

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024

- ▶ Ingresos consolidados récord en 2T24, incrementando 7.1% A/A en dólares
- ▶ VNA por certificado récord de Ps. 47.8, creciendo 12.5% A/A
- ▶ Se reafirma la guía de distribución y AFFO por certificado para 2024
- ▶ Se firmó el contrato de arrendamiento de un edificio de 225 mil pies cuadrados recién concluido en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México posterior al cierre del trimestre, generando un retorno por desarrollo de 12.0% en dólares, mediante la estrategia de creación de valor diferenciada de FIBRAMQ, generando rendimientos en desarrollo e ingresos por comisiones, beneficiando a los tenedores de certificados FIBRA Macquarie

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de julio de 2024 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2024.

PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2024

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) consolidado del 2T24 incrementó 6.0% A/A en dólares
 - AFFO del 2T24 por certificado se mantuvo constante A/A en dólares
 - Ocupación consolidada del 2T24 de 96.9%
 - Ocupación del portafolio comercial en el 2T24 de 92.1%, el nivel más alto desde el segundo trimestre de 2020
- Incremento en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento durante el trimestre de 13.0% en el portafolio industrial

“Nuestro portafolio industrial estratégicamente posicionado continúa generando resultados sólidos”, expresó Simon Hanna, Director General de FIBRA Macquarie. “Continuamos entregando y arrendando nuevas propiedades que forman parte de nuestro programa de desarrollo industrial, hemos mantenido una ocupación saludable y estamos logrando sólidos incrementos en las tasas de arrendamiento dentro de nuestro portafolio industrial. Nuestra estrategia de crecimiento vía desarrollo sigue su curso, completando una propiedad industrial de 200 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, y la entrega de una propiedad industrial 100% arrendada en la Ciudad de México. Tenemos un buen progreso en nuestros proyectos activos en los principales mercados industriales. Dichos proyectos se ampliaron este trimestre con la reciente adquisición de un terreno para desarrollo industrial de 25 hectáreas en

Monterrey, donde tenemos el objetivo de desarrollar aproximadamente 900 mil pies cuadrados de ABA en el futuro."

El Sr. Hanna continuó: "Seguimos apegados a nuestro enfoque disciplinado para el uso del capital y la gestión del balance general, construyendo consistentemente nuestra trayectoria de resultados. Hemos fortalecido nuevamente nuestro Balance General con una nueva línea de crédito por US\$150 millones, que destaca por ser el primer compromiso de crédito de Corporación Financiera Internacional (IFC) para una FIBRA mexicana. También estamos avanzando en nuestra iniciativa de adquisición de Terrafina, la cual aceleraría nuestro perfil de crecimiento. Mantenemos nuestra confianza en la plataforma de FIBRA Macquarie, incluyendo nuestro robusto portafolio de proyectos en desarrollo y nuestro sólido balance general, el cual está bien posicionado para fortalecer un crecimiento atractivo y sostenido en los próximos trimestres."

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN E INTERCAMBIO DE TERRAFINA

El 8 de Julio de 2024, FIBRAMQ obtuvo la aprobación de los tenedores de certificados para la adquisición del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como "Terrafina" (BMV: TERRA13). Simultáneamente, FIBRAMQ lanzó una oferta pública de adquisición e intercambio (la "Oferta") de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios Terrafina (los "CBFIs Terrafina"), sujeta a los términos y condiciones establecidos en el prospecto de la Oferta, hasta por el 100% de los CBFIs Terrafina en circulación, a una razón de intercambio actual de 1.125x CBFIs de FIBRAMQ por cada CBI de Terrafina. El vencimiento de la Oferta es el 12 de agosto de 2024, salvo que la Fecha de Vencimiento de la Oferta sea prorrogada de conformidad con los términos del prospecto de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.

Además, FIBRA Macquarie anunció una nueva reducción de las comisiones de administración pagaderas a su Administrador de 100 puntos básicos de capitalización bursátil a 75 puntos básicos de capitalización bursátil, sujeto a la consecución de la adquisición de Terrafina, o cualquier otra fusión con, o adquisición de, una FIBRA u otra empresa pública por FIBRA Macquarie en el futuro.

FIBRAMQ considera que una combinación con Terrafina, la cual formaría la FIBRA institucional más grande, es una propuesta de valor atractiva tanto para los tenedores de certificados de FIBRA Macquarie como para los de Terrafina. La FIBRA combinada se beneficiaría de la plataforma de administración de propiedades escalable y verticalmente integrada de FIBRA Macquarie, y atendería la demanda adicional resultado de las tendencias favorables de relocalización y reubicación geográfica conocidas como "*nearshoring*".

USO DE CAPITAL

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

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 1.5 millones de pies cuadrados de nueva ABA en proceso de desarrollo o estabilización con una inversión total aproximada de US\$127.0 millones. FIBRA Macquarie mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11%, el cual incorpora los más altos estándares de sustentabilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en el mayor beneficio de sus clientes.

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

Proyectos de Desarrollo Industrial en Proceso

Apodaca, Nuevo Leon

- FIBRAMQ entregó una nave industrial de 200 mil pies cuadrados, durante el segundo trimestre de 2024.
- Esta entrega es parte de un parque industrial de clase "A" que se estima contemple un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA.

Tijuana, Baja California

- Se continúa avanzando con la construcción del primer edificio industrial de 405 mil pies cuadrados de ABA con fecha de entrega estimada para la segunda mitad de 2024.
- Se espera que este parque industrial clase “A” cuente con un ABA potencial total de 890 mil pies cuadrados.

Cuautitlán, Zona Metropolitana de la Ciudad de México

En Julio 24, FIBRAMQ firmó un contrato de arrendamiento de 5 años, denominado en dólares, con respecto al 100% de su proyecto de desarrollo de 225 mil pies cuadrados, y será ocupado por un cliente global de comercio electrónico. Se espera que éste arrendamiento triple neto, contribuya al NOI de FIBRA Macquarie a partir del 1T25. La propiedad se mantiene en co-inversión, en donde FIBRA Macquarie cuenta con una participación del 82.2% en la sociedad.

Promoviendo la creación de valor para los tenedores de certificados, FIBRA Macquarie será el único beneficiario de las comisiones de desarrollo y administración de la propiedad provenientes del vehículo en co-inversión, aprovechando las capacidades de su plataforma verticalmente integrada de desarrollo y administración de propiedades.

Se espera que la participación proporcional de FIBRA Macquarie sea de aproximadamente US\$17.4 millones (excluyendo las comisiones por desarrollo obtenidas por FIBRA Macquarie). Se espera que el proyecto obtenga un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de 12.0%, con un NOI estabilizado proyectado para el primer año de aproximadamente US\$2.1 millones

El edificio se está construyendo de acuerdo con las especificaciones y estándares del U.S. Green Building Council's® LEED® v4.0 “Building Design and Construction: Core and Shell Development” y se espera que obtenga una certificación mínima de nivel Oro. Además, el contrato de arrendamiento se ha ejecutado de conformidad con las normas de arrendamiento sostenible de FIBRA Macquarie (“green leasing standards”).

Como parte de sus planes de crecimiento, FIBRA Macquarie continúa evaluando oportunidades de adquisición, incluyendo terrenos para desarrollo industrial y portafolios de propiedades estabilizadas en aquellos mercados que FIBRA Macquarie considera claves y estratégicos.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 2T24 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO CONSOLIDADO						
	2T24	2T23	Variación	2T24	2T23	Variación
Promedio ponderado de CBFIs en circulación (Millones)	797.3m	761.3m	4.7%	797.3m	761.3m	4.7%
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 975.9m	Ps. 938.5m	4.0%	US\$ 56.7m	US\$ 53.0m	7.1%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 972.0m	Ps. 944.8m	2.9%	US\$ 56.5m	US\$ 53.3m	6.0%
EBITDA	Ps. 885.6m	Ps. 859.8m	3.0%	US\$ 51.5m	US\$ 48.5m	6.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 618.3m	Ps. 623.6m	(0.8%)	US\$ 35.9m	US\$ 35.2m	2.1%
FFO por Certificado	Ps. 0.7755	Ps. 0.8191	(5.3%)	US\$ 0.0451	US\$ 0.0462	(2.5%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 480.6m	Ps. 496.3m	(3.2%)	US\$ 27.9m	US\$ 28.0m	(0.2%)
AFFO por Certificado	Ps. 0.6028	Ps. 0.6519	(7.5%)	US\$ 0.0350	US\$ 0.0368	(4.8%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.6%	86.5%	(85 pb)	85.6%	86.5%	(85 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	85.3%	87.1%	(177 pb)	85.3%	87.1%	(177 pb)
Margen AFFO	42.2%	45.7%	(356 pb)	42.2%	45.7%	(356 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,573	35,117	1.3%	35,573	35,117	1.3%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,305	3,263	1.3%	3,305	3,263	1.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	96.9%	97.5%	(62 pb)	96.9%	97.5%	(62 pb)
Ocupación Promedio	97.0%	97.3%	(27 pb)	97.0%	97.3%	(27 pb)

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

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 2T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL						
	2T24	2T23	Variación	2T24	2T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 837.7m	Ps. 806.4m	3.9%	US\$ 48.7m	US\$ 45.5m	7.0%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 829.8m	Ps. 807.2m	2.8%	US\$ 48.2m	US\$ 45.5m	5.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	89.2%	89.7%	(49 pb)	89.2%	89.7%	(49 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	88.4%	89.8%	(141 pb)	88.4%	89.8%	(141 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,947	30,513	1.4%	30,947	30,513	1.4%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,875	2,835	1.4%	2,875	2,835	1.4%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.6%	98.4%	(84 pb)	97.6%	98.4%	(84 pb)
Ocupación Promedio	97.8%	98.2%	(44 pb)	97.8%	98.2%	(44 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.04	US\$ 5.73	5.4%	US\$ 6.04	US\$ 5.73	5.4%
Retención de Clientes UDM	86.3%	93.4%	(715 pb)	86.3%	93.4%	(715 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.1	10.6%	3.5	3.1	10.6%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 30 de junio de 2024, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$48.2 millones, incrementando 5.9% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 97.6%. La actividad total de arrendamiento comprende 1,961 mil pies cuadrados de ABA, incluyendo 136 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos, y salidas durante el trimestre de 334 mil pies cuadrados. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 1,825 mil pies cuadrados distribuidos en 21 contratos, conduciendo a una tasa sólida de retención de 86.3% en los últimos 12 meses. Entre las renovaciones y nuevos arrendamientos se encuentran un fabricante de electrónicos en Ciudad Juárez y una compañía de logística en Reynosa.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 2T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T24	2T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 138.2m	Ps. 132.1m	4.6%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 142.2m	Ps. 137.7m	3.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , incl. RL)	68.9%	71.0%	(205 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , excl. RL)	70.9%	74.0%	(307 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,627	4,604	0.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	428	0.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	92.1%	91.3%	77 pb
Ocupación Promedio	91.7%	90.9%	80 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	\$181.47	\$173.10	4.8%
Retención de Clientes UDM	84.5%	84.1%	36 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	(0.1%)

- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 207.0 millones, mostrando un incremento de 11.1% A/A
- El promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos permaneció en 3.4 años y las rentas promedio incrementaron 4.8%

FIBRAMQ firmó 77 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 12.5 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. Los nuevos arrendamientos incluyeron a una comercializadora de muebles de 1.7 mil metros cuadrados y un contrato de arrendamiento de 1.3 mil metros cuadrados para una tienda de bienes comerciales generales. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 84.5% en los últimos doce meses.

Al 30 de junio de 2024, las cuentas por cobrar netas de provisiones se sitúan en Ps. 7.0 millones (excluyendo IVA), las cuales son 23.9% menores T/T.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 65.9% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 478 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 13.0%, generando US\$36.7 millones de renta base anualizada.

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

BALANCE GENERAL

Al 23 de julio de 2024, FIBRAMQ cuenta con US\$1,046.3 millones de deuda en circulación y US\$415.7 millones disponibles, los cuales se componen de líneas de crédito revolventes no dispuestas, (comprometidas y no comprometidas) y US\$24.1 millones de efectivo no restringido disponible.

Al 23 de julio de 2024, la deuda de FIBRAMQ es 100% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 4.3 años. FIBRAMQ no tiene vencimientos de deuda antes de septiembre de 2026.

Al 30 de junio de 2024, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.9% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 5.2x.

Durante el trimestre, FIBRAMQ cerró con Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés) un crédito senior no garantizado vinculado a la sustentabilidad por US\$150 millones, con vencimiento en junio de 2031. La línea de crédito no amortizable tiene un plazo de siete años y devengará intereses a una tasa global fija de 5.80%, teniendo en cuenta la cobertura de tasa de interés ejercida sobre el crédito.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

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

SUSTENTABILIDAD

Al 30 de junio de 2024, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 39.9% del ABA consolidada.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 62.6%.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2024

Nuestros resultados sólidos y estables siguen reflejando la capacidad de ofrecer rendimientos a nuestros inversionistas, a través de AFFO y distribuciones de efectivo.

