

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024

- ▶ Avance en nuestro programa de desarrollo con la adquisición de un terreno de 25 hectareas en Monterrey para el desarrollo de edificios industriales que equivalen a 906 mil pies cuadrados de ABA
- ▶ Récord de ingresos y NOI consolidados trimestrales en dólares
- ▶ El NOI del 1T24 fue 10.2% mayor A/A en dólares
- ▶ Incremento en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento durante el trimestre de 11.8% en el portafolio industrial
- ▶ Distribución declarada de 0.5250 por certificado para 1T24, 10.1% mayor A/A en dólares
- ▶ Se reafirma la guía de AFFO y de distribución para 2024

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de abril de 2024 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2024.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2024

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) consolidado del 1T24 incrementó 10.2% A/A en dólares
- AFFO del 1T24 por certificado incrementó 4.0% A/A en dólares
- Ocupación consolidada del 1T24 de 97.3%
- El tráfico peatonal en los centros comerciales superó por primera vez los niveles pre-pandemia
- Distribución en efectivo de Ps. 0.5250 pesos por certificado declarada para el 1T24

"Hemos logrado otro trimestre de crecimiento sólido al apearnos a nuestros principios centrales de mantener un portafolio de alta calidad y bien ubicado, y un uso disciplinado del capital. Con un entorno favorable soportado por las tendencias de reubicación de la producción a territorio mexicano (*nearshoring*), nos mantenemos optimistas respecto a nuestro posicionamiento y nuestra capacidad para seguir impulsando nuestro crecimiento mientras generamos valor", comentó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. "Con base en estos catalizadores, nos complace haber alcanzado un nivel récord de ingresos consolidados junto con incrementos sólidos en las tasas de renta mientras que observamos una demanda continua de espacio industrial en los mercados clave del norte de México

donde tenemos presencia, lo cual ha dado lugar a un incremento de 10.1% en nuestra distribución trimestral por certificado A/A en dólares. Por otro lado, el comportamiento de nuestro portafolio comercial evidencia una mejoría continua, y durante el primer trimestre observamos un repunte significativo en el tráfico peatonal que por primera vez superó los niveles previos a la pandemia, un signo de una recuperación continua y sostenida.”

“Vemos una oportunidad atractiva de aprovechar nuestra plataforma para acelerar aún más el crecimiento de FIBRA Macquarie en los próximos años. Posterior al cierre del trimestre, adquirimos un terreno de 25 hectareas estratégicamente situado en Monterrey, mercado clave y donde este año esperamos comenzar los trabajos relacionados con este proyecto para seguir aprovechando el entorno de alta demanda observado,” comentó el Sr. Hanna.

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en los principales mercados nacionales 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\$126 millones.

Se espera tener desembolsos de capital por US\$108 millones durante los siguientes doce meses (esto considera costos restantes para concluir la construcción, mejoras para los inquilinos contratadas, consideraciones para el pago de terrenos adquiridos, incluyendo el terreno que recientemente adquirimos en Monterrey, y costos de infraestructura a nivel proyecto para los desarrollos). FIBRA Macquarie mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11% en su programa de desarrollos industriales, 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/fibramacquarie.com).

Area Metropolitana de Monterrey, Nuevo León

- El 19 de abril de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 25 hectáreas en Monterrey por US\$12.4m, excluyendo costos de transacción e impuestos.
- El predio se encuentra ubicado estratégicamente cerca del Aeropuerto Internacional de Monterrey y aproximadamente a 1.5 kilómetros de nuestro parque industrial en Apodaca.
- El plan de desarrollo de largo plazo para este proyecto anticipa la construcción, en fases, de un parque industrial clase A que sumará 906 mil pies cuadrados de ABA.

Proyectos en Proceso

Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ se encuentra construyendo una nave industrial adicional de 200 mil pies cuadrados de ABA, la cual espera concluir durante el segundo trimestre de 2024.
- Este parque industrial de clase "A" tiene un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ tiene en construcción o ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA a la fecha del presente comunicado.

Tijuana, Baja California

- Se continúa avanzando con el primer edificio industrial de 405 mil pies cuadrados de ABA con fecha actualizada de entrega 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.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 1T24 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL						
	1T24	1T23	Variación	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 952.9m	Ps. 950.4m	0.3%	US\$ 56.1m	US\$ 50.8m	10.3%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 958.4m	Ps. 956.7m	0.2%	US\$ 56.4m	US\$ 51.2m	10.2%
EBITDA	Ps. 864.1m	Ps. 877.6m	(1.5%)	US\$ 50.8m	US\$ 46.9m	8.4%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 614.1m	Ps. 640.8m	(4.2%)	US\$ 36.1m	US\$ 34.3m	5.5%
FFO por Certificado	Ps. 0.7991	Ps. 0.8418	(5.1%)	US\$ 0.0470	US\$ 0.0450	4.5%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 489.3m	Ps. 517.6m	(5.5%)	US\$ 28.8m	US\$ 27.7m	4.0%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6368	Ps. 0.6799	(6.3%)	US\$ 0.0375	US\$ 0.0363	3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.7%	87.1%	(140 pb)	85.7%	87.1%	(140 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	86.2%	87.7%	(149 pb)	86.2%	87.7%	(149 pb)
Margen AFFO	44.0%	47.4%	(343 pb)	44.0%	47.4%	(343 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	35,575	35,055	1.5%	35,575	35,055	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,305	3,257	1.5%	3,305	3,257	1.5%
Ocupación al Cierre del Periodo	97.3%	97.3%	7 pb	97.3%	97.3%	7 pb
Ocupación Promedio	97.2%	96.9%	23 pb	97.2%	96.9%	23 pb

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 1T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL						
	1T24	1T23	Variación	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 812.2m	Ps. 824.4m	(1.5%)	US\$ 47.8m	US\$ 44.1m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 816.6m	Ps. 822.7m	(0.7%)	US\$ 48.0m	US\$ 44.0m	9.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	88.9%	90.4%	(144 pb)	88.9%	90.4%	(144 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	89.4%	90.2%	(77 pb)	89.4%	90.2%	(77 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,947	30,452	1.6%	30,947	30,452	1.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,875	2,829	1.6%	2,875	2,829	1.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	98.2%	98.2%	1 pb	98.2%	98.2%	1 pb
Ocupación Promedio	98.0%	97.8%	21 pb	98.0%	97.8%	21 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 5.97	US\$ 5.63	6.1%	US\$ 5.97	US\$ 5.63	6.1%
Retención de Clientes UDM	88.9%	92.5%	(360 pb)	88.9%	92.5%	(360 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.2	4.0%	3.4	3.2	4.0%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos continuos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2024, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$48.0 millones, incrementando 9.2% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 98.2%. Los nuevos arrendamientos incluyeron 128 mil pies cuadrados de ABA y las salidas fueron 96 mil pies cuadrados. En cuanto a las renovaciones y los nuevos arrendamientos destacan los realizados con un fabricante de cajas de cartón en Monterrey y un almacén de autopartes en Saltillo. Las renovaciones de contratos de arrendamiento ascendieron a 8 contratos y 541 mil pies cuadrados, generando una alta tasa de retención en los últimos doce meses de 88.9%.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial durante el 1T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T24	1T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 140.6m	Ps. 126.0m	11.6%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 141.7m	Ps. 134.0m	5.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), incl. RL)	70.7%	70.3%	42 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (%), excl. RL)	71.3%	74.8%	(349 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,629	4,603	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	428	0.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	91.4%	91.0%	41 pb
Ocupación Promedio	91.2%	91.0%	25 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	\$179.60	\$169.69	5.8%
Retención de Clientes UDM	87.3%	82.1%	523 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.1	13.8%

- Los ingresos totales ascendieron a Ps. 198.9 millones, incrementando 11.0% A/A
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 196.7 millones, mostrando un incremento de 2.1% A/A
- En los últimos doce meses, el promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos incrementó 13.8%, de la mano con un aumento en las rentas promedio de 5.8%, reflejando mejores condiciones de arrendamiento
- Durante el primer trimestre, el tráfico peatonal en los centros comerciales de FIBRAMQ fue aproximadamente 4.0% superior al del periodo comparable del año anterior y superó los niveles previos a la pandemia en 1.0%

FIBRAMQ firmó 79 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 27.4 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos, entre ellos se encuentra un cine, un gimnasio y un hotel. Con esta fuerte actividad de arrendamiento, el portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 87.3% en los últimos doce meses.

Al 31 de marzo de 2024, las cuentas por cobrar netas de provisiones fueron de Ps. 9.2 millones (excluyendo IVA), estables respecto a las del periodo comparable del año anterior.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 65.7% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 592 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de 11.8% en los arrendamientos, generando US\$21.3 millones de renta base anualizada.

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

BALANCE GENERAL

A 31 de marzo de 2024, FIBRAMQ cuenta con US\$1,014.6 millones de deuda vigente, US\$307.9 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes comprometidas y US\$32.1 millones en efectivo no restringido disponible.

El 88.7% de la deuda financiera de FIBRAMQ es a tasa fija y tiene un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.9 años. FIBRAMQ no tiene ningún vencimiento de deuda antes de septiembre del 2026.

El índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.5% y la razón de cobertura de servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV es 5.6x.

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 31 de marzo de 2024, la cobertura de certificación de edificios verdes representa ahora 39.9% del ABA consolidado.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sustentabilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 61.1%.

DISTRIBUCIÓN

El 25 de abril de 2024, FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de marzo de 2024, de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 17 de junio de 2024 a los tenedores con fecha de registro del 14 de junio de 2024. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 14 de junio de 2024.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2024

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, la cual se vería traducida en un incremento en los ingresos brutos y el ingreso neto operativo, sin embargo se espera que estos efectos sean contrarrestados principalmente por una combinación del impacto de la apreciación del peso mexicano en relación con el dólar estadounidense, así como 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. 17.30 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.

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.

Las distribuciones de efectivo conforme a la guía para el 2024 equivalen a US\$97.4 millones, lo que representa un incremento anual de 8.6% en dólares.

Esta guía está basada en una razón de pago del AFFO estimado para 2024 de aproximadamente 82%, utilizando como base el punto medio de la guía. El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Administrador de FIBRAMQ, las condiciones estables del mercado y la administración prudente del capital de FIBRAMQ.

