

#### Deuda – largo plazo (continuación)

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sustentabilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. (“Bancomext”) y Banco Mercantil del Norte. S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”) por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sustentabilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tipo de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

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

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Saldo al inicio del período/año	16,672,385	16,404,374
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	(4,288,675)	(5,509,449)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,003,285	6,789,090
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>714,610</b>	<b>1,279,641</b>
Total de efectos por tipos de cambio	(2,002,239)	(995,691)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción de los préstamos	(31,202)	(81,357)
Costos de transacción amortizados	5,101	65,418
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>15,358,655</b>	<b>16,672,385</b>

### 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual FIBRA Macquarie 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 Nominal	Tasa fija efectiva		Jun 30, 2023	Dic 31, 2022	Ganancia del valor razonable
				Jun 30, 2023	Dic 31, 2022	\$'000	\$'000	
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$ 180.0 millones <sup>1</sup>	2.41%	1.97%	184,886	178,404	6,482
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$ 57.0 millones	3.63%	-	17,903	-	17,903
BBVA México	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$ 18.0 millones	3.60%	-	6,077	-	6,077
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$ 150.0 millones	3.82%	-	6,927	-	6,927
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2023	US\$ 100.0 millones	3.83%	-	2,917	-	2,917
<b>Valor razonable estimado</b>			<b>US\$505.0 millones</b>			<b>218,710</b>	<b>178,404</b>	<b>40,306</b>

<sup>1</sup> Acuerdo de instrumentos de cobertura de tasas de interés contratado el 31 de diciembre de 2022 por un monto de \$129.0 millones de dólares.

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

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

### 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

### 14. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	761,289	17,303,908
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>761,289</b>	<b>17,303,908</b>
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	761,289	17,303,908
<b>CBFIs en circulación al 30 de junio de 2023</b>	<b>761,289</b>	<b>17,303,908</b>

Con fecha del 25 de junio de 2017, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó un programa de recompra de CBFi de acuerdo con los términos del contrato de fideicomiso y dio instrucciones para que el Fiduciario realice la recompra de los certificados los cuales serán subsecuentemente cancelados. Al igual que las aprobaciones obtenidas en años anteriores el 25 de abril de 2023, el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, aprobó la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de junio de 2023, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción) han sido recomprados.

### 15. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada	Total Activos	Total Pasivos
	Jun 30, 2023	\$'000 Jun 30, 2023	\$'000 Jun 30, 2023	\$'000 Jun 30, 2023
Fid CIB/3493	23%	259,760	1,170,506	(9,078)
		259,760	1,170,506	(9,078)

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada	Total Activos	Total Pasivos
	Dic 31, 2022	\$'000 Dic 31, 2022	\$'000 Dic 31, 2022	\$'000 Dic 31, 2022
Fid CIB/3493	25%	240,143	974,907	(664)
		240,143	974,907	(664)

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

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

### 16. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no 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 descontado, 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 cualquiera 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: que 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.

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 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2	Valor razonable	Valor en libros
	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de junio de 2023</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	20,665	20,665	20,665
Deuda*	(14,942,004)	(14,942,004)	(15,358,655)
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9,240	9,240	9,240
Deuda*	(16,337,920)	(16,337,920)	(16,672,385)

\*Neto de costos de transacción no amortizados.

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Al 30 de junio de 2023</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	218,710	-	218,710
Propiedades de inversión	-	-	46,997,284	46,997,284
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	178,404	-	178,404
Propiedades de inversión	-	-	48,861,010	48,861,010

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:

	Jun 30, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Saldo al inicio del período/año	48,861,010	47,659,885
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	722,557	878,241
Adquisición de terrenos	-	616,512
Adquisición de propiedad de inversión	-	307,500
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,123,672)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,537,389	1,987,439
<b>Saldo al final del período/año</b>	<b>46,997,284</b>	<b>48,861,010</b>

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

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

### 17. ARRENDAMIENTOS

#### a) Como Arrendador

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Con independencia de estos arrendamientos particulares, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 30 de junio de 2023 al 30 abril de 2048.

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

Al 30 de junio de 2023	<1 año (US\$'000)	1-5 años (US\$'000)	>5 años (US\$'000)	Total (US\$'000)
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	151,341	327,894	79,330	558,565
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,364	60,634	17,137	110,135

\* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

#### b) Como Arrendatario

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

	Jun 30, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Activos por derecho de uso (incluidos en otros activos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	9,192	13,183
Efecto de fluctuación cambiaria	(114)	(107)
Cargo por depreciación del período/año	(1,642)	(3,884)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>7,436</b>	<b>9,192</b>
<b>Pasivos por arrendamiento (incluidos en otros pasivos):</b>		
Saldo al inicio del período/año	11,076	15,092
Efecto de fluctuación cambiaria	(126)	(117)
Intereses a pasivos por arrendamiento <sup>1</sup>	480	1,211
Pagos de arrendamientos	(2,212)	(5,110)
<b>Saldo al cierre del período/año</b>	<b>9,218</b>	<b>11,076</b>
<b>Saldo clasificado como corto plazo</b>	<b>3,286</b>	<b>3,501</b>
<b>Saldo clasificado como largo plazo</b>	<b>5,932</b>	<b>7,575</b>
<b>Pasivos por arrendamientos (Análisis de vencimientos- flujos de efectivo contractuales sin descontar):</b>		
<1 año	3,286	4,302
1-5 años	5,932	8,556
<b>Total de pasivos por arrendamiento no descontados al cierre del período/año</b>	<b>9,218</b>	<b>12,858</b>

<sup>1</sup> Al medir los pasivos por arrendamiento, el Grupo descontó pagos por arrendamiento utilizando su tasa de interés incremental. La tasa promedio aplicada es de 4.9% (2022: 4.9%) para los contratos en US y 10.2% (2022: 10.2%) para los contratos en pesos.

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

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

### 18. PARTES RELACIONADAS

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

#### a) Transacciones con personal administrativo clave

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

#### b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión") domiciliado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560. Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A. integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres y los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron de \$1.1 millones (30 de junio de 2022: \$1.1 millones) y \$2.3 millones (30 de junio de 2022: \$2.2 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 \$58.2 millones (30 de junio de 2022: \$46.1 millones) y \$106.1 millones (30 de junio de 2022: \$93.0 millones), por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFIs 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 CBFIs, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado con anterioridad. Este honorario potencial será pagadero en el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 30 de junio de 2023, ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y los seis meses terminados el 30 de junio de 2023, el Grupo provisionó gastos con sus entidades afiliadas (MAM México principalmente) por \$1.4 millones (30 de junio de 2022: \$0.2 millones) y \$2.6 millones (30 de junio de 2022: \$0.3 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de junio de 2023, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México respectivamente, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones brutas de \$88.6 millones durante el período terminado el 30 de junio de 2023 (30 de junio de 2022: \$53.4 millones).

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

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

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

### 19. EVENTOS RELEVANTES 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.