AFFO

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO para el año completo en un rango de Ps. 2.55 a Ps. 2.60.

La guía de AFFO para 2024 se sitúa entre US\$116 millones y US\$120 millones, lo que representa un incremento anual de entre 6% y 8% en dólares.

FIBRAMQ mantiene una expectativa positiva en el desempeño operativo para 2024, sin embargo, se espera que éste sea contrarrestado principalmente por el costo a corto plazo del financiamiento de las inversiones del programa de desarrollo, que se espera contribuyan de manera positiva a los ingresos y el AFFO conforme se establezca cada proyecto. Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 17.75 pesos por dólar para el resto del 2024;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general
- ninguna recompra o emisión de certificados;
- excluye cualquier comisión por desempeño pagaderas al Administrador, en caso de obtenerlas

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma la guía de distribuciones en efectivo para 2024 de Ps. 2.10 por certificado, pagaderos en exhibiciones trimestrales iguales de Ps. 0.5250 por certificado a tenedores de FIBRA Macquarie, sin considerar ninguna nueva emisión de CBFIs en relación con la potencial adquisición de Terrafina.

Teniendo en cuenta el proceso abierto de oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de Terrafina, FIBRA Macquarie proporcionará próximamente una nueva actualización sobre el calendario previsto para el pago de las distribuciones del 2T24, cuyo pago está programado normalmente para septiembre.

Certificados en circulación

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

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 26 de julio de 2024, a las 11:00 a.m. hora del centro / 13:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y para quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Second Quarter 2024 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2024 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de junio de 2024 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

Aviso Importante

Ningún documento de oferta o cualquier otro documento relacionado con la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca de Terrafina ha sido o será presentado a o revisado por alguna comisión de valores u órgano regulatorio federal o estatal de cualquier país, salvo por México. Ninguna autoridad se ha pronunciado sobre la exactitud o idoneidad de los documentos de oferta o cualquier otro documento relacionado con la misma, y cualquier declaración en contrario es ilegal y podría ser constitutiva de delito. Cualquier oferta pública de adquisición y de intercambio de Terrafina será llevada a cabo al amparo de excepciones a los requisitos de registro previstos en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, según sea modificada (la “Ley de Valores”).

Cualquier oferta de compra e intercambio por parte de FIBRA Macquarie será llevada a cabo, y los CBFIs FIBRAMQ serán emitidos y ofrecidos exclusivamente (a) en los Estados Unidos a tenedores de CBFIs Terrafina que sean “qualified institutional buyers” (en términos de la Regla 144A de la Ley de Valores) al amparo de ciertas excepciones de registro bajo la Ley de Valores, y (b) fuera de los Estados Unidos a tenedores de CBFIs Terrafina que no sean “U.S. persons” (en términos de la Regla 902 de la Ley de Valores) al amparo de la Regulación S de la Ley de Valores.

Este aviso no constituye una oferta de venta o el ofrecimiento para vender o comprar valores en ninguna jurisdicción en donde dicha oferta u ofrecimiento o venta pudiere resultar ilegal previo al registro o calificación al amparo de las leyes de valores de dicha jurisdicción. Los CBFIs FIBRAMQ no serán registrados al amparo de la Ley de Valores o de las leyes de valores de cualquier estado y

no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos salvo mediante su registro o una excepción al mismo prevista en la Ley de Valores o en cualquier otra ley de valores aplicable.

Los CBFIS FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos , vendidos o de otra manera puestos a disposición de, y no deberán ser ofrecidos, vendidos, o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en los países miembros de la Unión Europea salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento (UE) 2017/1129, según haya sido modificada (el “Reglamento de Prospectos UE”), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UE, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 3 de Reglamento de Prospectos UE o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UE.

Los CBFIS FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos , vendidos o de otra manera puestos a disposición de, y no deberán ser ofrecidos, vendidos, o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en el Reino Unido (el “UK”) salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento de Prospectos UE 2017/1129 del Parlamento Europeo y el Consejo de Junio 14 de 2017 el cual forma parte integrante de la legislación local del Reino Unido en términos de la Ley de 2018 (Separación), (el “Reglamento de Prospectos UK”), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UK, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 85 de la Ley de Mercados y Servicios Financieros del 2000 o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UK.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Contacto: Zaira Correa

Tel: +52 55 3017 0260

Email: zaira.correa@fleishman.com



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2024



Información Importante

FIBRA
Macquarie
México



Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), como administrador, actuando en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MAM Mexico como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control

y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por FIBRA Macquarie.

Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.

Este documento no es para publicación en ningún país de la Unión Europea.

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es a junio 30, 2024.

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.



FIBRA
Macquarie
México

	Resumen Ejecutivo: 2T24 resultados financieros y operativos	4
1	Capital de Crecimiento	9
2	Portafolio Industrial	12
3	Portafolio Comercial	16
4	Reportes financieros selectos	21
5	Perfil de deuda	30
6	Metodología de cálculo AFFO	34
7	Anexo	37



FIBRA Macquarie – Resumen

Al 30 de Junio de 2024

FIBRA
Macquarie
México

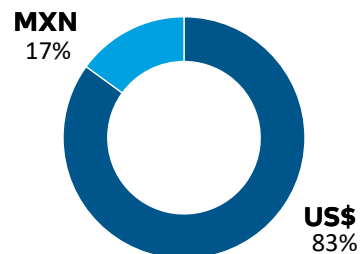


Enfoque estratégico

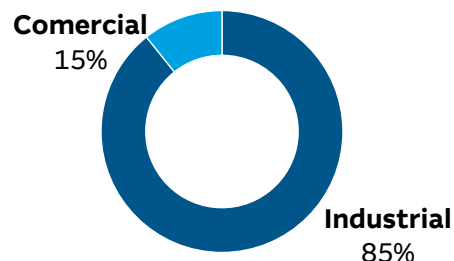
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes
- Las propiedades comerciales proveen un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Composición del portafolio¹⁰

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ³	US\$1.3 mil m / Ps. 24.7 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$3.3 mil m / Ps. 60.8 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	30.9% / 33.3%
NOI (UDM) ⁵	US\$219.6m / Ps. 3.8 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.6%
AFFO por certificado ⁷ / Distribución programada por certificado (2T24)	Ps. 0.6028 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.4874 / Ps. 2.1000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁸	8.0% / 6.8%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$2.3m / Ps. 39.9m

















Resumen del portafolio




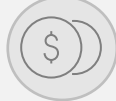



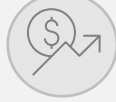





Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	239	284	97.6%	2,875	30,947
Comercial ²	17	714	92.1%	430	4,627
Total	256	998	96.9%	3,305	35,573

1. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad. 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de junio de 2024: Ps. 18.3773, precio de certificado Ps. 31.03. CBFIs en circulación: 797,311,397. 4. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado al 30 de junio de 2024 - UDM: 17.2112. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO y distribuciones programadas. 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2024 de Ps. 17.2061. 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2024 y tipo de cambio de Ps. 17.2112.

Executive Summary

Métricas clave 2T24

	US\$6.04 m2/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+1.1% T/T; +5.4% A/A)
	97.6% 	Ocupación industrial CDP (-64 bps T/T; -84 pb A/A)
	13.0% 	Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (2T24)
	US\$47.2m 	NOI Industrial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (US\$: +0.8% T/T; +4.0% A/A)
	Ps. 181.47 sqm/m 	Tasa de renta promedio comercial (+1.0% T/T; +4.8% A/A)
	92.1% 	Ocupación comercial CDP (+66 pb T/T; +77 pb A/A)
	4.1% 	Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (2T24)
	Ps. 142.2m 	NOI Comercial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (Ps.: 0.3% T/T; +3.3% A/A)

	435k ft²		ABA construida - arrendamientos
	410k ft²		ABA construida - entregada (no arrendada) ¹
	606k ft²		ABA en construcción - por ser entregada
	Ps. 1.2191 		NOI por certificado (exc. rentas lineales) (US\$: -3.4% T/T; +1.2% A/A)
	Ps. 0.6028 		AFFO por certificado (US\$: -6.5% T/T; -4.8% A/A) ¹
	Ps. 47.85 		NAV por certificado (+12.5% T/T; +16.4% A/A)
	33.3% 		Índice de endeudamiento inmobiliario neto (+70 pb T/T; +12 pb A/A)
	5.2x 		Deuda Neta / EBITDA (1T24: 5.1x ; 2T23: 5.1x)

1. Ajustando por distribución extraordinaria

Métricas financieras clave 2T24

FIBRA
Macquarie
México

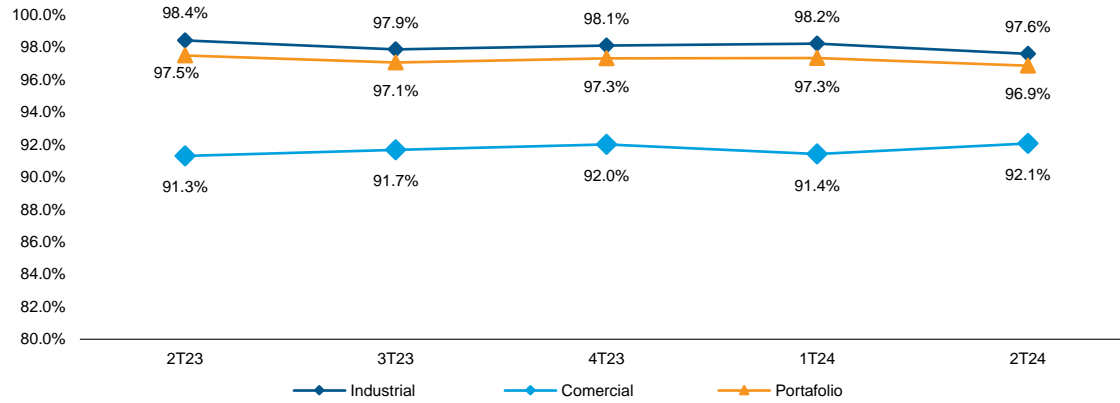


Portafolio Consolidado ¹	P\$. m ⁵ 2T24	P\$. m ⁵ 2T23	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 2T24	US\$m ^{5,6} 2T23	Variación(%)
Ingresos Totales (inc. rentas lineales)	1,139.6	1,085.2	5.0%	66.2	61.2	8.2%
Ingresos Totales (exc. rentas lineales)	1,135.7	1,091.5	4.0%	66.0	61.6	7.2%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (inc. rentas lineales)	975.9	938.5	4.0%	56.7	53.0	7.1%
NOI por certificado ³ (inc. rentas lineales)	1.2240	1.2328	-0.7%	0.0711	0.0696	2.3%
Margen NOI ⁴ (inc. rentas lineales)	85.6%	86.5%	-85pb	85.6%	86.5%	-85pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (exc. rentas lineales)	972.0	944.8	2.9%	56.5	53.3	6.0%
NOI por certificado ³ (exc. rentas lineales)	1.2191	1.2411	-1.8%	0.0709	0.0700	1.2%
Margen NOI ⁴ (exc. rentas lineales)	85.3%	87.1%	-177pb	85.3%	87.1%	-177pb
EBITDA² (inc. rentas lineales)	885.6	859.8	3.0%	51.5	48.5	6.1%
EBITDA por certificado ³	1.1107	1.1294	-1.7%	0.0646	0.0637	1.3%
Margen ⁴	77.7%	79.2%	-152pb	77.7%	79.2%	-152pb
FFO² (inc. rentas lineales)	618.3	623.6	-0.8%	35.9	35.2	2.1%
FFO por certificado ³	0.7755	0.8191	-5.3%	0.0451	0.0462	-2.5%
Margen ⁴	54.3%	57.5%	-320pb	54.3%	57.5%	-320pb
AFFO² (inc. rentas lineales)	480.6	496.3	-3.2%	27.9	28.0	-0.2%
AFFO por certificado ³	0.6028	0.6519	-7.5%	0.0350	0.0368	-4.8%
Margen ⁴	42.2%	45.7%	-356pb	42.2%	45.7%	-356pb
EBITDAre² (inc. rentas lineales)	884.3	858.9	3.0%	51.4	48.5	6.1%
EBITDAre por certificado ³	1.1091	1.1282	-1.7%	0.0645	0.0637	1.3%
Margen ⁴	77.6%	79.1%	-154pb	77.6%	79.1%	-154pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5} (inc. rentas lineales)	621.8	629.0	-1.1%	36.1	35.5	1.8%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7799	0.8262	-5.6%	0.0453	0.0466	-2.8%
Margen ⁴	54.6%	58.0%	-340pb	54.6%	58.0%	-340pb

1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 2T24: 797,311,397 y 2T23: 761,288,719. Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio: 2T24: 17.2061; 2T23: 17.7232.