Certificados en circulación

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 31 de marzo 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 abril 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 quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 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 primer 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 31 de marzo 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 otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 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: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Primer 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 marzo 31, 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: 1T24 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 31 de Marzo de 2024

FIBRA
Macquarie
México

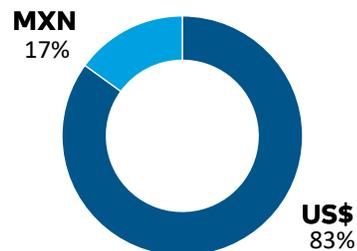


Enfoque estratégico

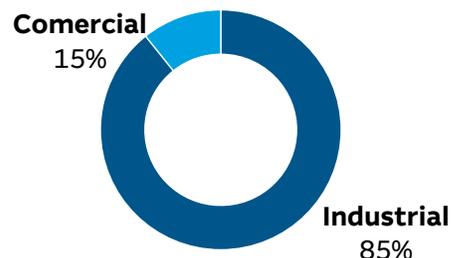
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes 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\$1.5 mil m / Ps. 25.7 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$3.3 mil m / Ps. 54.2 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	30.5% / 32.6%
NOI (UDM) ⁵	US\$215.8m / Ps. 3.7 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	8.8%
AFFO por certificado ⁷ / Distribución programada por certificado (1T24)	Ps. 0.6368 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.5371 / Ps. 2.1000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁸	7.9% / 6.5%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$2.9m / Ps. 49.8 m

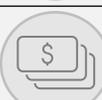
Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	239	286	98.2%	2,875	30,947
Comercial ²	17	709	91.4%	430	4,629
Total	256	995	97.3%	3,305	35,575

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 31 de marzo de 2024: Ps. 16.6780, precio de certificado Ps. 32.26. 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 31 de marzo de 2024 - UDM: 17.3397. 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 31 de marzo de 2024 de Ps. 16.9954. 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de marzo de 2024 y tipo de cambio de Ps. 17.3397.

Resumen ejecutivo

Métricas Clave 1T24

	US\$5.97 m2/mes		Tasa de renta promedio industrial (+1.6% T/T; +6.1% A/A)
	98.2%		Ocupación industrial CDP (+10 pb T/T; +1 pb A/A)
	11.8%		Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (1T24)
	US\$46.8m		NOI Industrial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (US\$: +3.9% T/T; +6.7% A/A)
	Ps. 179.60 m2/mes		Tasa de renta promedio comercial (+1.3% T/T; +5.8% A/A)
	91.4%		Ocupación comercial CDP (-60 pb T/T; +41pb A/A)
	4.5%		Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (1T24)
	Ps. 141.7m		NOI Comercial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (Ps.: 1.2% T/T; +5.8% A/A)

	211k ft²		ABA construida - arrendamientos
	635k ft²		ABA construida - entregada (no arrendada) ¹
	606k ft²		ABA en construcción - por ser entregada
	Ps. 1.2472		NOI por certificado (exc. rentas lineales) (US\$: +2.7% T/T; +9.2% A/A)
	Ps. 0.6368		AFFO por certificado (US\$: -3.1% T/T; +3.1% A/A)
	Ps. 42.51		NAV por certificado (-4.6% T/T; +6.6% A/A)
	32.6%		Índice de endeudamiento inmobiliario neto (+123 pb T/T; -234 pb A/A)
	5.1x		Deuda Neta / EBITDA (4T23: 4.9x ; 1T23: 5.1x)

Métricas financieras clave 1T24

FIBRA
Macquarie
México



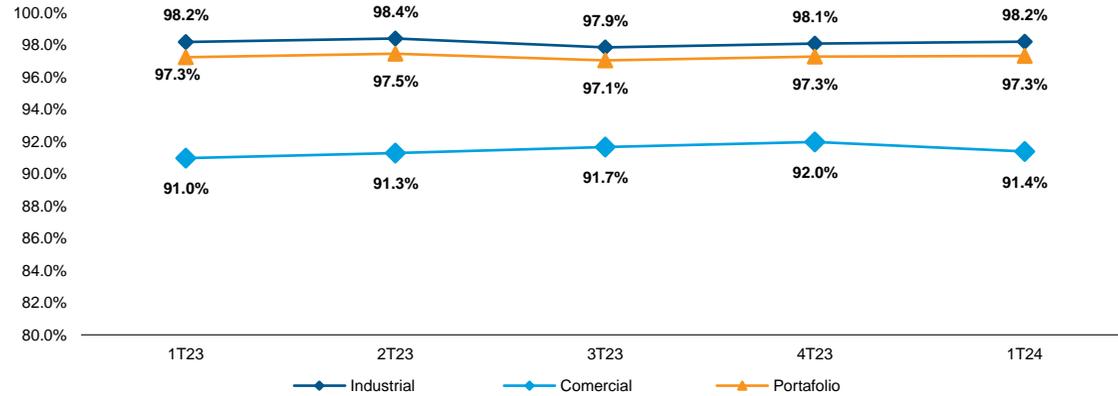
Portafolio Consolidado ¹	P\$. m ⁵ 1T24	P\$. m ⁵ 1T23	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 1T24	US\$m ^{5,6} 1T23	Variación (%)
Ingresos Totales	1,112.2	1,091.5	1.9%	65.4	58.4	12.1%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (inc. rentas lineales)	952.9	950.4	0.3%	56.1	50.8	10.3%
NOI por certificado ³ (inc. rentas lineales)	1.2401	1.2484	-0.7%	0.0730	0.0667	9.3%
Margen NOI ⁴ (inc. rentas lineales)	85.7%	87.1%	-140pb	85.7%	87.1%	-140pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (exc. rentas lineales)	958.4	956.7	0.2%	56.4	51.2	10.2%
NOI por certificado ³ (exc. rentas lineales)	1.2472	1.2567	-0.8%	0.0734	0.0672	9.2%
Margen NOI ⁴ (exc. rentas lineales)	86.2%	87.7%	-149pb	86.2%	87.7%	-149pb
EBITDA²	864.1	877.6	-1.5%	50.8	46.9	8.4%
EBITDA por certificado ³	1.1245	1.1528	-2.4%	0.0662	0.0616	7.4%
Margen ⁴	77.7%	80.4%	-271pb	77.7%	80.4%	-271pb
FFO²	614.1	640.8	-4.2%	36.1	34.3	5.5%
FFO por certificado ³	0.7991	0.8418	-5.1%	0.0470	0.0450	4.5%
Margen ⁴	55.2%	58.7%	-350pb	55.2%	58.7%	-350pb
AFFO²	489.3	517.6	-5.5%	28.8	27.7	4.0%
AFFO por certificado ³	0.6368	0.6799	-6.3%	0.0375	0.0363	3.1%
Margen ⁴	44.0%	47.4%	-343pb	44.0%	47.4%	-343pb
EBITDAre²	864.0	876.8	-1.5%	50.8	46.9	8.4%
EBITDAre por certificado ³	1.1244	1.1517	-2.4%	0.0662	0.0616	7.4%
Margen ⁴	77.7%	80.3%	-265pb	77.7%	80.3%	-265pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	622.1	647.7	-4.0%	36.6	34.6	5.7%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8095	0.8508	-4.9%	0.0476	0.0455	4.7%
Margen ⁴	55.9%	59.3%	-341pb	55.9%	59.3%	-341pb

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, 1T24: 768,414,084 y 1T23: 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: 1T24: 16.9554; 1T23: 18.7041.

Indicadores clave del portafolio 1T24

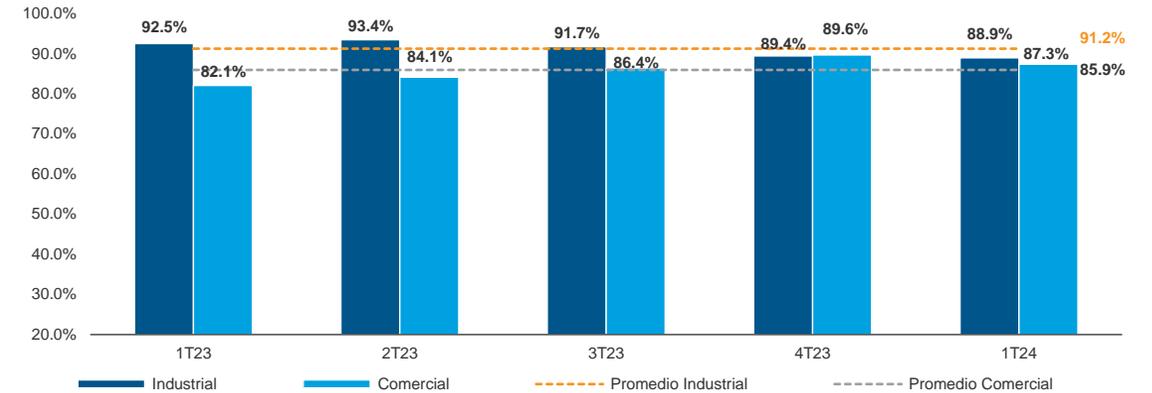
Ocupación

(fin del trimestre)



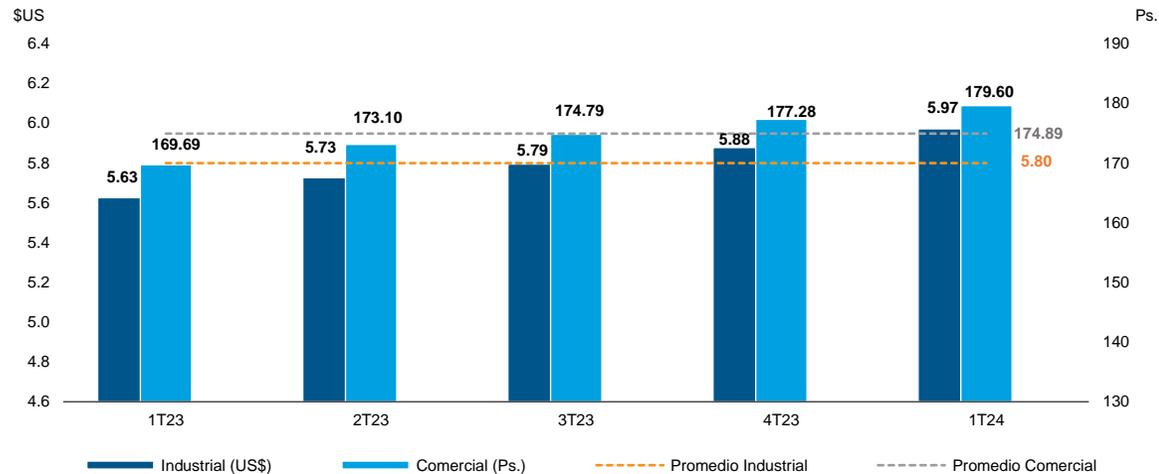
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