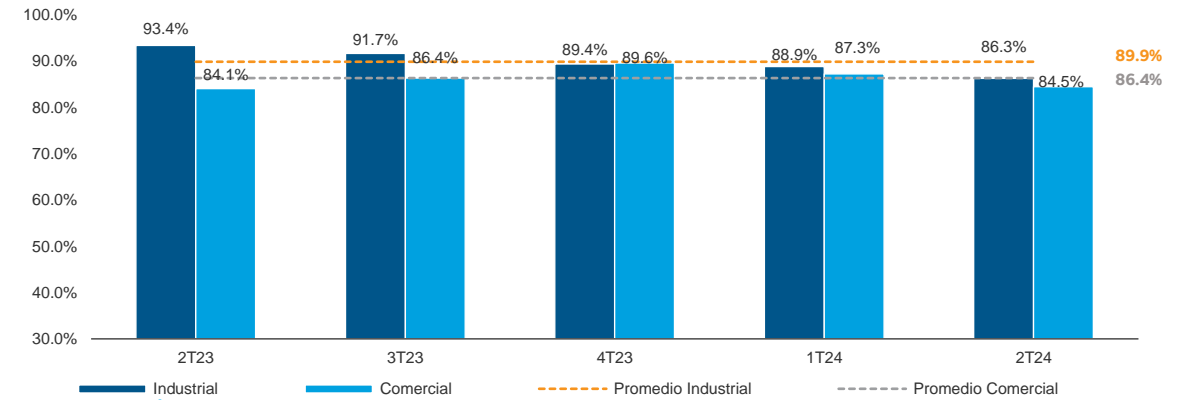
Indicadores clave del portafolio 2T24

Ocupación (fin del trimestre)



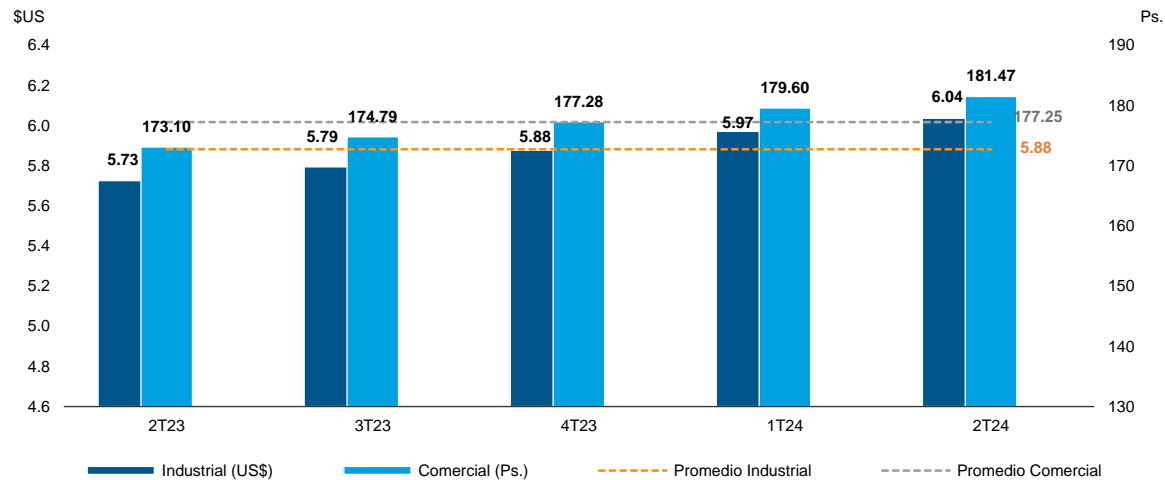
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



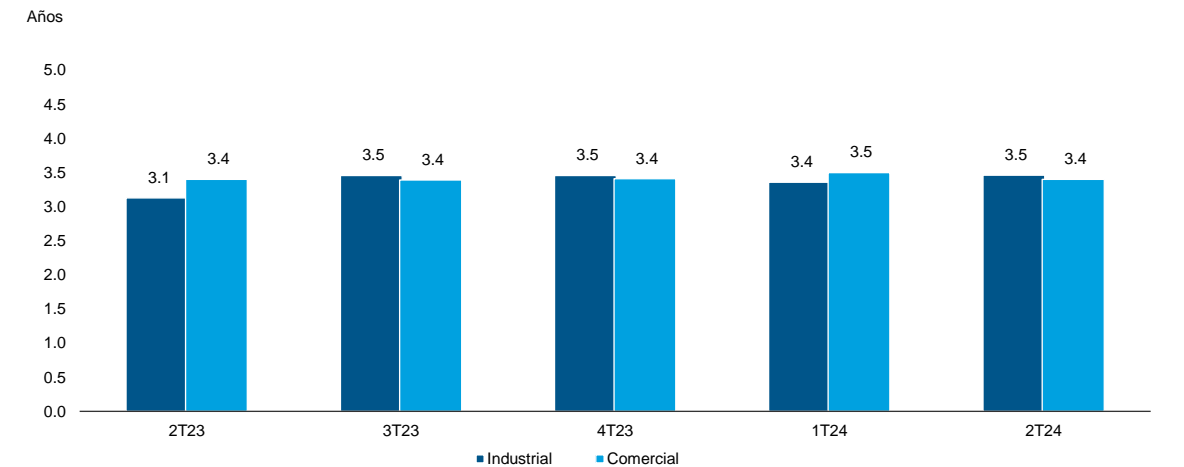
Tasa de renta

(promedio de renta mensual por m² arrendado, fin de trimestre)



Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



1. La tasa de retención es calculada con base en los arrendamientos renovados como un porcentaje del total de los arrendamientos vencidos. Para efectos de este cálculo, se considerará que los arrendamientos vencidos son cuando el contrato de renovación es firmado o cuando el inquilino se muda, según corresponda.

Resumen de tasas de renta

FIBRA
Macquarie
México



Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T24

	GLA (sqm '000s) al 30 Jun, 2024 ²	RBA (Ps. m) 2T24	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 ⁴
Incrementos Contractuales ¹	2,102.4	145.0	5.60	5.75	4.5%	2.6%	2.9%
Ligado a US CPI	1,070.6	76.9	5.79	5.98	3.8%	3.3%	3.3%
Ligado a INPC (MX) ⁵	169.9	10.1	5.08	4.93	14.3%	4.6%	3.6%
Incrementos fijos	508.4	34.3	5.49	5.62	2.4%	2.4%	2.9%
Incrementos topados	353.5	23.7	5.43	5.59	5.5%	5.4%	3.1%
Renovaciones	485.7	40.2	6.14	6.90	13.4%	12.4%	13.0%
Renovaciones Negociadas	433.2	36.7	6.23	7.06	15.9%	13.4%	13.0%
Extensiones Contractuales	52.5	3.5	5.43	5.59	3.1%	2.9%	1.2%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

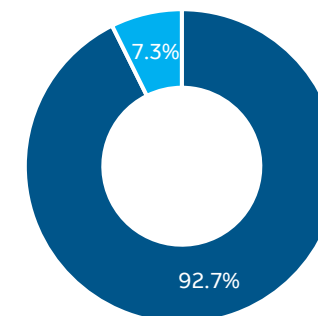
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T24

	GLA (sqm '000s) al 30 Jun, 2024 ²	RBA (Ps. m) 2T24	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	214.7	401.5	149.51	155.84	4.9%	4.2%	4.1%
Renovaciones	52.6	153.5	234.69	243.04	5.4%	3.6%	3.8%
Renovaciones Negociadas	38.2	122.1	258.36	266.11	6.0%	3.0%	4.1%
Extensiones Contractuales	14.4	31.4	171.85	181.78	4.2%	5.8%	0.0%

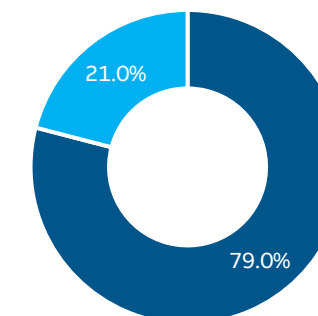
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Jun, 2024	Total al 30 Jun, 2023	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	15.4%	10.3%	12.8%	7.1%	45.7%	38.0%	763 bps
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	6.4%	2.8%	2.4%	8.6%	20.3%	23.1%	(285 bps)
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.9%	0.7%	0.4%	1.8%	5.8%	7.7%	(189 bps)
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.5%	2.1%	2.0%	6.8%	14.4%	15.4%	(96 bps)
Total del portafolio ligado a inflación	21.8%	13.2%	15.2%	15.7%	65.9%	61.2%	478 bps
Portafolio industrial con incrementos fijos	3.8%	8.2%	2.7%	4.6%	19.2%	22.1%	(286 bps)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.2%	3.7%	0.8%	4.9%	14.6%	16.5%	(190 bps)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	(2 bps)
Total portafolio	31.0%	25.0%	18.7%	25.3%	100.0%	100.0%	0 bps

Composición de RBA del portafolio por moneda



Industrial



Consolidado

■ Denominado en US\$
■ Denominado en Ps.

Nota: todas las cifras reportadas son al final del trimestre correspondiente.

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 31 de marzo, 2023, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 30 de junio del 2024. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de junio de 2024. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2024. 5. Incremento con un tipo de cambio neutral de 3.8% para 2T24 y 2.9% UDM al 2T24. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 18.3773. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.



FIBRA
Macquarie
México

01

Capital de Crecimiento



Proyectos de capital de crecimiento

- ▶ 1.5m pies cuadrados de ABA en desarrollo o estabilización
- ▶ US\$257m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~11.0%, representando 3.8m pies cuadrados de ABA
- ▶ Se adquirió una parcela de tierra de 25ha en Nuevo León adyacente al parque industrial de FIBRAMQ en Apodaca para el desarrollo de cuatro edificios industriales de 906 mil pies cuadrados de GLA en total.

Objetivo de rendimiento de NOI estabilizado entre el 9% y 11%

Edificios en desarrollo/ estabilización: 6

ABA: 1,451 mil pies cuadrados de ABA

Inversión total: US\$128.7m

Ubicaciones:

Reynosa (143 mil pies cuadrados de ABA)

ZMCDMX (734 mil pies cuadrados de ABA)

Tijuana (406 mil pies cuadrados de ABA)

Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)

Monterrey (410 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial adicional de 3.9 millones pies cuadrados de ABA

Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

	Tamaño	ABA Completado & Estabilización	ABA en Const.	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
ZMCDMX ¹	1,581	510	225	734	-	734
Monterrey	4,697	183	410	593	1,116	1,710
Reynosa	524	-	144	144	95	239
Ciudad Juárez	5,868	-	267	267	2,192	2,459
Tijuana	2,682	-	406	406	467	873
Total	15,351	693	1,451	2,144	3,871	6,015

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 81.0%.



Expansiones y proyectos de desarrollo

Proyectos	Ciudad	Tipo de Proyecto	# de Proyectos	ABA Adicional ('000 ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento NOI Estimado ¹	Completado / Terminación Esperada	Fecha de Contribución a NOI	Duración del Contrato Inicial (años)	
Entregados (inicio hasta 2016)										
Total			13	499	25.2	11.9%	Actual		8.8	
Completados (2017 a la fecha)										
Expansiones			14	555	26.0	11.6%	Actual		8.3	
REY030	Reynosa	Desarrollo	1	145	8.0	11.1%	Actual	2T17	5.0	
JUA043 (Certificada LEED)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	201	9.0	11.4%	Actual	4T19	3.0	
JUA044 (Certificada LEED Gold)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	217	10.7	11.3%	Actual	2T20	10.0	
MTY042 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	Desarrollo	1	183	12.7	10.4%	Actual	3T22	10.0	
MEX008 ²	ZMCDMX	Desarrollo	1	510	37.1	11.8%	Actual	3T23	10.0	
Total			19	1,812	103.5	11.4%	Actual		8.5	
Total de proyectos entregados			32	2,310	128.7	11.5%	Actual		8.6	
Desarrollos y expansiones en proceso										
MEX009 ² (En estabilización)	ZMCDMX	Desarrollo	1	225	17.4	12.0%	Actual	4T23	4T24	5.0
MTY043 (En estabilización)	Monterrey	Desarrollo	1	211	22.1	11.9%	Estimado	4T23	2H24	10.0
MTY044 (En estabilización)	Monterrey	Desarrollo	1	200	18.5	9%-11%	Objetivo	1M24	2024/2025	n.a.
REY031 (En estabilización)	Reynosa	Desarrollo	1	144	9.9	9%-11%	Objetivo	4T23	2024/2025	n.a.
TIJ031	Tijuana	Desarrollo	1	406	40.6	9%-11%	Objetivo	2M24	2025	n.a.
JUA045 (En estabilización)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	267	19.4	9%-11%	Objetivo	4T23	2024/2025	n.a.
Total			6	1,451	127.9				10.0	
Total de proyectos entregados + desarrollos en proceso			38	3,762	256.5	11.1%			8.4	

1. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido que puede ser diferente de los términos acordados. Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. 2. Proyecto poseído a través de un Joint Venture en el que FIBRA Macquarie espera tener una participación del 82.0% una vez se establezca el proyecto.



FIBRA
Macquarie
México

02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

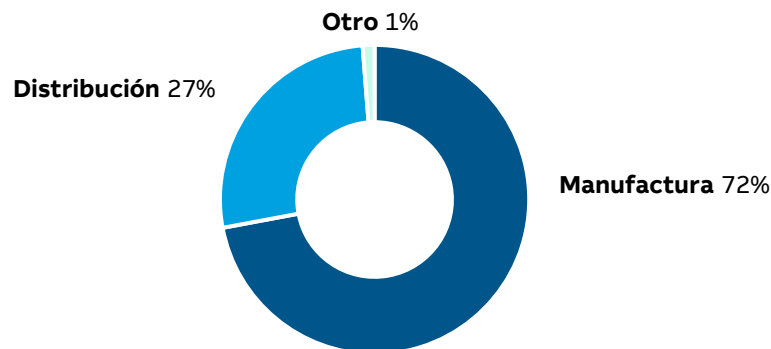
	2T24	1T24	Var (%) 2T24 vs 1T24	2T23	Var (%) 2T24 vs 2T23
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$939.1	\$913.4	2.8%	\$899.1	4.4%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$101.4)	(\$101.1)	0.3%	(\$92.7)	9.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$837.7	\$812.2	3.1%	\$806.4	3.9%
NOI (exc. rentas lineales)	\$829.8	\$816.6	1.6%	\$807.2	2.8%
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$36.4)	(\$35.9)	1.3%	(\$36.3)	0.4%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$20.3)	(\$19.7)	2.9%	(\$17.1)	18.5%
Gastos capitalizables	(\$56.2)	(\$55.2)	1.9%	(\$64.2)	(12.4%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$12.8)	(\$12.5)	3.1%	(\$11.3)	13.7%
Indicadores financieros selectos (US\$ m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$55.6	\$53.5	3.9%	\$50.1	11.0%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$5.9)	(\$5.9)	(1.0%)	(\$5.2)	12.7%
NOI (inc. rentas lineales)	\$48.7	\$47.8	1.9%	\$45.5	7.0%
NOI (exc. rentas lineales)	\$48.2	\$48.0	0.4%	\$45.5	5.9%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$ m)					
Mejoras para el inquilino	(\$2.1)	(\$2.1)	0.1%	(\$2.0)	3.4%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.2)	1.6%	(\$1.0)	22.1%
Gastos capitalizables	(\$3.3)	(\$3.2)	0.7%	(\$3.6)	(9.8%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$0.7)	(\$0.7)	1.8%	(\$0.6)	17.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	97.6%	98.2%	(64 pb)	98.4%	(84 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	97.8%	98.0%	(26 pb)	98.2%	(44 pb)
GLA ('000s ft ²) fin de periodo	30,946.7	30,946.7	0.0%	30,513.2	1.4%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$6.04	\$5.97	1.1%	\$5.73	5.4%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	86.3%	88.9%	(260 pb)	93.4%	(715 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.4	3.1%	3.1	10.6%
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	89.2%	88.9%	28 pb	89.7%	(49 bp)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	88.4%	89.4%	(104 pb)	89.8%	(141 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	16.88	17.06	(1.1%)	17.94	(5.9%)
TC CDP (posición financiera)	18.38	16.68	10.2%	17.07	7.6%
TC Promedio (gastos)	17.21	17.00	1.2%	17.72	(2.9%)

1. Todos los números son redondeados al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

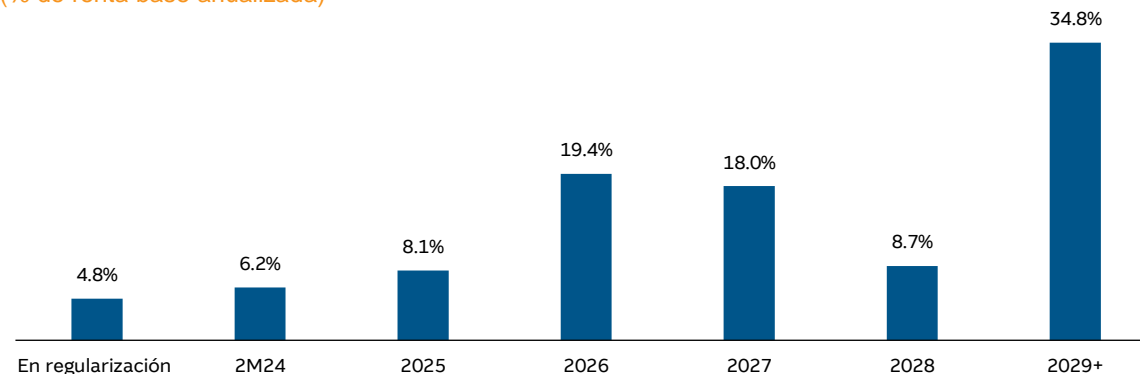
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



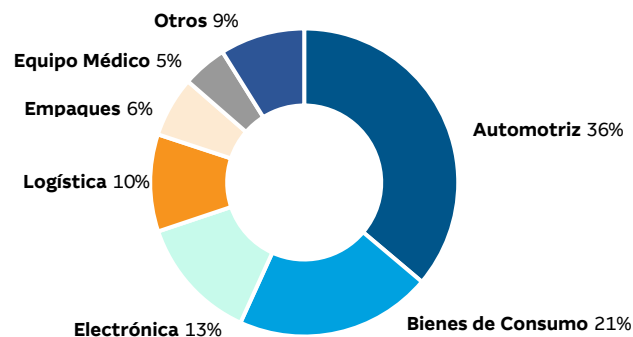
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



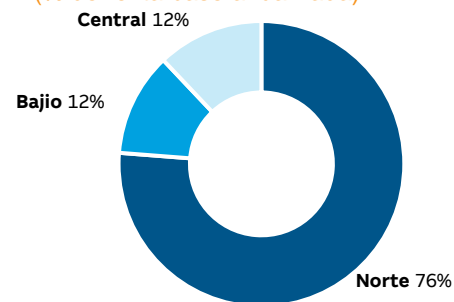
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



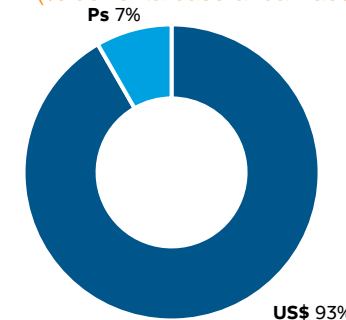
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **24.5%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **5.0 años**

Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA
Macquarie
México



Puntos clave de arrendamiento industrial en 2T24

Transacciones	Mercado	GLA (ft²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juárez	64,731	Empaquetados	Suecia	5 años
Nuevo arrendamiento	MCMA	55,615	Medico	México	5 años
Nuevo arrendamiento	MCMA	16,146	Electrónicos	Francia	3 años
Renovación	Nuevo Laredo	226,184	Automotriz	Estados Unidos	6 años
Renovación	Ciudad Juárez	196,615	Bienes de consume	Estados Unidos	5 años

Panorama regional

(al 30 de junio de 2024)

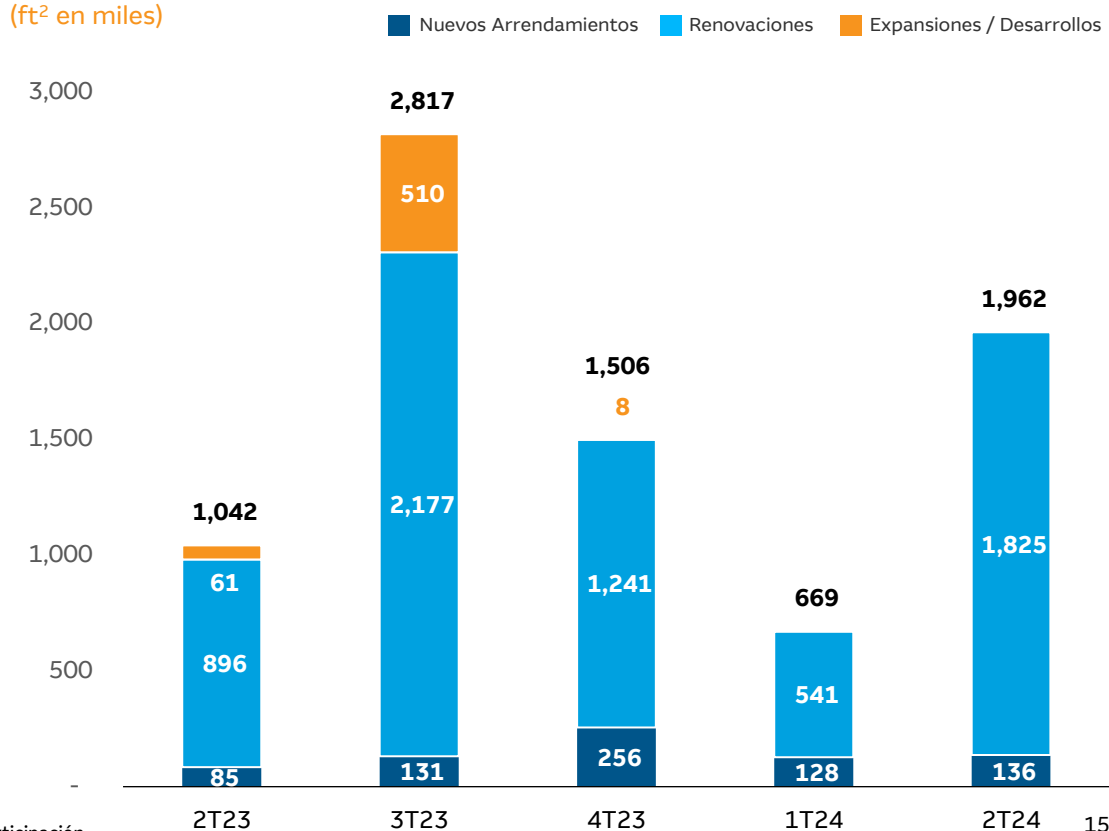
	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	32	239
Numero de inquilinos ¹	214	26	44	284
Pies cuadrados de ABA (´000s)	24,184.0	3,637.1	3,125.5	30,946.7
Ocupación FdP	97.4%	100.0%	96.0%	97.6%
% Renta base anualizada	76.4%	11.6%	12.1%	100.0%
Renta promedio mensual por m² (FdP, US\$) ²	\$5.91	\$5.79	\$7.33	\$6.04

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.3773. 3. Basado en contratos firmados.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture con 81.0% de participación.

Actividad de arrendamiento industrial³

(ft² en miles)





FIBRA
Macquarie
México

03

Portafolio Comercial



Portafolio Comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	2T24	1T24	Var (%) 2T24 vs 1T24	2T23	Var (%) 2T24 vs 2T23
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$200.5	\$198.9	0.8%	\$186.1	7.7%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$155.0	\$156.1	(0.7%)	\$142.2	9.0%
Ingresos por Renta Variable ³	\$26.5	\$25.9	2.3%	\$26.8	(1.1%)
Otros Ingresos ⁴	\$19.0	\$16.9	12.8%	\$17.1	11.4%
Gastos	(\$62.3)	(\$58.2)	7.0%	(\$54.0)	15.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$138.2	\$140.6	(1.7%)	\$132.1	4.6%
NOI (exc. rentas lineales)	\$142.2	\$141.7	0.3%	\$137.7	3.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	92.1%	91.4%	66 pb	91.3%	77 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.7%	91.2%	45 pb	90.9%	80 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	429.8	430.0	(0.0%)	427.7	0.5%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$181.47	\$179.60	1.0%	\$173.10	4.8%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	84.5%	87.3%	(281 pb)	84.1%	36 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.5	(2.9%)	3.4	(0.1%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	68.9%	70.7%	(180 pb)	71.0%	(205 pb)
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	70.9%	71.3%	(38 pb)	74.0%	(307 pb)
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	3,026.1	3,100.7	(2.4%)	2,586.6	17.0%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	994.8	960.3	3.6%	960.7	3.5%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$1.0)	(\$0.2)	322.9%	(\$0.2)	362.8%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$2.7)	(\$2.6)	5.9%	(\$1.9)	45.5%
Gastos capitalizables normalizados	(\$4.4)	(\$4.2)	4.9%	(\$2.6)	65.1%

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Ingresos por arrendamiento incluyen ingresos relacionados con arrendamientos, arrendamientos lineales y terminaciones anticipadas. 3. Ingresos por arrendamiento variable incluyen penalidades por retrasos. 4. Otros ingresos variables incluyen ingresos de estacionamientos, publicidad y otros ingresos. 5. Trafico peatonal corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, and San Roque. Trafico de automóviles corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, Plazaragoza, y Plaza San Roque.