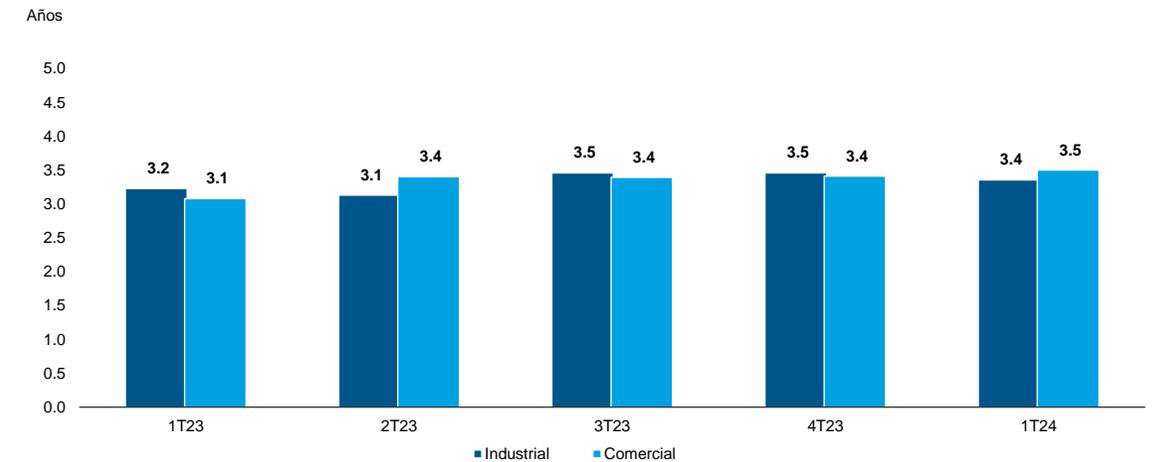
Tasa de renta

(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 1T24

	GLA (sqm '000s) al 31 Mar, 2024 ²	RBA (Ps. m) 1T24	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 ⁴
Incrementos Contractuales ¹	2,213.6	155.9	5.62	5.87	5.6%	4.5%	5.2%
Ligado a US CPI	1,093.3	77.9	5.72	5.94	5.1%	3.8%	3.3%
Ligado a INPC (MX) ⁵	202.2	14.4	5.20	5.95	21.3%	14.3%	14.6%
Incrementos fijos	601.9	43.8	5.88	6.06	2.4%	2.4%	5.0%
Incrementos topados	316.2	19.8	5.01	5.21	5.3%	5.5%	4.0%
Renovaciones	329.3	24.0	5.36	6.08	12.3%	13.4%	11.8%
Renovaciones Negociadas	265.2	19.7	5.34	6.19	14.1%	15.9%	11.8%
Extensiones Contractuales	64.1	4.3	5.41	5.59	3.8%	3.1%	3.1%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

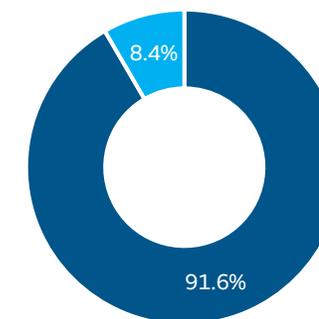
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T24

	GLA (sqm '000s) al 31 de Mar, 2024 ²	RBA (Ps. m) 1T24	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T23	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	212.0	394.4	147.83	155.06	5.6%	4.9%	4.5%
Renovaciones	68.0	173.7	202.07	213.03	3.9%	5.4%	3.7%
Renovaciones Negociadas	33.3	117.0	276.07	292.72	3.8%	6.0%	5.8%
Extensiones Contractuales	34.7	56.7	130.96	136.45	4.3%	4.2%	0.0%

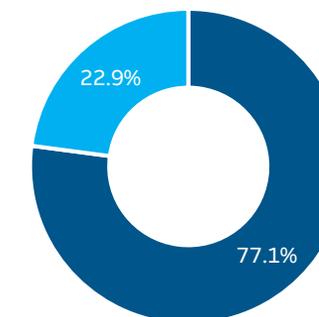
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 31 Mar, 2024	Total al 31 Mar, 2023	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	15.2%	9.3%	11.6%	7.4%	43.6%	37.6%	602 pb
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	7.3%	3.0%	2.5%	9.3%	22.1%	22.2%	(10 pb)
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	3.5%	0.7%	0.4%	2.0%	6.6%	7.5%	(89 pb)
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.8%	2.3%	2.1%	7.3%	15.5%	14.7%	79 pb
Total del portafolio ligado a inflación	22.6%	12.3%	14.1%	16.7%	65.7%	59.8%	592 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	5.2%	7.5%	3.0%	4.5%	20.2%	23.1%	(284 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.0%	2.7%	0.8%	5.2%	13.7%	16.8%	(311 pb)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%	0.3%	0.3%	3 pb
Total portafolio	32.9%	22.5%	18.0%	26.6%	100.0%	100.0%	0 pb

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 31 de marzo del 2024. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 31 de marzo de 2024. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2024. 5. Incremento con un tipo de cambio neutral de 5.3% para 1T24 y 5.8% UDM al 1t24. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 16.8935. 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\$254m 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 GLA¹ 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\$125.8m

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 ²	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. La transacción se cerró el 19 de abril del 2024. 2. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 80.5%.



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	7.5	13.2%	Actual	2T17	5.0	
JUA043 (Certificada LEED)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	201	10.0	11.8%	Actual	4T19	3.0	
JUA044 (Certificada LEED Gold)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	217	11.0	13.6%	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	36.1	12.0%	Actual	3T23	10.0	
Total			19	1,812	103.3	11.9%	Actual		8.5	
Total de proyectos entregados			32	2,310	128.5	11.9%	Actual		8.6	
Desarrollos y expansiones en proceso										
MEX009 ² (En estabilización)	ZMCDMX	Desarrollo	1	225	15.3	9%-11%	Target	4T23	FY24	n.a.
MTY043 (En estabilización)	Monterrey	Desarrollo	1	211	22.1	11.9%	Estimate	4T23	Med-FY24	10.0
MTY044	Monterrey	Desarrollo	1	200	18.5	9%-11%	Target	1M24	FY24/FY25	n.a.
REY031 (En estabilización)	Reynosa	Desarrollo	1	144	9.9	9%-11%	Target	4T23	FY24/FY25	n.a.
TIJ031	Tijuana	Desarrollo	1	406	40.6	9%-11%	Target	2M24	FY25	n.a.
JUA045 (En estabilización)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	267	19.4	9%-11%	Target	4T23	FY24/FY25	n.a.
Total			6	1,451	125.8					10.0
Total de proyectos entregados + desarrollos en proceso			38	3,762	254.3	11.2%				8.8

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 expansión o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansión 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 tiene una participación del 80.5%. 11



FIBRA
Macquarie
México

02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

	1T24	4T23	Var (%) 1T24 vs 4T23	1T23	Var (%) 1T24 vs 1T23
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$913.4	\$916.6	(0.4%)	\$912.3	0.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$101.1)	(\$107.7)	(6.1%)	(\$87.9)	15.1%
NOI (inc. rentas lineales)	\$812.2	\$808.9	0.4%	\$824.4	(1.5%)
NOI (exc. rentas lineales)	\$816.6	\$811.7	0.6%	\$822.7	(0.7%)
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$35.9)	(\$37.0)	(2.8%)	(\$35.6)	0.9%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$19.7)	(\$19.4)	1.9%	(\$16.4)	20.2%
Gastos capitalizables	(\$55.2)	(\$60.5)	(8.8%)	(\$62.1)	(11.1%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$12.5)	(\$12.0)	4.2%	(\$10.9)	14.7%
Indicadores financieros selectos (US\$ m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$53.5	\$52.0	2.9%	\$48.4	10.6%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$5.9)	(\$6.1)	(2.8%)	(\$4.7)	26.6%
NOI (inc. rentas lineales)	\$47.8	\$46.0	3.9%	\$44.1	8.4%
NOI (exc. rentas lineales)	\$48.0	\$46.2	4.1%	\$44.0	9.2%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$ m)					
Mejoras para el inquilino	(\$2.1)	(\$2.1)	0.5%	(\$1.9)	11.1%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.1)	5.4%	(\$0.9)	32.3%
Gastos capitalizables	(\$3.2)	(\$3.4)	(5.7%)	(\$3.3)	(2.2%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$0.7)	(\$0.7)	7.8%	(\$0.6)	26.2%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	98.2%	98.1%	10 pb	98.2%	1 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	98.0%	97.9%	16 pb	97.8%	21 pb
GLA ('000s ft ²) fin de periodo	30,946.7	30,946.7	(0.0%)	30,452.5	1.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.97	\$5.88	1.6%	\$5.63	6.1%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	88.2%	89.4%	(119 pb)	92.5%	(425 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.5	(2.9%)	3.2	4.0%
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	88.9%	88.3%	68 pb	90.4%	(144 pb)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	89.4%	88.6%	85 pb	90.2%	(77 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	17.06	17.62	(3.2%)	18.85	(9.5%)
TC CDP (posición financiera)	16.68	16.89	(1.3%)	18.11	(7.9%)
TC Promedio (gastos)	17.00	17.58	(3.3%)	18.70	(9.1%)

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

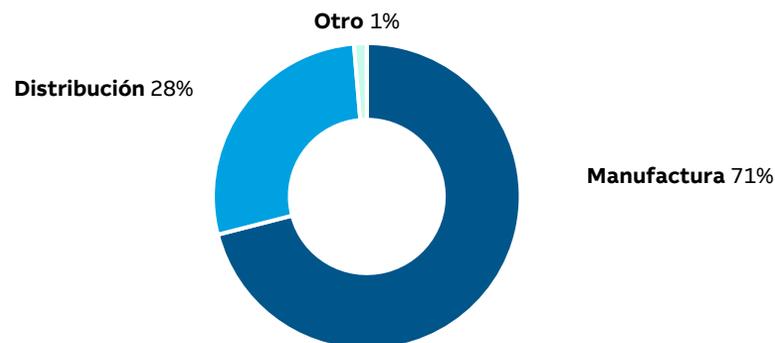
Presencia industrial de FIBRA Macquarie

FIBRA
Macquarie
México



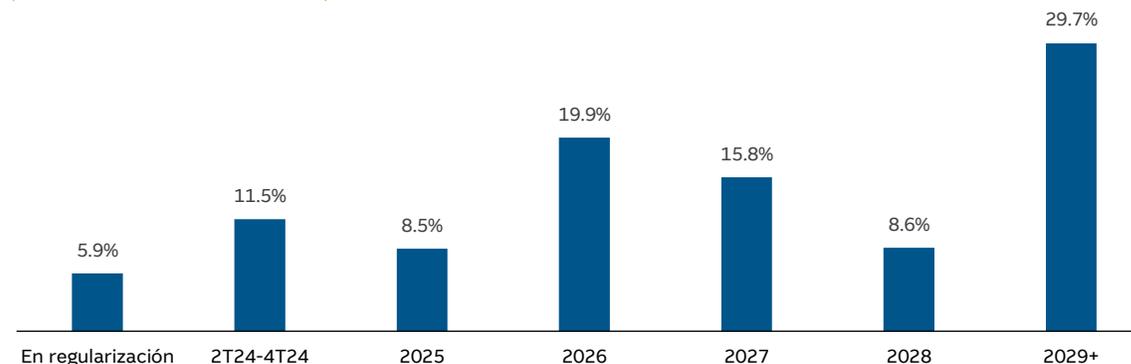
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