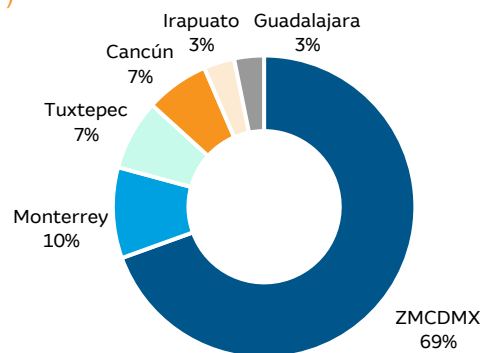
Presencia comercial de FIBRA Macquarie

Puntos clave del portafolio comercial

- Portafolio defensivo ubicado principalmente en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- Todos los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento de áreas comunes y otros costos relacionados con las propiedades
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los arrendatarios incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, The Home Depot, Alsea, Cinépolis, Cinemex y Smart Fit

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

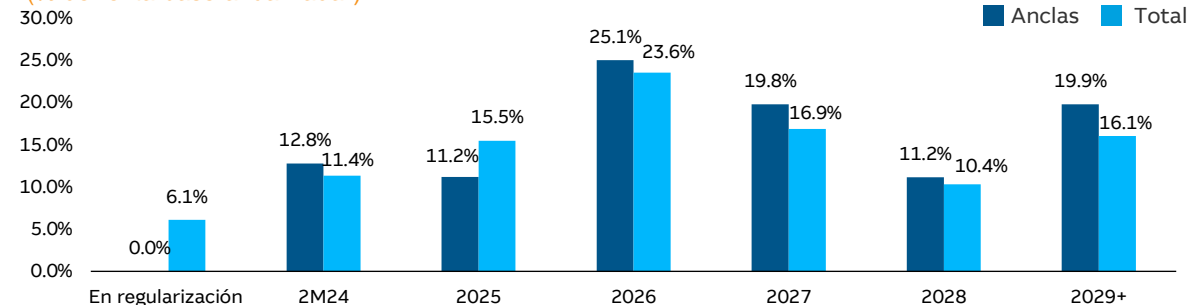
(% de renta base anualizada²)



82.2% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México¹

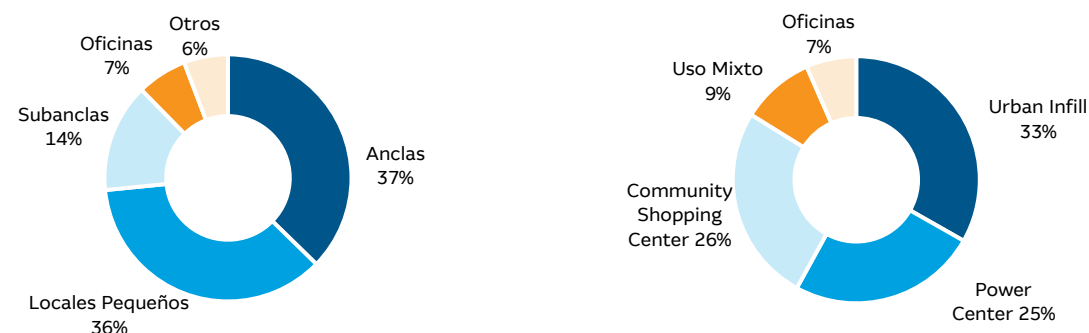
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada²)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada²)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **42.9%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.6 años**

1. Se refiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA 2. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen del Joint Venture 50/50

Arrendamiento comercial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento comercial en 2T24

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Lindavista	1,686	Artículos para el Hogar	One Market
Nuevo Arrendamiento	Magnocentro	1,325	Muebles	Kassel
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Cancun	211	Oficina de Gobierno	Infonavit
Renovación	Power Center Coacalco	1,483	Ropa	Promoda
Renovación	Magnocentro	783	Restaurante	Sonora Grill
Renovación	Multiplaza Lindavista	352	No-Escencial	Petco

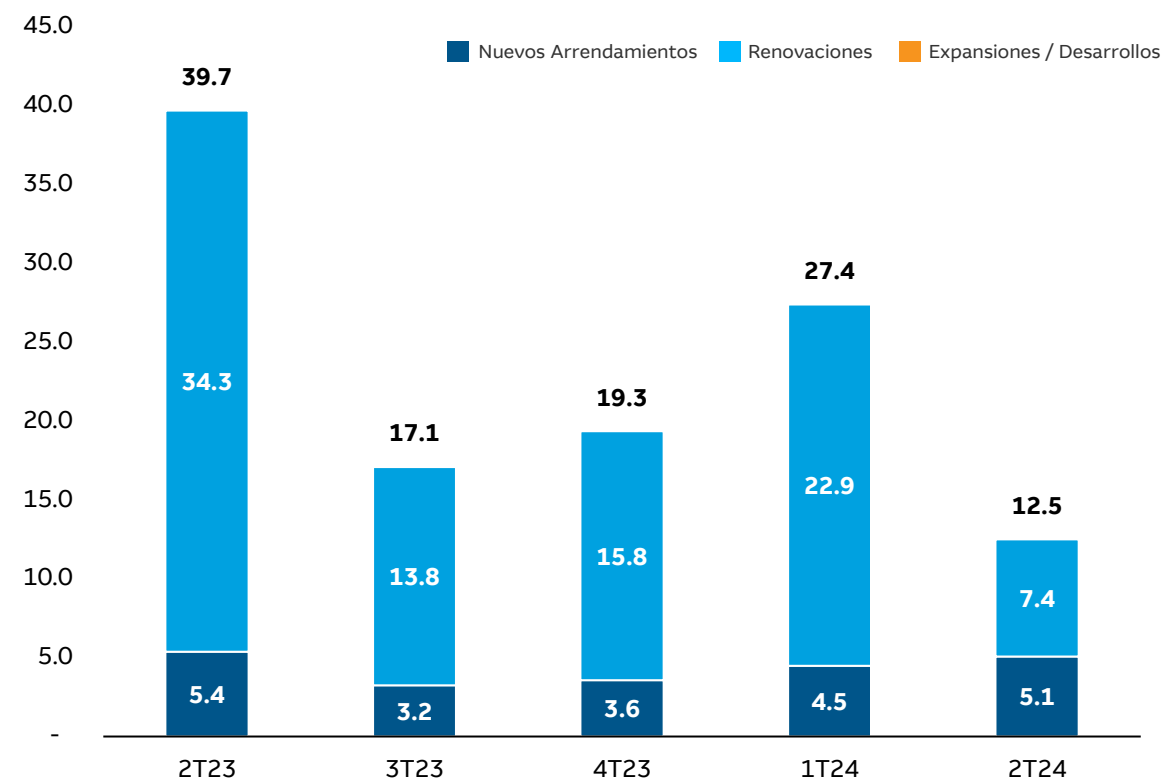
Panorama regional

(al 30 Junio de 2024)

	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos ¹	530	184	714
Metros cuadrados ('000s) de ABA	347.0	82.8	429.8
Ocupación FdP (%)	90.6%	98.1%	92.1%
% Renta Base Anualizada	82.2%	17.8%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps. 187.82 US\$ 10.22	Ps. 156.94 US\$ 8.54	Ps. 181.47 US\$ 9.87

Actividad de arrendamiento comercial³

(m² en miles)



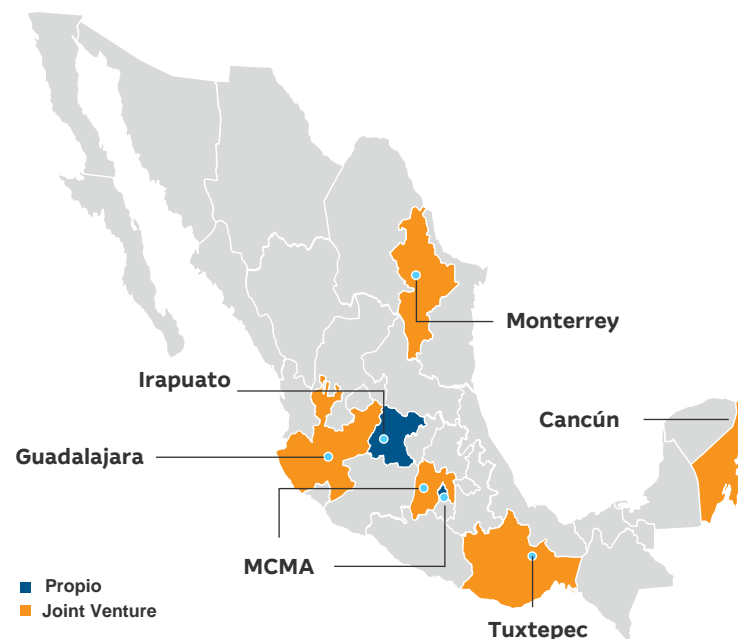
1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.3773. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture 50/50.

Panorama del segmento comercial

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio está compuesto por 8 propiedades:
 - 2 power centers
 - 3 urban infills
 - 1 community shopping center
 - 1 propiedad de uso mixto
 - 1 propiedad fuera de operaciones, fuera del ABA, que está sujeta a reposicionamiento
- Principales anclas:
 - Walmart
 - Sam's Club
 - The Home Depot



Portafolio en Joint venture

- El portafolio está compuesto por 9 propiedades:
 - 6 community shopping centers
 - 2 urban infills
 - 1 propiedad de uso mixto
- Principales anclas:
 - Walmart
 - Cinépolis
 - Chedraui

Métricas operativas por portafolio 2T24

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	2T24	2T23	Var	2T24	2T23	Var	2T24	2T23	Var
Ocupación CDP (%)	91.7%	91.9%	-14 pb	92.4%	90.6%	182 pb	92.1%	91.3%	77 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	165.9	160.7	3.2%	199.4	187.7	6.2%	181.5	173.1	4.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	2.9	8.2%	3.7	3.9	-6.7%	3.4	3.4	-0.2%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.8	230.0	0.4%	199.0	197.7	0.6%	429.8	427.7	0.5%

1. Representa el 100% del ABA total, tasas de renta, plazo promedio restante y ocupación para activos de joint venture.



FIBRA
Macquarie
México

04

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propias			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	848.4	106.6	955.0	52.1	18.8	1,025.9	992.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	58.3	12.1	70.4	8.0	0.7	79.2	73.7
Ajustes por línea recta	-	8.3	(3.2)	5.0	(0.7)	(0.4)	3.9	(6.3)
Ingresos por estacionamiento	-	-	14.6	14.6	2.6	-	17.2	15.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	5.0	0.2	5.2	0.1	-	5.3	0.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.9	1.9	4.5	-	6.4	8.0
Ingresos de marketing	-	-	1.1	1.1	0.7	-	1.8	1.2
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	920.0	133.3	1,053.2	67.3	19.1	1,139.6	1,085.2
Gastos de administración de la propiedad	-	(20.6)	(3.9)	(24.5)	(2.9)	-	(27.3)	(27.5)
Mantenimiento de las propiedades	-	(9.3)	(9.4)	(18.7)	(7.5)	(0.3)	(26.5)	(29.0)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.5)	-	(11.5)	-	-	(11.5)	(11.7)
Gastos de pintura	-	(3.5)	(0.3)	(3.8)	-	-	(3.8)	(8.3)
Impuesto predial	-	(19.9)	(7.7)	(27.6)	(1.0)	(0.3)	(28.9)	(23.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.4)	(0.8)	(7.1)	(0.5)	(0.1)	(7.8)	(6.8)
Servicios de seguridad	-	(3.2)	(5.1)	(8.3)	(2.7)	(0.3)	(11.4)	(9.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.7)	(1.7)	(4.4)	-	(1.1)	(5.6)	(4.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(30.8)	-	(30.8)	(0.2)	-	(31.0)	(39.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(25.9)	(2.0)	(27.9)	(0.2)	(0.8)	(28.9)	(25.8)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(20.3)	(1.3)	(21.6)	0.3	-	(21.4)	(11.3)
Otros gastos de la propiedad	-	(5.2)	(11.2)	(16.4)	(6.9)	(0.1)	(23.4)	(22.3)
Total gastos de la propiedad	-	(159.3)	(43.5)	(202.8)	(21.5)	(3.0)	(227.4)	(220.5)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento (continuación)

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ¹	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(67.3)	-	-	(67.3)	-	-	(67.3)	(58.2)
Gastos relacionados con la adquisición	(1.3)	(0.0)	-	(1.3)	-	-	(1.3)	(0.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.1)	(3.3)	(0.3)	(26.7)	(0.7)	(0.1)	(27.5)	(20.9)
Gastos financieros	-	(224.8)	(29.9)	(254.7)	(16.3)	-	(271.0)	(238.8)
Ingresos por intereses	4.4	0.8	0.5	5.7	1.2	0.3	7.2	8.0
Otros ingresos	-	4.4	-	4.4	-	(1.4)	3.0	1.3
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(1,181.1)	(480.7)	(0.0)	(1,661.8)	-	2.8	(1,659.0)	920.8
Ganancia/ (pérdida) cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	4,277.5	-	4,277.5	-	120.2	4,397.7	(2,318.6)
Ganancia / (pérdida) por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	1,380.8	46.1	1,426.9	40.4	(26.9)	1,440.5	2,164.7
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	45.6	-	-	45.6	13.3	-	58.9	82.9
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(1,222.8)	4,954.7	16.4	3,748.3	38.0	94.9	3,881.2	540.3
(Pérdida)/ ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(1,222.8)	5,715.3	106.2	4,598.7	83.7	111.0	4,793.4	1,405.0

1. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ Ajustado por segmento

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³	Combinado	Combinado
(Pérdida) /ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(1,222.8)	5,715.3	106.2	4,598.7	83.7	111.0	4,793.4	1,405.0
Partidas de ajuste:								
Honorarios de Administración	67.3	-	-	67.3	-	-	67.3	58.2
Gastos relacionados con la adquisición	1.3	0.0	-	1.3	-	-	1.3	0.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	23.1	0.6	0.3	24.0	0.7	0.1	24.8	20.9
Gastos financieros	-	224.8	29.9	254.7	16.3	-	271.0	238.8
Ingresos por intereses	(4.4)	(0.8)	(0.5)	(5.7)	(1.2)	(0.3)	(7.2)	(8.0)
Otros ingresos	-	(4.4)	-	(4.4)	-	1.4	(3.0)	(1.3)
Ingreso por gasto de impuestos (Plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida/ (ganancia) cambiaria	1,181.1	480.7	0.0	1,661.8	-	(2.8)	1,659.0	(920.8)
(Ganancia)/ pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(4,277.5)	-	(4,277.5)	-	(120.2)	(4,397.7)	2,318.6
(Ganancia)/ pérdida por revaluación de inmuebles de inversión	-	(1,380.8)	(46.1)	(1,426.9)	(40.4)	26.9	(1,440.5)	(2,164.7)
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	(45.6)	-	-	(45.6)	(13.3)	-	(58.9)	(82.9)
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	760.6	89.8	850.4	45.7	16.1	912.2	864.7
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	30.8	-	30.8	0.2	-	31.0	39.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	25.9	2.0	27.9	0.2	0.8	28.9	25.8
Gastos de pintura	-	3.5	0.3	3.8	-	-	3.8	8.3
Ingreso neto operativo	(0.0)	820.9	92.1	913.0	46.1	16.8	975.9	938.5

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con (i) las 9 propiedades comerciales sostenidas a través del Joint Venture 50/50 con el grupo Frisa y (ii) el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	(0.0)	820.9	92.1	913.0	46.1	16.8	975.9	938.5
Honorarios de administración	(67.3)	-	-	(67.3)	-	-	(67.3)	(58.2)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.1)	(0.6)	(0.3)	(24.0)	(0.7)	(0.1)	(24.8)	(20.9)
Gastos relacionados a transacciones	(1.3)	(0.0)	-	(1.3)	-	-	(1.3)	(0.9)
Otros ingresos	-	4.4	-	4.4	-	(1.4)	3.0	1.3
EBITDAre³	(91.7)	824.7	91.8	824.8	45.4	15.3	885.6	859.8
Ingresos financieros	4.4	0.8	0.5	5.7	1.2	0.3	7.2	8.0
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(220.8)	(29.4)	(250.2)	(16.0)	-	(266.2)	(233.1)
Gastos de deuda normalizados	(7.8)	-	-	(7.8)	(0.4)	-	(8.2)	(11.1)
Ingreso por gasto de impuestos (Plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	-
FFO⁵	(95.1)	604.6	63.0	572.5	30.3	15.6	618.3	623.6
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(57.2)	(3.1)	(60.3)	(0.9)	-	(61.2)	(64.7)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(32.5)	(0.8)	(33.4)	(0.1)	-	(33.5)	(29.8)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(6.6)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	1.0	(0.3)	0.6	-	-	0.6	(2.1)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(20.3)	(2.2)	(22.5)	(0.6)	-	(23.0)	(19.0)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.3)	-	(3.3)	-	-	(3.3)	(2.8)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(9.6)	-	(9.6)	-	-	(9.6)	(8.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(8.3)	3.2	(5.0)	0.7	0.4	(3.9)	6.3
AFFO	(95.1)	470.6	59.7	435.2	29.4	16.0	480.6	496.3
FIBRAMQ FFO	(95.1)	604.6	63.0	572.5	30.3	15.6	618.3	623.6
Más: Gastos de financiamiento normalizados	7.8	-	-	7.8	0.4	-	8.2	11.1
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.9)	(0.5)	(4.4)	(0.3)	-	(4.8)	(5.6)
AMEFIBRA FFO	(87.3)	600.7	62.4	575.8	30.4	15.6	621.8	629.0

1. FFO es equivalente a EBITDA más ingresos por intereses menos intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas y comisiones por arrendamiento normalizadas, todos con base en un promedio móvil del efectivo utilizado en los últimos 3 años y 2) costos normalizados de arrendamiento e ingeniería incurridos por la plataforma interna de administración de activos basados en el promedio móvil de tres años base devengado, con efecto prospectivo a partir del 1 de enero de 2024. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel FIBRA, gastos corporativos, honorarios legales, profesionales y otros gastos y gastos Relacionados con las transacciones. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años. 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación.

Note A Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Note B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Reconciliaciones de ganancia/(pérdida) según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(1,222.8)	5,715.3	106.2	4,598.7	83.7	111.0	4,793.4	1,405.0
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	30.8	-	30.8	0.2	-	31.0	39.7
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	25.9	2.0	27.9	0.2	0.8	28.9	25.8
Gastos de pintura	-	3.5	0.3	3.8	-	-	3.8	8.3
Costos asociados a la plataforma interna	-	2.7	-	2.7	-	-	2.7	-
Pérdida/ (ganancia) cambiaria	1,181.1	480.7	0.0	1,661.8	-	(2.8)	1,659.0	(920.8)
(Ganancia)/ pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(4,277.5)	-	(4,277.5)	-	(120.2)	(4,397.7)	2,318.6
(Ganancia)/ pérdida por revaluación de inmuebles de inversión	-	(1,380.8)	(46.1)	(1,426.9)	(40.4)	26.9	(1,440.5)	(2,164.7)
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	(45.6)	-	-	(45.6)	(13.3)	-	(58.9)	(82.9)
AMEFIBRA FFO	(87.3)	600.7	62.4	575.8	30.4	15.6	621.8	629.0
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(7.8)	-	-	(7.8)	(0.4)	-	(8.2)	(11.1)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.9	0.5	4.4	0.3	-	4.8	5.6
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(95.1)	604.6	63.0	572.5	30.3	15.6	618.3	623.6

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Note A: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Note B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos netos por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Activos - circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	302.7	70.4	25.0	398.1	20.3	24.9	443.3	382.2
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	57.1	4.8	61.9	3.2	1.4	66.4	21.4
Otros ingresos	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Otros activos	138.7	57.4	21.9	218.0	7.5	18.6	244.1	191.0
Total de activos - circulantes	441.4	184.9	51.7	677.9	30.9	44.9	753.7	594.5
Activos - no circulantes								
Efectivo restringido	-	15.2	-	15.2	28.5	-	43.7	24.1
Otros activos	-	195.0	19.6	214.6	17.2	20.4	252.2	214.0
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	50,155.5	4,782.2	54,937.7	1,877.4	1,853.6	58,668.7	48,691.7
Instrumentos financieros derivados	-	251.5	-	251.5	13.3	-	264.8	218.7
Total de activos - no circulantes	-	51,458.8	4,801.8	56,260.6	1,936.4	1,874.0	60,071.0	49,990.1
Total de activos	441.4	51,643.7	4,853.5	56,938.6	1,967.3	1,918.8	60,824.7	50,584.6
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	118.2	208.9	50.8	377.9	28.3	22.9	429.1	583.9
Deuda	-	-	-	-	3.6	-	3.6	557.6
Otros pasivos	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	3.3
Depósitos a los inquilinos	-	29.5	3.1	32.6	-	-	32.6	22.9
Total de pasivos - circulante	118.2	242.2	53.9	414.4	31.9	22.9	469.1	1,167.7

Note A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Note B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

1. Incluye cuentas por cobrar brutas netas de provisiones incobrables y otras partidas de ajuste

Activos netos por segmento (continuación)

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante								
Cuentas por pagar	-	-	0.3	0.3	-	-	0.3	-
Depósitos de inquilinos	-	293.3	31.2	324.6	19.7	8.4	352.7	323.5
Deuda	13,312.1	5,212.1	-	18,524.3	564.3	-	19,088.5	15,358.7
Impuesto diferido	-	24.9	-	24.9	-	-	24.9	25.7
Otras Deudas	-	2.7	-	2.7	-	-	2.7	5.9
Total Pasivos No Circulante	13,312.1	5,533.1	31.6	18,876.8	584.0	8.4	19,469.2	15,713.8
Total Pasivos	13,430.3	5,775.3	85.5	19,291.2	615.9	31.3	19,938.4	16,881.5
(Pasivos)/activos netos	(12,988.9)	45,868.3	4,768.0	37,647.4	1,338.1	1,887.5	40,873.0	33,703.1

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Métricas financieras clave por segmento 2T24

FIBRA
Macquarie
México



Métrica	Ps. m							US\$m						
	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.
	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado
Ingresos Totales	0.0	920.0	133.3	1,053.2	67.3	19.1	1,139.6	0.0	53.5	7.7	61.2	3.9	1.1	66.2
NOI (Inc. Rentas lineales)	0.0	820.9	92.1	913.0	46.1	16.8	975.9	0.0	47.7	5.4	53.1	2.7	1.0	56.7
Margen	n/a	89.2%	69.1%	86.7%	68.5%	88.1%	85.6%	n/a	89.2%	69.1%	86.7%	68.5%	88.1%	85.6%
EBITDAre ¹	(91.7)	824.7	91.8	824.8	45.4	15.3	885.6	(5.3)	47.9	5.3	47.9	2.6	0.9	51.5
Margen	n/a	89.6%	68.9%	78.3%	67.5%	80.3%	77.7%	n/a	89.6%	68.9%	78.3%	67.5%	80.3%	77.7%
FFO	(95.1)	604.6	63.0	572.5	30.3	15.6	618.3	(5.5)	35.1	3.7	33.3	1.8	0.9	35.9
Margen	n/a	65.7%	47.2%	54.4%	45.0%	81.7%	54.3%	n/a	65.7%	47.2%	54.4%	45.0%	81.7%	54.3%
AFFO	(95.1)	470.6	59.7	435.2	29.4	16.0	480.6	(5.5)	27.3	3.5	25.3	1.7	0.9	27.9
Margen	n/a	51.2%	44.8%	41.3%	43.7%	83.9%	42.2%	n/a	51.2%	44.8%	41.3%	43.7%	83.9%	42.2%
AMEFIBRA FFO	(87.3)	600.7	62.4	575.8	30.4	15.6	621.8	(5.1)	34.9	3.6	33.5	1.8	0.9	36.1
Margen	n/a	65.3%	46.8%	54.7%	45.1%	81.7%	54.6%	n/a	65.3%	46.8%	54.7%	45.1%	81.7%	54.6%

1. Para mayores detalles sobre la metodología de cálculo ver la sección de definiciones en el Anexo

Nota A: Importes en pesos han sido convertidos en dólares usando un tipo de cambio de 17.2061 que representa el tipo de cambio promedio del trimestre. El costo financiero de la deuda no garantizada es asignado proporcionalmente entre los activos industriales y comerciales que no están cedidos en garantía de acuerdo con la valuación de los activos al cierre del 2T24.