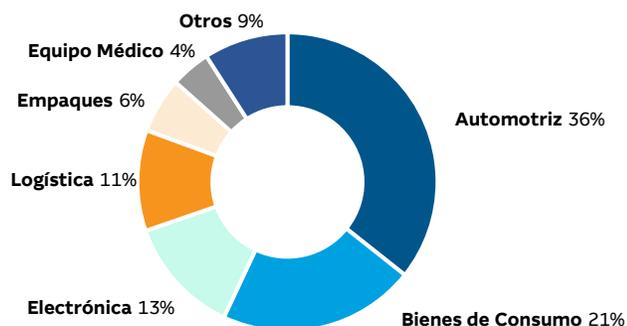
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



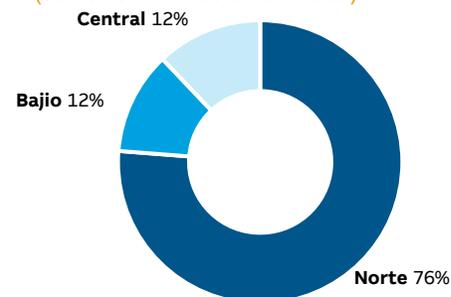
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



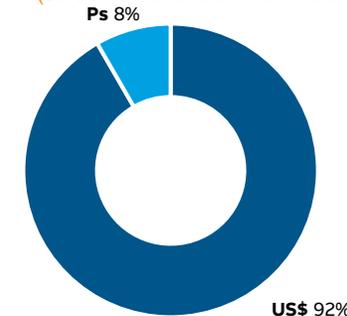
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **24.3%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.8 años**

Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA
Macquarie
México



Puntos clave de arrendamiento industrial en 1T24

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Saltillo	115,530	Automotriz	Corea del Sur	5 años
Nuevo arrendamiento	Mexicali	12,610	Logística	Estados Unidos	3 años
Renovación	Monterrey	302,107	Empaquetados	Estados Unidos	10 años
Renovación	Monterrey	102,085	Logística	México	5 años
Renovación	Ciudad Juárez	56,305	Bienes de consume	Estados Unidos	3 años

Panorama regional

(al 31 de marzo de 2024)

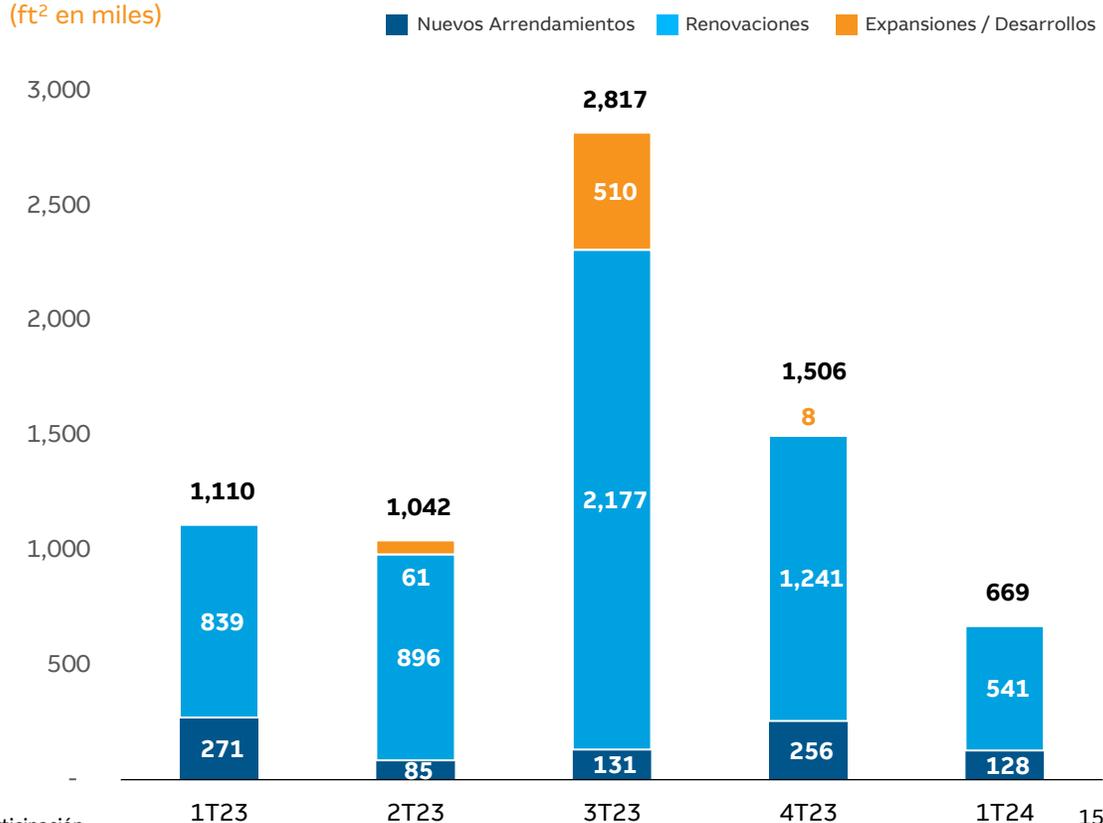
	North	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	32	239
Numero de inquilinos ¹	216	26	44	286
Pies cuadrados de ABA (´000s)	24,184.0	3,637.1	3,125.5	30,946.7
Ocupación FdP	98.3%	100.0%	95.5%	98.2%
% Renta base anualizada	76.1%	11.7%	12.2%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.81	\$5.85	\$7.42	\$5.97

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 16.6780. 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 80.5% 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

Ps. millones; excepto métricas operativas¹

	1T24	4T23	Var (%) 1T24 vs 4T23	1T23	Var (%) 1T24 vs 1T23
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$198.9	\$195.3	1.8%	\$179.2	11.0%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$156.1	\$152.3	2.5%	\$138.7	12.6%
Ingresos por Renta Variable ³	\$25.9	\$25.6	1.2%	\$23.5	10.4%
Otros Ingresos ⁴	\$16.9	\$17.4	(3.2%)	\$17.1	(1.4%)
Gastos	(\$58.2)	(\$58.2)	0.0%	(\$53.2)	9.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$140.6	\$137.1	2.6%	\$126.0	11.6%
NOI (exc. rentas lineales)	\$141.7	\$140.0	1.2%	\$134.0	5.8%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.4%	92.0%	(60 pb)	91.0%	41 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.2%	91.9%	(63 pb)	91.0%	25 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	430.0	429.9	0.0%	427.6	0.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$179.60	\$177.28	1.3%	\$169.69	5.8%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	87.3%	89.6%	(231 pb)	82.1%	523 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.4	2.6%	3.1	13.8%
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	70.7%	70.2%	53 pb	70.3%	42 pb
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	71.3%	71.7%	(41 pb)	74.8%	(349 pb)
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	3,100.7	2,982.3	4.0%	2,633.1	17.8%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	960.3	1,040.2	(7.7%)	903.3	6.3%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$0.2)	(\$0.2)	-	(\$0.2)	9.4%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$2.6)	(\$2.1)	20.7%	(\$1.7)	52.8%
Gastos capitalizables normalizados	(\$4.2)	(\$3.8)	9.7%	(\$2.8)	51.2%

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

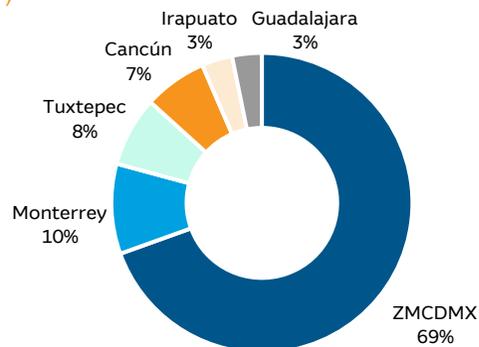
Presencia comercial de FIBRA Macquarie

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

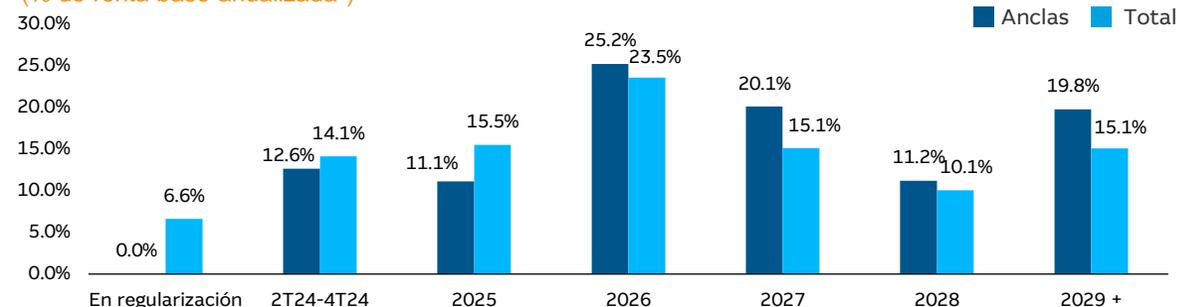
(% de renta base anualizada²)