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de Deuda

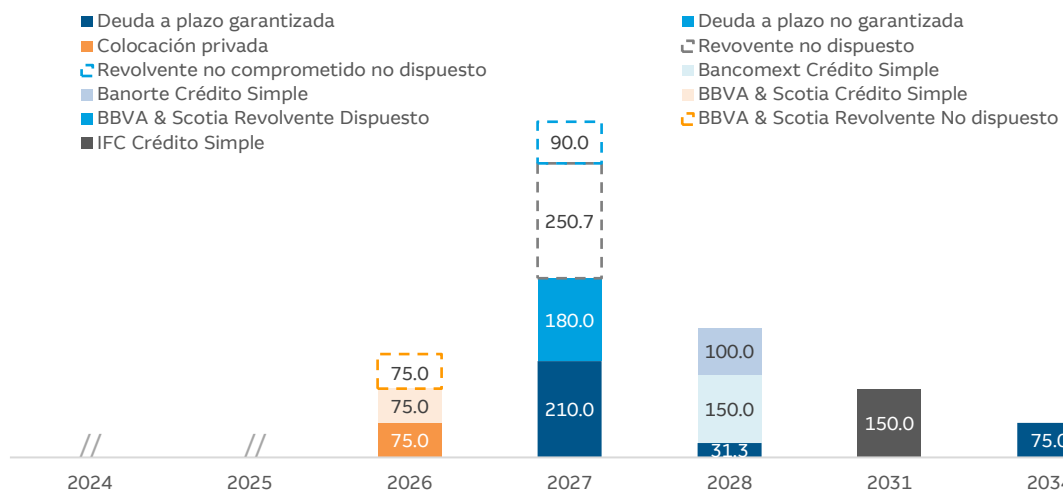


Panorama de la deuda

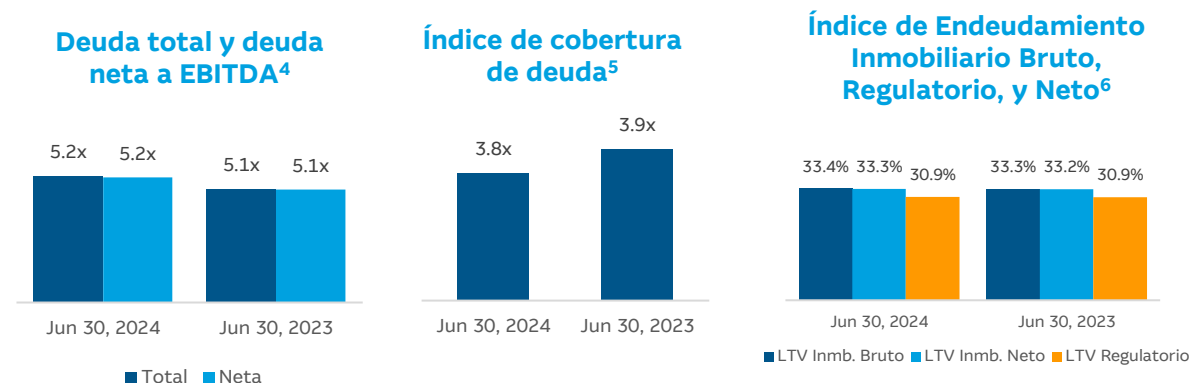
Información general¹

- Índice regulatorio de endeudamiento de 30.9% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.2x
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 33.3% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.6% anual
- Liquidez disponible por US\$350m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 71.9% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes²
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.3 años

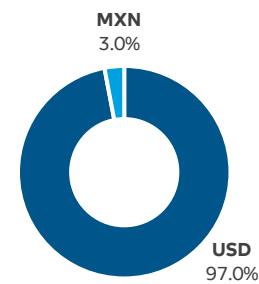
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)³



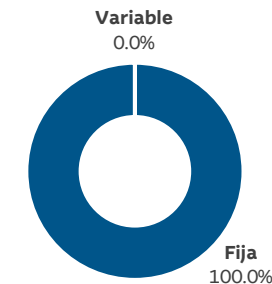
Indices clave de deuda³



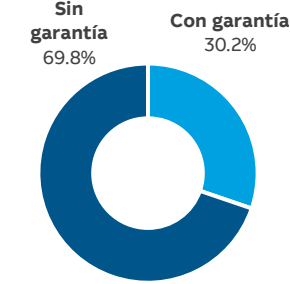
Por divisa



Por tipo de tasa de interes



Por tipo de garantía



1. Al 25 de julio de 2024. 2. Porcentaje del valor de los activos. 3. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 18.3773 por US\$. 4. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de junio de 2024 de Ps. 17.2112 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 18.3773 por US\$. 5. NOI UDM 2T24 / gasto por intereses UDM 2T24. 6. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

Divulgaciones sobre la deuda

Los créditos incluyen las disposiciones programadas, los pagos anticipados y los swaps de tipos de interés al 25 de Julio de 2024

FIBRA
Macquarie
México



Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. m ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ²	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantía - Préstamo a plazo		USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁵	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR+1.92%	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁴	🍃	USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.81%	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁵	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 2.05	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70%				
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁶	🍃	USD	180.0	3,307.9	Fijo	4.64%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁷	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,859.2	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	13-Sep-17	1-Oct-27
Grupo Financiero Banorte - Crédito a Plazo ⁹	🍃	USD	100.0	1,837.7	Fijo	5.73%	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Banco Nacional de Comercio Exterior ("Bancomext") - Crédito a Plazo ¹⁰	🍃	USD	150.0	2,756.6	Fijo	5.62%	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
International Finance Corporation ¹¹	🍃	USD	150.0	2,756.6	Fijo	5.80%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-24	28-Jun-31
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	22-May-19	1-Jun-34
Total			1,015.0	18,653.0						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹²

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. m ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ¹³	Ps.	31.3	575.1	Fijo	11.02%	Principal e interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	19-Dic-23	14-Dic-28
Total		31.3	575.1						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		1,046.3	19,228.1		5.59%				

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.3773 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** La línea de crédito revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$75.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.825% (incluye el ajuste ASG). Línea de crédito revolvente no comprometida por un plazo de tres años, con opción a prorrogar por un año más. **4.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% + 0.15% ajuste SOFR (incluye el ajuste ASG). **5.** La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$180.0 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$250.7 millones, con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG), y una base de TIIE a 28 días más 1.70% (incluye el ajuste ASG). **6.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un ajuste de SOFR de +0.15% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG). **7.** La línea de Crédito Revolvente no comprometido - BBVA México tiene un monto no dispuesto disponible de US\$90m con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.40%. **8.** Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. **9.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG). **10.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.80% (incluye el ajuste ASG). **11.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 2.00% (incluye el ajuste ASG). **12.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **13.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una base de TIIE a 28 días más 2.00%. **14.** 25 años de amortización de capital empezando en el 2024. **Nota:** Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de endeudamiento regulatorio

		2T24
		Ps.'000
Índice de endeudamiento		
Financiamientos ¹		18,609,017
Deuda bursátil		-
Activos totales		60,208,784
Índice de endeudamiento =	$\frac{18,609,017}{60,208,784}$	= 30.9%

		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD)²			
AL ₀	Activos líquidos	422,970	-
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	2,152,838
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	4,929,137
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,038,659
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	272,063
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	132,710
ICD _t =	$\frac{422,970 + 2,175,209 + 4,929,137}{1,038,659 + 272,063 + 132,710}$	= 5.2x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta ²	=	US\$ 1,046,294,815	33.4%
	2T24 Valuación Interna+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US\$ 3,130,182,190	
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta ² + Depósitos de Clientes	=	US\$ 1,043,141,296	33.3%
	2T24 Valuación Interna + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US\$3,130,182,190	

1. La deuda bancaria asociada con el JV Comercial es registrada utilizando el método de participación de acuerdo con IFRS, por ende, se clasifica en activos totales y no en deuda bancaria. Los activos del JV Industrial están incluidos al 100% en los activos totales de conforme a IFRS.

3. El 28 de junio de 2024, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation por US\$150.0m, con vencimiento en 2031. Al 23 de julio de 2023, los recursos se utilizaron para pagar anticipadamente US\$57.5m en relación con la línea de crédito revolvente comprometida y US\$90.0m dispuestos bajo la línea de crédito revolvente no comprometida. El índice de endeudamiento inmobiliario bruto y neto asumen dichos prepagos



FIBRA
Macquarie
México

06

Metodología de Cálculo de AFFO



Metodología de cálculo de AFFO

Definiciones

Partidas de NOI	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados para reparar daños menores o desgaste normal como gastos <i>make-ready</i> . Típicamente de valor bajo con respecto del capex de mantenimiento.
Partidas de FFO	
Gastos Relacionados con las Transacciones	Se relaciona a los gastos de desarrollo de negocio incurridos en el trimestre, estos son incluidos como gastos en estado de resultados de acuerdo a IFRS.
Gastos de financiamiento normalizado	Aquellos en conexión con la recaudación, refinanciamiento o pago de la deuda. Calculado en función de los gastos en efectivo reales con respecto a cada línea de crédito, amortizados diariamente durante el plazo original de la línea de crédito correspondiente.
Partidas de AFFO	
Capex Normalizado de Mantenimiento	Típicamente son programados de manera recurrente basados en garantías o vida útil. Son más altos en valor que un Gasto de R&M. Habitualmente se recuperan por contrato al costo.
Capex Normalizado Extraordinario	Trabajos mayores de capital que son raros y no programables que reparan algún daño o que reemplaza algún componente que resultó dañado a causa de un evento imprevisto tal como desastres naturales, accidentes o vandalismo. Típicamente son elegibles para un reclamo con el seguro que se netean contra los costos.
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es típicamente único, además de ser recuperado por el contrato generando algún retorno.
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	Gastos especializados, mejoras al inquilino no estándar que normalmente no agregarían valor a otro cliente o que no se reemplazarían/mantendrían después de que termine el arrendamiento. Este costo es generalmente recuperado por el contrato generando algún retorno.
Comisiones por arrendamiento a terceros	Comisiones pagadas a corredores en nuevos arrendamientos y renovaciones.
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	Costos de arrendamiento incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para arrendar ABA existente.
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	Costos de ingeniería incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para sostener o mantener ABA existente. Basado en gastos clasificados como capex normalizado y mejoras a inquilinos.
Partidas excluidas de AFFO	
Expansiones	Inversiones relacionadas con la adición de nuevo ABA para una propiedad existente. Incluye gastos internos y externos.
Desarrollo	Inversión relacionada con la adición de nueva tierra relacionada con la construcción de nuevo ABA. Incluye gastos internos y externos.
Costos de Remodelación	Cambios significativos en apariencia y/o estructura al edificio, estos se hacen con el objetivo de incrementar el uso y percepción del edificio. Incluye gastos internos y externos. Incluye cualquier cambio material en el uso de la propiedad.

Metodología de cálculo de AFFO (continuación)

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Uso de efectivo por los tres meses terminados	2T24 Ps. m	2T23 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(0.0)	(31.2)	(100.0%)
Capex normalizado de mantenimiento	(55.5)	(58.8)	(5.7%)
Mejoras a inquilinos	(29.6)	(25.9)	14.4%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(4.9)	(5.6)	(11.3%)
Capex normalizado extraordinario, ingresos netos de seguro	(5.6)	(4.7)	19.2%
Comisiones por arrendamiento	(28.6)	(19.7)	45.1%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades ¹	(5.4)	(3.9)	40.1%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades ¹	(14.7)	(13.7)	7.2%
Subtotal de ajustes de AFFO²	(144.4)	(163.5)	(11.7%)
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO²	(142.0)	(144.7)	(1.8%)

1. Reconocidos con efecto devengado a partir del 1 de enero del 2024 2. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA
Macquarie
México

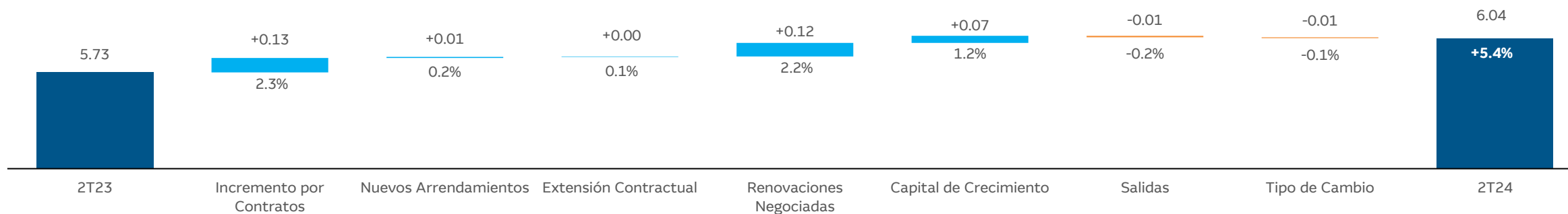
07

Anexo

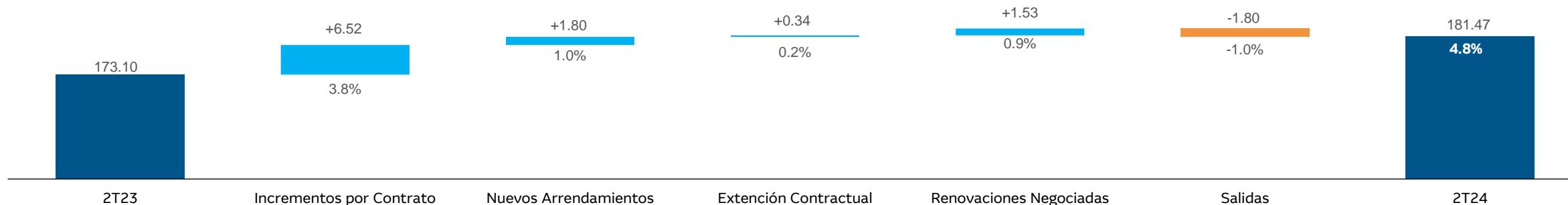


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 2T23 a 2T24 (US\$/m²/mes)

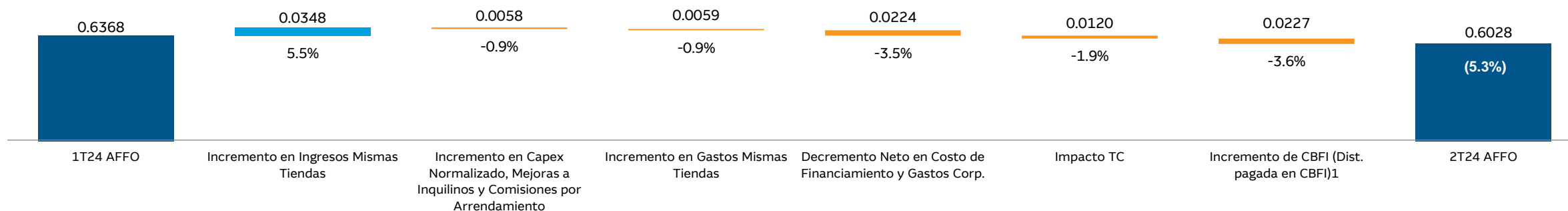


Comercial - Puente entre tasas de renta de 2T23 a 2T24 (Ps./m²/mes)