82.3% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México¹

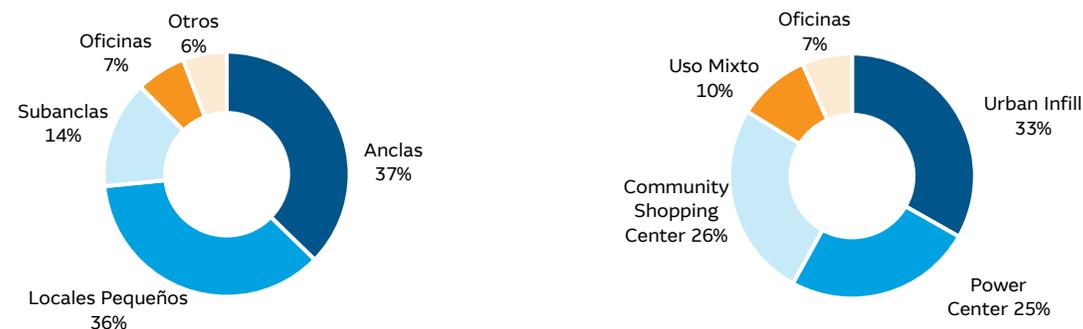
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada²)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada²)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **43.3%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.8 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 1T24

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Power Center Coacalco	3,500	Gimnasio	Fitsi
Renovación	City Shops Valle Dorado	7,753	Hotel	NH Hotel
Renovación	City Shops Valle Dorado	3,220	Cine	Cinemex
Renovación	Multiplaza Lindavista	1,012	Ropa	Promoda
Renovación	Power Center Coacalco	900	Muebles	D'Europe
Renovación	Power Center Tecamac	385	Banco	Citibanamex
Renovación	Power Center Coacalco	360	Banco	Citibanamex

Panorama regional

(al 31 Marzo de 2024)

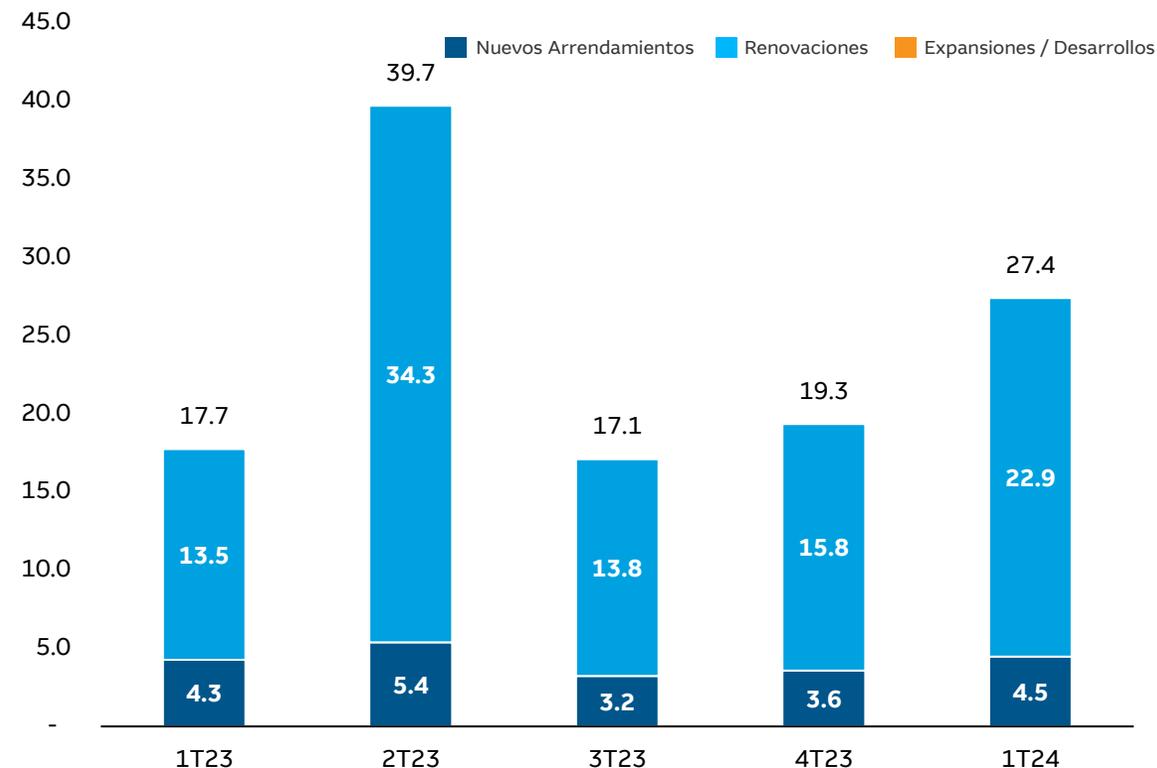
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos ¹	528	181	709
Metros cuadrados ('000s) de ABA	347.1	82.9	430.0
Ocupación FdP (%)	89.9%	97.7%	91.4%
% Renta Base Anualizada	82.3%	17.7%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps. 186.12 US\$ 11.16	Ps. 154.47 US\$ 9.26	Ps. 179.60 US\$ 10.77

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 16.6780. 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.

Actividad de arrendamiento comercial³

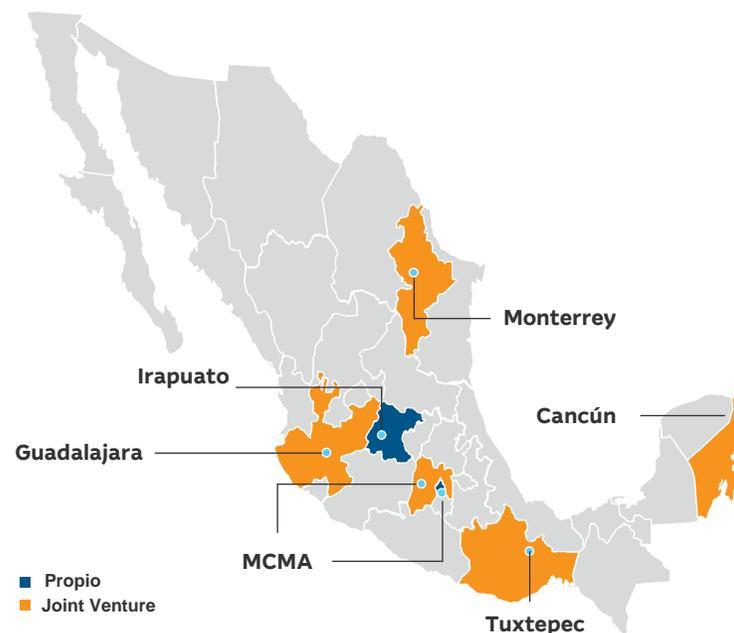
(m² en miles)



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 1T24

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	1T24	1T23	Var	1T24	1T23	Var	1T24	1T23	Var
Ocupación CDP (%)	91.4%	93.3%	-184 pb	91.4%	88.4%	303 pb	91.4%	91.0%	41 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	164.4	158.2	3.9%	197.3	183.7	7.4%	179.6	169.7	5.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.0	11.2%	3.7	3.2	15.7%	3.5	3.1	13.8%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	231.0	229.9	0.5%	199.0	197.7	0.6%	430.0	427.6	0.6%

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	Mar 31, 2024				Mar 31, 2023			
	Completamente propias			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	833.2	105.3	938.4	51.8	18.6	1,008.8	1,007.1
Gastos refacturados a los inquilinos	-	62.6	12.0	74.5	8.3	0.3	83.1	68.3
Ajustes por línea recta	-	(4.3)	(0.4)	(4.7)	(0.7)	(0.1)	(5.5)	(6.3)
Ingresos por estacionamiento	-	-	12.5	12.5	2.9	-	15.4	15.9
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	3.1	-	3.1	0.1	-	3.2	0.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	0.9	0.9	4.7	-	5.7	5.3
Ingresos de marketing	-	-	0.9	0.9	0.6	-	1.5	1.2
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	894.5	131.1	1,025.6	67.7	18.9	1,112.2	1,091.5
Gastos de administración de la propiedad	-	(19.1)	(3.9)	(23.0)	(2.9)	-	(25.9)	(28.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(15.2)	(8.7)	(24.0)	(8.1)	(0.0)	(32.1)	(30.9)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.1)	-	(11.1)	-	-	(11.1)	(10.6)
Gastos de pintura	-	(5.3)	(0.1)	(5.5)	-	-	(5.5)	(8.1)
Impuesto predial	-	(21.4)	(7.7)	(29.1)	(1.0)	(0.3)	(30.4)	(23.9)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.2)	(0.7)	(6.9)	(0.5)	(0.1)	(7.5)	(7.2)
Servicios de seguridad	-	(2.7)	(4.9)	(7.6)	(2.7)	(0.3)	(10.5)	(9.3)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.2)	(1.2)	(2.4)	(0.6)	(0.5)	(3.5)	(4.0)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(33.4)	-	(33.4)	(0.2)	-	(33.6)	(23.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(23.5)	(1.5)	(25.1)	(0.2)	(1.2)	(26.5)	(24.0)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(16.3)	(0.2)	(16.5)	(0.8)	-	(17.4)	(8.9)
Otros gastos de la propiedad	-	(6.7)	(9.4)	(16.1)	(4.9)	(0.0)	(21.0)	(18.3)
Total gastos de la propiedad	-	(162.2)	(38.4)	(200.6)	(21.9)	(2.4)	(224.9)	(196.8)

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 (80.5%) 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 80.5% 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)

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2024						Mar 31, 2023	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ¹	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(60.1)	-	-	(60.1)	-	-	(60.1)	(47.9)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.1)	(0.0)	-	(0.1)	-	-	(0.1)	(0.8)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(27.6)	(3.1)	(0.3)	(31.0)	(0.3)	(0.1)	(31.4)	(24.6)
Gastos financieros	-	(206.1)	(26.7)	(232.8)	(18.0)	-	(250.8)	(245.7)
Ingresos por intereses	5.4	0.6	0.7	6.8	1.3	0.6	8.7	15.8
Otros ingresos	-	1.9	-	1.9	-	(1.5)	0.4	0.5
Ganancia/(pérdida) cambiaria	151.2	48.5	0.0	199.8	-	(0.6)	199.2	1,072.6
Pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(534.4)	-	(534.4)	-	(12.6)	(547.0)	(2,791.6)
Ganancia por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	451.9	38.3	490.2	31.7	183.9	705.8	338.9
Ganancia / (pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	124.1	-	-	124.1	-	-	124.1	(42.6)
Total otros ingresos/ (gastos) operativos	193.0	(240.6)	12.0	(35.7)	14.7	169.8	148.8	(1,725.5)
Ganancia/ (pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	193.0	491.7	104.7	789.3	60.5	186.2	1,036.1	(830.8)

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 (80.5%) 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 80.5% 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