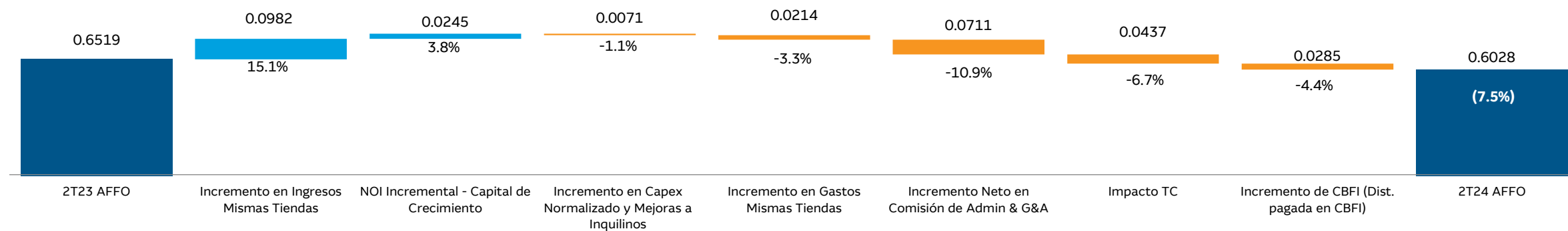


Puentes de AFFO por certificado 2T24

AFFO por certificado en Ps. de 1T24 a 2T24 (Ps./CBFI)



AFFO por certificado en Ps. de 2T23 a 2T24 (Ps./CBFI)



1. Considera CBFI promedio del periodo .1T24: 768,414,083. 2T24: 797,311,397.

Portafolio Consolidado: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras(Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 1,115.2m	Ps. 1,075.8m	3.7%	Ps. 2,202.3m	Ps. 2,157.9m	2.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 958.8m	Ps. 934.1m	2.6%	Ps. 1,891.8m	Ps. 1,876.9m	0.8%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	86.0%	86.8%	(85 pb)	85.9%	87.0%	(108 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 1,110.9m	Ps. 1,083.9m	2.5%	Ps. 2,202.9m	Ps. 2,178.4m	1.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 954.5m	Ps. 942.2m	1.3%	Ps. 1,892.4m	Ps. 1,897.4m	(0.3%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	85.9%	86.9%	(100 pb)	85.9%	87.1%	(120 pb)

Métricas Operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de Propiedades	254	254	-	254	254	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	35,064	35,033	0.1%	35,064	35,033	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,258	3,255	0.1%	3,258	3,255	0.1%
Ocupación fin de periodo	96.8%	97.5%	(66 pb)	96.8%	97.5%	(66 pb)
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.55	\$6.22	5.3%	\$6.55	\$6.22	5.3%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.2	4.2%	3.3	3.2	4.2%
Porcentaje de renta denominada en US\$	73.8%	73.6%	27 pb	73.8%	73.6%	27 pb

1. Mismas tiendas incluyen todas las propiedades que fueron parte del portafolio durante este periodo y el último periodo comparable.

Portafolio Industrial: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras (Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 914.7m	Ps. 889.7m	2.8%	Ps. 1,802.9m	Ps. 1,792.6m	0.6%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 820.6m	Ps. 802.0m	2.3%	Ps. 1,612.9m	Ps. 1,618.8m	(0.4%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.7%	90.1%	(42 pb)	89.5%	90.3%	(84 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 906.4m	Ps. 892.2m	1.6%	Ps. 1,798.5m	Ps. 1,799.5m	(0.1%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 812.3m	Ps. 804.5m	1.0%	Ps. 1,608.5m	Ps. 1,625.7m	(1.1%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.6%	90.2%	(54 pb)	89.4%	90.3%	(91 pb)

Métricas financieras (US\$m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 53.2m	US\$ 50.2m	5.9%	US\$ 105.4m	US\$ 98.4m	7.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 47.7m	US\$ 45.2m	5.4%	US\$ 94.3m	US\$ 88.9m	6.1%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.7%	90.1%	(42 pb)	89.5%	90.3%	(84 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 52.7m	US\$ 50.3m	4.6%	US\$ 105.2m	US\$ 98.8m	6.4%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 47.2m	US\$ 45.4m	4.0%	US\$ 94.1m	US\$ 89.3m	5.4%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.6%	90.2%	(54 pb)	89.4%	90.3%	(91 pb)

Métricas operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de propiedades	237	237	-	237	237	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	30,437.1	30,429.0	0.0%	30,437.1	30,429.0	0.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,827.7	2,827.0	0.0%	2,827.7	2,827.0	0.0%
Ocupación fin del periodo	97.5%	98.4%	(88 pb)	97.5%	98.4%	(88 pb)
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.97	5.72	4.4%	5.97	5.72	4.4%
Retención de clientes UDM	86.3%	93.4%	(715 pb)	86.3%	93.4%	(715 pb)
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.1	5.3%	3.3	3.1	5.3%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.5%	91.2%	133 pb	92.5%	91.2%	133 pb

1. Mismas tiendas incluyen todas las propiedades que fueron parte del portafolio durante este periodo y el último periodo comparable.

Portafolio Comercial: Desempeño mismas tiendas¹

Métricas financieras(Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 200.5m	Ps. 186.1m	7.7%	Ps. 399.4m	Ps. 365.4m	9.3%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 138.2m	Ps. 132.1m	4.6%	Ps. 278.9m	Ps. 258.1m	8.0%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	68.9%	71.0%	(205 pb)	69.8%	70.6%	(83 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 204.5m	Ps. 191.7m	6.7%	Ps. 404.4m	Ps. 378.9m	6.7%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 142.2m	Ps. 137.7m	3.3%	Ps. 283.9m	Ps. 271.7m	4.5%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	69.5%	71.8%	(230 pb)	70.2%	71.7%	(150 pb)

Métricas operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,626.7	4,604.1	0.5%	4,626.7	4,604.1	0.5%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	429.8	427.7	0.5%	429.8	427.7	0.5%
Ocupación fin del periodo	92.1%	91.3%	77 pb	92.1%	91.3%	77 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$181.47	\$173.10	4.8%	\$181.47	\$173.10	4.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.4	(0.1%)	3.4	3.4	(0.1%)

1. Same Store includes all properties that have been part of the portfolio for the entirety of this period and the prior comparable period.

Distribución de ABA por mercado

Portafolio diversificado

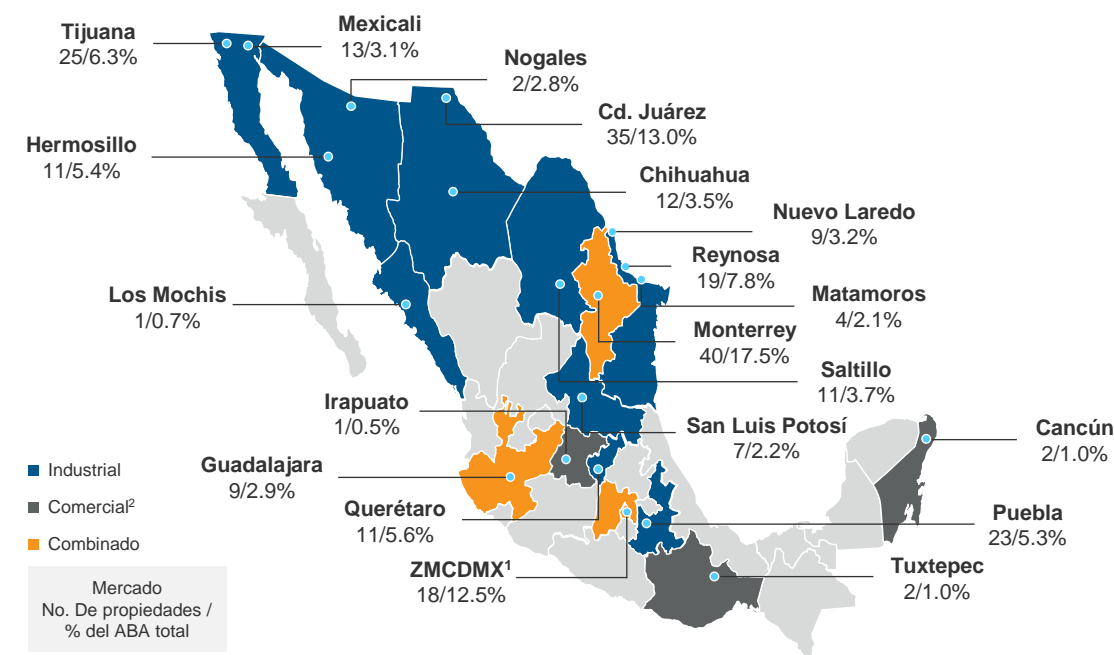
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

Ciudad	Región	GLA (m2 000's)				Total	%
		Industrial	%	Comercial ²	%		
Monterrey	Norte	545	19.0%	35	8.1%	580	17.5%
Ciudad Juárez	Norte	429	14.9%	-	-	429	13.0%
ZMCDMX ¹	Central	114	4.0%	298	69.3%	412	12.5%
Reynosa	Norte	259	9.0%	-	-	259	7.8%
Tijuana	Norte	207	7.2%	-	-	207	6.3%
Querétaro	Bajío	183	6.4%	-	-	183	5.6%
Puebla	Central	176	6.1%	-	-	176	5.3%
Hermosillo	Norte	179	6.2%	-	-	179	5.4%
Saltillo	Norte	122	4.2%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	Norte	115	4.0%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	Norte	105	3.6%	-	-	105	3.2%
Mexicali	Norte	101	3.5%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	Bajío	81	2.8%	14	3.3%	96	2.9%
Nogales	Norte	93	3.2%	-	-	93	2.8%
San Luis Potosí	Bajío	73	2.5%	-	-	73	2.2%
Matamoros	Norte	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	Sur	-	-	34	7.9%	34	1.0%
Tuxtepec	Sur	-	-	34	7.8%	34	1.0%
Los Mochis	Norte	22	0.8%	-	-	22	0.7%
Irapuato	Bajío	-	-	15	3.6%	15	0.5%
Total		2,875	100.0%	430	100.0%	3,305	100%

Norte	2,247	78.1%	35	8.1%	2,281	69.0%
Central	290	10.1%	298	69.3%	588	17.8%
Bajío	338	11.8%	30	6.9%	368	11.1%
Sur	-	-	67	15.7%	68	2.0%
Total	2,875	100.0%	430	100.0%	3,305	100.0%

Presencia en mercados clave

Activos industriales en mercados manufactureros estratégicos y activos comerciales en áreas urbanas de alta densidad



1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). 2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%. Nota: Todos los números son redondeados al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Distribución del Portafolio por Mercado

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

Industrial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Industrial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (US\$) ¹
Monterrey	39	46	98.5%	5,865.6	544.9	19.0%	5.98
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	14.9%	5.79
Tijuana	25	33	95.2%	2,231.5	207.3	7.2%	6.37
Puebla	23	30	96.4%	1,899.3	176.5	6.1%	6.64
Reynosa	19	20	89.6%	2,792.2	259.4	9.0%	6.03
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.5%	5.32
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.0%	5.68
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.2%	6.58
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.4%	5.10
Saltillo	11	12	100.0%	1,312.8	122.0	4.2%	4.83
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.6%	6.03
ZMCDMX	9	14	95.3%	1,226.2	113.9	4.0%	8.40
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	6.83
San Luis Potosi	7	7	100.0%	785.6	73.0	2.5%	6.37
Matamoros	4	3	85.6%	744.0	69.1	2.4%	4.80
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.2%	6.29
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	6.33
Total	239	284	97.6%	30,946.7	2,875.0	100.0%	6.04

Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (Ps.) ¹
MCMA	10	407	90.9%	3,207.7	298.0	69.3%	182.44
Cancún	2	95	99.9%	365.7	34.0	7.9%	149.41
Tuxtepec	2	68	96.4%	360.8	33.5	7.8%	166.02
Monterrey	1	81	84.9%	373.6	34.7	8.1%	249.43
Irapuato	1	21	98.1%	165.0	15.3	3.6%	154.41
Guadalajara	1	42	98.6%	154.0	14.3	3.3%	162.41
Total	17	714	92.1%	4,626.7	429.8	100.0%	181.47

1. Tipo de cambio: 18.3773

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, seria igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados mas costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 2T24 y 2T23 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2023 y hasta Junio 30, 2024. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

1. El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información importante adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de Junio de 2024. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 14.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.