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2024				Mar 31, 2023			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³	Combinado	Combinado
Ganancia/ (Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	193.0	491.7	104.7	789.3	60.5	186.2	1,036.1	(830.8)
Partidas de ajuste:								
Honorarios de Administración	60.1	-	-	60.1	-	-	60.1	47.9
Gastos relacionados con la adquisición	0.1	0.0	-	0.1	-	-	0.1	0.8
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	27.6	0.6	0.3	28.5	0.3	0.1	28.9	24.6
Gastos financieros	-	206.1	26.7	232.8	18.0	-	250.8	245.7
Ingresos por intereses	(5.4)	(0.6)	(0.7)	(6.8)	(1.3)	(0.6)	(8.7)	(15.8)
Otros ingresos	-	(1.9)	-	(1.9)	-	1.5	(0.4)	(0.5)
(Ganancia)/ pérdida cambiaria	(151.2)	(48.5)	(0.0)	(199.8)	-	0.6	(199.2)	(1,072.6)
Pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	534.4	-	534.4	-	12.6	547.0	2,791.6
Ganancia por revaluación de inmuebles de inversión	-	(451.9)	(38.3)	(490.2)	(31.7)	(183.9)	(705.8)	(338.9)
(Ganancia)/ pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(124.1)	-	-	(124.1)	-	-	(124.1)	42.6
Ingreso neto de la propiedad	0.0	732.3	92.7	825.0	45.9	16.4	887.3	894.7
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	33.4	-	33.4	0.2	-	33.6	23.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	23.5	1.5	25.1	0.2	1.2	26.5	24.0
Gastos de pintura	-	5.3	0.1	5.5	-	-	5.5	8.1
Ingreso neto operativo	0.0	794.6	94.4	889.0	46.3	17.6	952.9	950.4

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 (80.5%) 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 80.5% 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	Mar 31, 2024					Mar 31, 2023			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado		
NOI	0.0	794.6	94.4	889.0	46.3	17.6	952.9	950.4	
Honorarios de administración	(60.1)	-	-	(60.1)	-	-	(60.1)	(47.9)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(27.6)	(0.6)	(0.3)	(28.5)	(0.3)	(0.1)	(28.9)	(24.6)	
Gastos relacionados a transacciones	(0.1)	(0.0)	-	(0.1)	-	-	(0.1)	(0.8)	
Otros ingresos	-	1.9	-	1.9	-	(1.5)	0.4	0.5	
EBITDAre³	(87.8)	795.9	94.1	802.1	45.9	16.0	864.1	877.6	
Ingresos financieros	5.4	0.6	0.7	6.8	1.3	0.6	8.7	15.8	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(202.3)	(26.2)	(228.5)	(17.7)	-	(246.3)	(241.9)	
Gastos de deuda normalizados	(12.1)	-	-	(12.1)	(0.4)	-	(12.5)	(10.6)	
FFO⁵	(94.5)	594.2	68.6	568.3	29.1	16.7	614.1	640.8	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(57.2)	(3.0)	(60.2)	(0.8)	-	(61.0)	(63.2)	
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(32.3)	-	(32.3)	(0.2)	-	(32.5)	(28.8)	
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(3.6)	-	(3.6)	-	-	(3.6)	(7.0)	
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	2.0	(0.3)	1.7	-	-	1.7	(1.6)	
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(19.7)	(2.1)	(21.8)	(0.5)	-	(22.3)	(18.1)	
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.1)	-	(3.1)	-	-	(3.1)	(2.9)	
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(9.3)	-	(9.3)	-	-	(9.3)	(7.9)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	4.3	0.4	4.7	0.7	0.1	5.5	6.3	
AFFO	(94.5)	475.2	63.5	444.3	28.3	16.7	489.3	517.6	
FIBRAMQ FFO	(94.5)	594.2	68.6	568.3	29.1	16.7	614.1	640.8	
Más: Gastos de financiamiento normalizados	12.1	-	-	12.1	0.4	-	12.5	10.6	
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.7)	(0.5)	(4.2)	(0.3)	-	(4.5)	(3.8)	
AMEFIBRA FFO	(82.4)	590.5	68.1	576.1	29.3	16.7	622.1	647.7	

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.

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 80.5% 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.

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

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2024				Mar 31, 2023			
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ganancia/ (pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	193.0	491.7	104.7	789.3	60.5	186.2	1,036.1	(830.8)
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	33.4	-	33.4	0.2	-	33.6	23.7
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	23.5	1.5	25.1	0.2	1.2	26.5	24.0
Gastos de pintura	-	5.3	0.1	5.5	-	-	5.5	8.1
Costos asociados a la plataforma interna	-	2.4	-	2.4	-	-	2.4	-
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(151.2)	(48.5)	(0.0)	(199.8)	-	0.6	(199.2)	(1,072.6)
Pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	534.4	-	534.4	-	12.6	547.0	2,791.6
Ganancia por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(451.9)	(38.3)	(490.2)	(31.7)	(183.9)	(705.8)	(338.9)
(Ganancia)/pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(124.1)	-	-	(124.1)	-	-	(124.1)	42.6
AMEFIBRA FFO	(82.4)	590.5	68.1	576.1	29.3	16.7	622.1	647.7
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(12.1)	-	-	(12.1)	(0.4)	-	(12.5)	(10.6)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.7	0.5	4.2	0.3	-	4.5	3.8
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(94.5)	594.2	68.6	568.3	29.1	16.7	614.1	640.8

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 (80.5%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

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 80.5% 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	Mar 31, 2024				Mar 31, 2023			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Activos - circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	374.2	99.9	23.2	497.4	17.8	20.7	535.8	422.7
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	61.8	4.2	66.0	6.4	1.5	73.9	29.8
Otros ingresos	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Otros activos	50.3	68.7	28.4	147.5	8.0	19.5	175.0	161.6
Total de activos - circulantes	424.5	230.5	55.8	710.9	32.2	41.7	784.7	614.0
Activos - no circulantes								
Efectivo restringido	-	13.8	-	13.8	27.9	-	41.7	24.6
Otros activos	-	148.6	22.9	171.5	18.1	19.0	208.6	226.7
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	43,880.4	4,712.2	48,592.5	1,835.3	1,709.2	52,137.0	48,458.1
Instrumentos financieros derivados	-	205.9	-	205.9	-	-	205.9	135.8
Total de activos - no circulantes	-	45,090.3	4,735.1	49,825.4	1,881.3	1,728.1	53,434.8	49,686.9
Total de activos	424.5	45,320.8	4,790.9	50,536.2	1,913.5	1,769.8	54,219.5	50,300.9
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	144.7	270.6	43.8	459.0	27.8	22.0	508.9	685.9
Deuda	-	-	-	-	3.6	-	3.6	5,084.8
Otros pasivos	-	3.7	-	3.7	-	-	3.7	3.3
Depósitos a los inquilinos	-	23.7	2.7	26.4	-	-	26.4	20.1
Total de pasivos - circulante	144.7	298.1	46.4	489.2	31.5	22.0	542.6	5,794.1

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 80.5% 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.

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

Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2024							Mar 31, 2023	
	FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial	Comercial		Industrial	Combinado	Combinado	
Pasivos - No Circulante									
Cuentas por pagar	-	-	0.2	0.2	-	-	0.2	44.4	
Depósitos de inquilinos	-	270.0	30.3	300.3	19.0	7.7	326.9	331.0	
Deuda	11,536.1	4,729.4	-	16,265.5	565.2	-	16,830.7	11,428.7	
Impuesto diferido	-	24.9	-	24.9	-	-	24.9	25.7	
Otras Deudas	-	3.7	-	3.7	-	-	3.7	6.8	
Total Pasivos No Circulante	11,536.1	5,028.0	30.5	16,594.6	584.2	7.7	17,186.4	11,836.7	
Total Pasivos	11,680.8	5,326.1	76.9	17,083.7	615.7	29.6	17,729.0	17,630.7	
(Pasivos)/activos netos	(11,256.3)	39,994.8	4,714.0	33,452.5	1,297.8	1,740.2	36,490.5	32,670.2	

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 80.5% 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 1T24

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	894.5	131.1	1,025.6	67.7	18.9	1,112.2	0.0	52.6	7.7	60.3	4.0	1.1	65.4
NOI	(0.0)	794.6	94.4	889.0	46.3	17.6	952.9	(0.0)	46.8	5.6	52.3	2.7	1.0	56.1
Margen	n/a	88.8%	72.0%	86.7%	68.3%	93.6%	85.7%	n/a	88.8%	72.0%	86.7%	68.3%	93.6%	85.7%
EBITDAre ¹	(87.8)	795.9	94.1	802.1	45.9	16.0	864.1	(5.2)	46.8	5.5	47.2	2.7	0.9	50.8
Margen	n/a	89.0%	71.7%	78.2%	67.8%	85.0%	77.7%	n/a	89.0%	71.7%	78.2%	67.8%	85.0%	77.7%
FFO	(94.5)	594.2	68.6	568.3	29.1	16.7	614.1	(5.6)	35.0	4.0	33.4	1.7	1.0	36.1
Margen	n/a	66.4%	52.3%	55.4%	43.0%	88.4%	55.2%	n/a	66.4%	52.3%	55.4%	43.0%	88.4%	55.2%
AFFO	(94.5)	475.2	63.5	444.3	28.3	16.7	489.3	(5.6)	28.0	3.7	26.1	1.7	1.0	28.8
Margen	n/a	53.1%	48.4%	43.3%	41.7%	88.7%	44.0%	n/a	53.1%	48.4%	43.3%	41.7%	88.7%	44.0%
AMEFIBRA FFO	(82.4)	590.5	68.1	576.1	29.3	16.7	622.1	(4.8)	34.7	4.0	33.9	1.7	1.0	36.6
Margen	n/a	66.0%	51.9%	56.2%	43.2%	88.4%	55.9%	n/a	66.0%	51.9%	56.2%	43.2%	88.4%	55.9%

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 16.9554 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 1T24.

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 80.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de Deuda

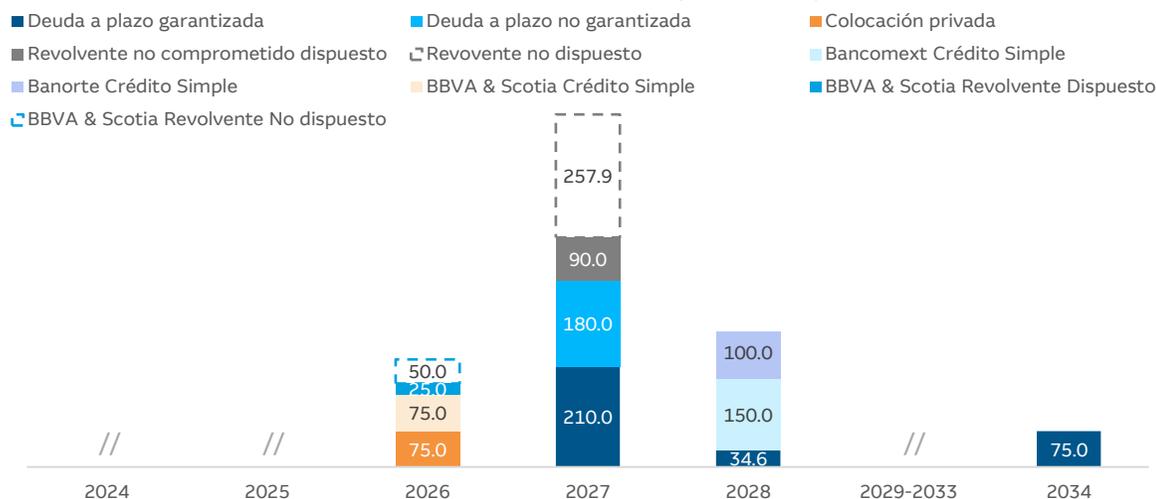


Panorama de la deuda

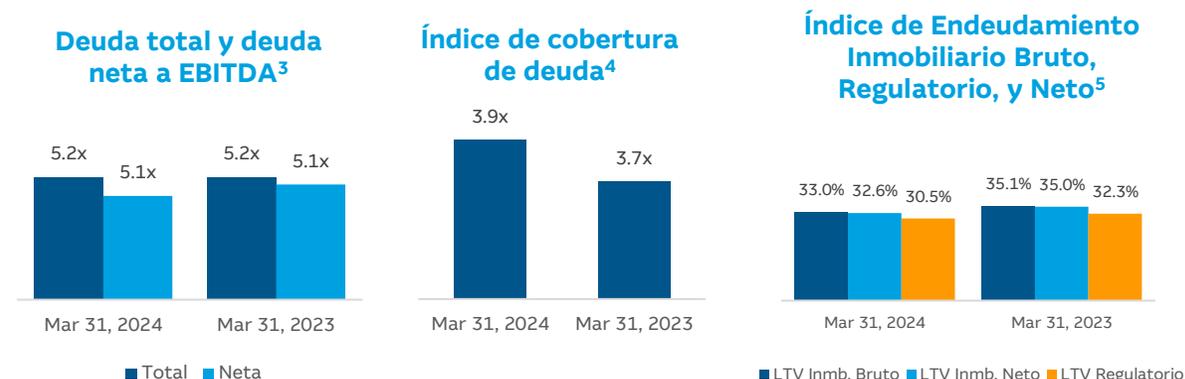
Información general

- Índice regulatorio de endeudamiento de 30.5% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.6x
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 32.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.7% anual
- Liquidez disponible por US\$340m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 71.9% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.9 años

Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



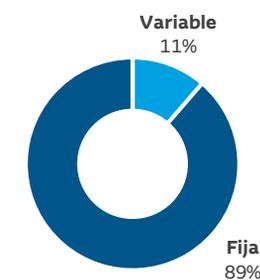
Indices clave de deuda²



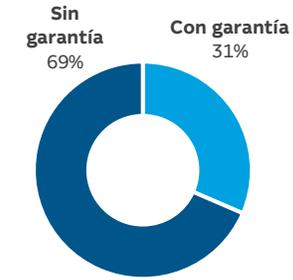
Por divisa



Por tipo de tasa de interes



Por tipo de garantía



1. Porcentaje del valor de los activos. 2. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 16.6780 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 31 de marzo de 2024 de Ps. 17.3397 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 16.6780 por US\$. 4. NOI UDM 1T24 / gasto por intereses UDM 1T24. 5. 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

Préstamos al 31 de marzo 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	1,250.9	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	✓	USD	25.0	417.0	Variable	30-day SOFR+1.925% ³	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	✓	USD	75.0	1,250.9	Fijo	5.81% ⁴	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de - Crédito - Crédito Revolvente	✓	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 2.05 ⁵	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70% ⁵				
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	✓	USD	180.0	3,002.0	Fijo	4.64% ⁶	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁷	✓	USD	90.0	1,501.0	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	3,502.4	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	13-Sep-17	1-Oct-27
Grupo Financiero Banorte - Crédito a Plazo	✓	USD	100.0	1,667.8	Fijo	5.78% ⁹	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Banco Nacional de Comercio Exterior ("Bancomext") - Crédito a Plazo	✓	USD	150.0	2,501.7	Fijo	5.67% ¹⁰	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,250.9	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	22-May-19	1-Jun-34
Total			980.0	16,344.4						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹¹

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	Ps.	34.6	576.3	Fijo	11.02% ¹²	Principal e interés ¹³	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	19-Dic-23	14-Dic-28
Total		34.6	576.3						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		1,014.6	16,920.8		5.74%				

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 16.6780 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** Al 31 de marzo de 2024, la línea de crédito revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$50.0 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 prórroga 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.** Al 31 de marzo de 2024, 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\$257.9 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.** Al 31 de marzo de 2024, la línea de Crédito Revolvente no comprometido - BBVA México fue completamente dispuesta. **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 1.95% (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 1.85% (incluye el ajuste ASG). **11.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **12.** Fijos a través de swaps de tasa de interés ejecutado el 6 de febrero de 2024. El crédito a plazo tiene una base de TIIE a 28 días más 2.00%. **13.** 25 años de amortización de capital empezando en el 2024. **Nota:** Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de endeudamiento regulatorio

	1T24
	Ps.'000
Índice de endeudamiento	
Financiamientos ¹	16,372,460
Deuda bursátil	-
Activos totales	53,603,824
Índice de endeudamiento =	$\frac{16,372,058}{53,603,824} = 30.5\%$

	t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
AL ₀	Activos líquidos	518,013
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	2,000,613
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	5,135,560
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	999,739
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos ³	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	259,578
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	99,173
ICD _t =	$\frac{518,013 + 2,000,618 + 5,135,560}{999,739 + 259,578 + 99,173} = 5.6x$	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta	=	US\$ 1,014,555,877	33.0%
	1T24 Valuación Interna+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US\$ 3,075,895,868	
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta + Depósitos de Clientes	=	US\$ 1,003,613,523	32.6%
	1T24 Valuación Interna + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US\$3,075,895,868	

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.

2. Bajo el supuesto de no realizar distribución extraordinaria

3. Al 31 de marzo de 2024, US\$90m fueron dispuestos del crédito revolvente con BBVA México. US\$40m se vencen en la segunda mitad del 2024, pero pueden ser extendidos por un plazo adicional de 18 meses y hasta 5 años. Este monto no esta incluido en el indice de cobertura del servicio de la deuda por lo mencionado anteriormente



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

	1T24 Ps. m	1T23 Ps. m	Var (%)
Uso de efectivo por los tres meses terminados			
Costos de financiamiento normalizados	(0.0)	(8.6)	(99.9%)
Capex normalizado de mantenimiento	(41.4)	(49.7)	(16.7%)
Mejoras a inquilinos	(28.8)	(46.5)	(38.1%)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(1.8)	(1.8)	0.0%
Capex normalizado extraordinario, ingresos netos de seguro	3.3	(2.4)	(240.3%)
Comisiones por arrendamiento	(32.6)	(13.3)	145.0%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades ¹	(6.1)	(3.4)	79.4%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades ¹	(15.4)	(9.9)	56.3%
Subtotal de ajustes de AFFO²	(122.7)	(135.4)	(9.4%)
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(142.8)	(140.2)	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

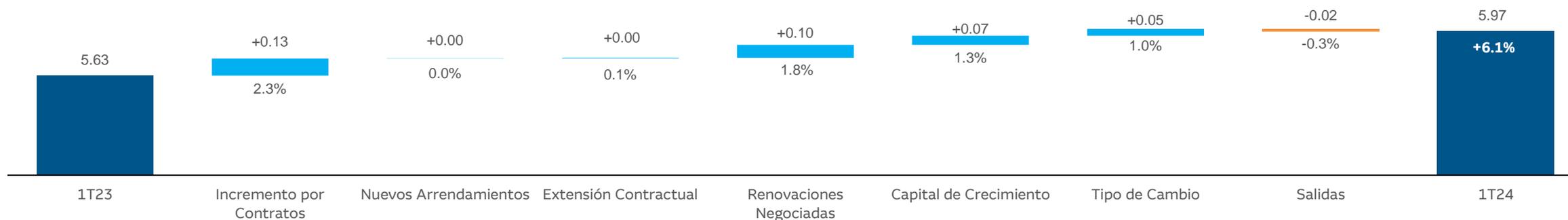
07

Anexo

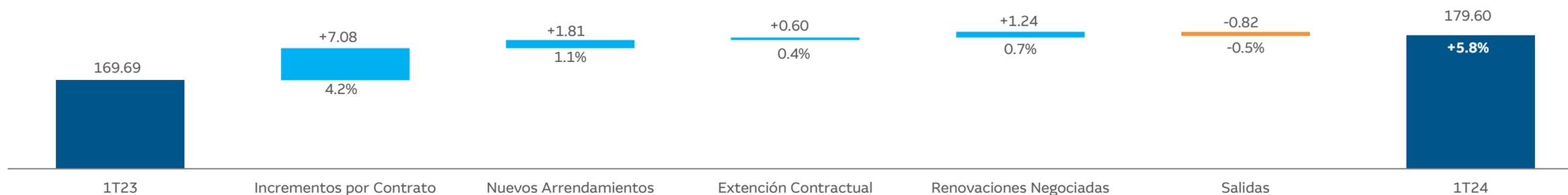


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 1T23 a 1T24 (US\$/m²/mes)

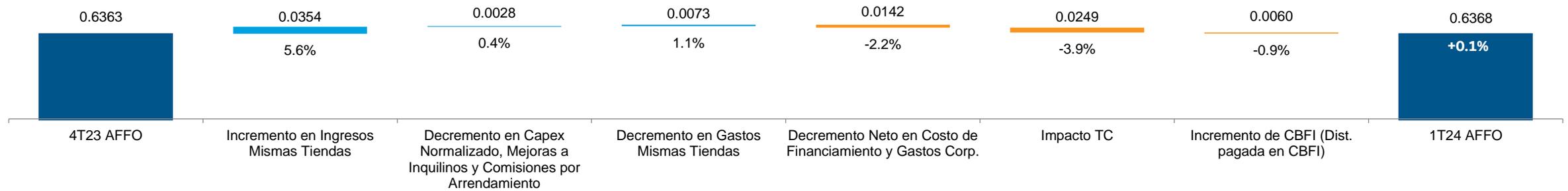


Comercial - Puente entre tasas de renta de 1T23 a 1T24 (Ps./m²/mes)

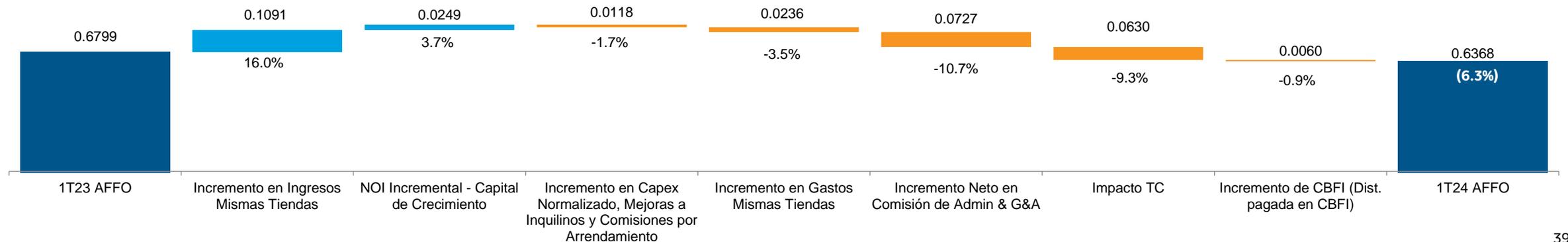


Puentes de AFFO por certificado 1T24

AFFO por certificado en Ps. de 4T23 a 1T24 (Ps./CBFI)



AFFO por certificado en Ps. de 1T23 a 1T24 (Ps./CBFI)



Portafolio Consolidado: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas Financieras (Ps. m)

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 1,087.1m	Ps. 1,082.1m	0.5%	Ps. 1,087.1m	Ps. 1,082.1m	0.5%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 933.0m	Ps. 942.9m	(1.1%)	Ps. 933.0m	Ps. 942.9m	(1.1%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	85.8%	87.1%	(131 pb)	85.8%	87.1%	(131 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 1,092.1m	Ps. 1,094.5m	(0.2%)	Ps. 1,092.1m	Ps. 1,094.5m	(0.2%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 937.9m	Ps. 955.2m	(1.8%)	Ps. 937.9m	Ps. 955.2m	(1.8%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	85.9%	87.3%	(139 pb)	85.9%	87.3%	(139 pb)

Métricas Operativas

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Numero de Propiedades	254	254	-	254	254	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	35,066	34,971	0.3%	35,066	34,971	0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,258	3,249	0.3%	3,258	3,249	0.3%
Ocupación fin de periodo	97.3%	97.3%	4 pb	97.3%	97.3%	4 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.49	\$6.05	7.3%	\$6.49	\$6.05	7.3%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.2	1.5%	3.2	3.2	1.5%
Porcentaje de renta denominada en US\$	73.0%	74.6%	(166 pb)	73.0%	74.6%	(166 pb)

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

Portafolio Industrial: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas Financieras (Ps. m)

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 888.2m	Ps. 902.9m	(1.6%)	Ps. 888.2m	Ps. 902.9m	(1.6%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 792.3m	Ps. 816.9m	(3.0%)	Ps. 792.3m	Ps. 816.9m	(3.0%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.2%	90.5%	(127 pb)	89.2%	90.5%	(127 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 892.1m	Ps. 907.3m	(1.7%)	Ps. 892.1m	Ps. 907.3m	(1.7%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 796.2m	Ps. 821.2m	(3.0%)	Ps. 796.2m	Ps. 821.2m	(3.0%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.2%	90.5%	(127 pb)	89.2%	90.5%	(127 pb)

Métricas Financieras (US\$m)

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 52.3m	US\$ 48.3m	8.3%	US\$ 52.3m	US\$ 48.3m	8.3%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 46.6m	US\$ 43.7m	6.7%	US\$ 46.6m	US\$ 43.7m	6.7%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.2%	90.5%	(127 pb)	89.2%	90.5%	(127 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 52.5m	US\$ 48.5m	8.2%	US\$ 52.5m	US\$ 48.5m	8.2%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 46.8m	US\$ 43.9m	6.7%	US\$ 46.8m	US\$ 43.9m	6.7%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.2%	90.5%	(127 bps)	89.2%	90.5%	(127 bps)

Métricas Operativas

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Numero de propiedades	237	237	-	237	237	-
ABA ('000s ft2) fin del periodo	30,437.1	30,368.2	0.2%	30,437.1	30,368.2	0.2%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,827.7	2,821.3	0.2%	2,827.7	2,821.3	0.2%
Ocupación fin del periodo	98.2%	98.2%	(2 pb)	98.2%	98.2%	(2 pb)
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.91	5.62	5.1%	5.91	5.62	5.1%
Retención de clientes UDM	88.9%	93.4%	(455 pb)	88.9%	93.4%	(455 pb)
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.2	(1.4%)	3.2	3.2	(1.4%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.4%	91.5%	(10 pb)	91.4%	91.5%	(10 pb)

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCA (Periodo comparable anterior).

Portafolio Comercial: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas Financieras (Ps. m)

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 198.9m	Ps. 179.2m	11.0%	Ps. 198.9m	Ps. 179.2m	11.0%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 140.6m	Ps. 126.0m	11.6%	Ps. 140.6m	Ps. 126.0m	11.6%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	70.7%	70.3%	42 pb	70.7%	70.3%	42 pb
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 200.0m	Ps. 187.2m	6.8%	Ps. 200.0m	Ps. 187.2m	6.8%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 141.7m	Ps. 134.0m	5.8%	Ps. 141.7m	Ps. 134.0m	5.8%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	70.9%	71.6%	(69 pb)	70.9%	71.6%	(69 pb)

Métricas Operativas

	1T24	1T23	Var (%)	3M24	3M23	Var (%) 3M24 vs 3M23
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,628.5	4,602.7	0.6%	4,628.5	4,602.7	0.6%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	430.0	427.6	0.6%	430.0	427.6	0.6%
Ocupación fin del periodo	91.4%	91.0%	41 pb	91.4%	91.0%	41 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$179.60	\$169.69	5.8%	\$179.60	\$169.69	5.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.5	3.1	13.8%	3.5	3.1	13.8%

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCA (Periodo comparable anterior).

Distribución de ABA por mercado

Portafolio diversificado

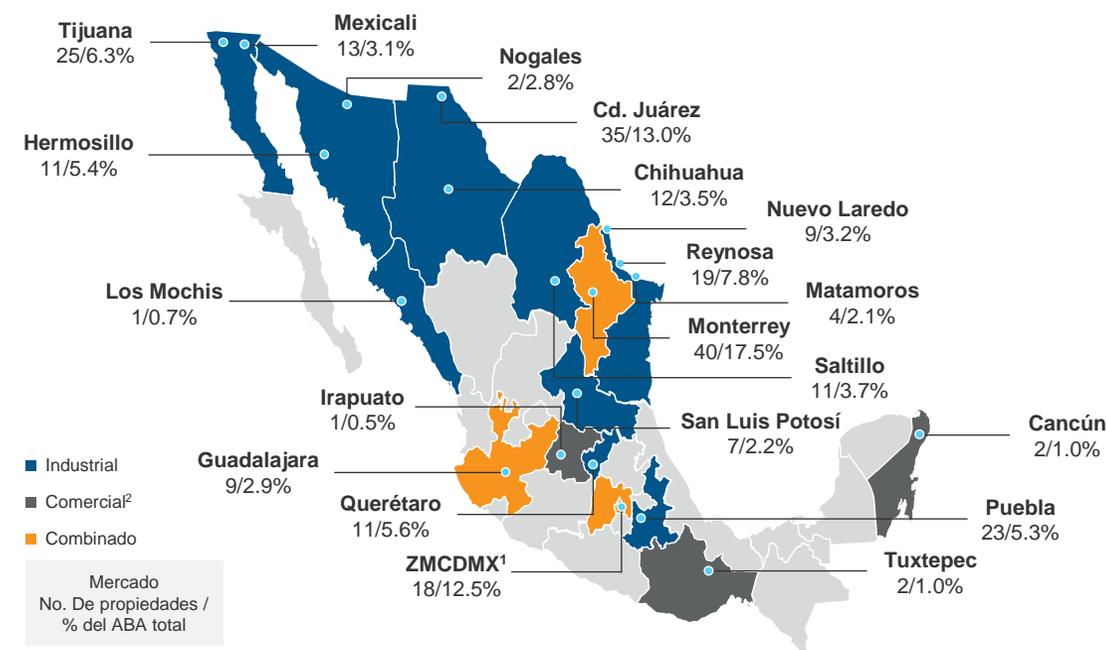
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

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	-	-	68	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%	5.83
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	14.9%	5.68
Tijuana	25	34	100.0%	2,231.5	207.3	7.2%	6.12
Puebla	23	30	96.4%	1,899.3	176.5	6.1%	6.69
Reynosa	19	20	89.6%	2,792.2	259.4	9.0%	5.96
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.5%	5.28
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.0%	5.51
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.2%	6.59
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.4%	5.23
Saltillo	11	12	100.0%	1,312.8	122.0	4.2%	4.79
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.6%	5.95
ZMCDMX	9	14	94.0%	1,226.2	113.9	4.0%	8.58
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	6.96
San Luis Potosi	7	7	100.0%	785.6	73.0	2.5%	6.20
Matamoros	4	4	100.0%	744.0	69.1	2.4%	5.04
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	286	98.2%	30,946.7	2,875.0	100.0%	5.97

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	90.7%	3,209.1	298.1	69.3%	181.09
Cancún	2	92	98.8%	366.1	34.0	7.9%	145.77
Tuxtepec	2	69	96.6%	360.8	33.5	7.8%	163.85
Monterrey	1	80	79.6%	373.6	34.7	8.1%	248.61
Irapuato	1	20	97.8%	165.0	15.3	3.6%	153.72
Guadalajara	1	41	98.3%	154.0	14.3	3.3%	160.11
Total	17	709	91.4%	4,628.5	430.0	100.0%	179.60

1. Tipo de cambio: 16.6780

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, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
- **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)**¹ es igual al FFO menos 1) 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. Los periodos anteriores de este periodo de cálculo de tres años siguen basándose en el efectivo real.
- **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 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 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 1T23 y 1T24 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde enero 1, 2023 y hasta marzo 31, 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)** A partir del 4T20 el 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 interna al 31 de enero 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 11.00% 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 13.50% 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.