

FIBRA  
Macquarie  
México



# FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2022



# Información Importante

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.

**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.**

<b>1</b>	Resumen ejecutivo	4
<b>2</b>	Portafolio Industrial	12
<b>3</b>	Portafolio Comercial	16
<b>4</b>	Desarrollo y expansiones	21
<b>5</b>	Reportes financieros selectos	24
<b>6</b>	Perfil de deuda	33
<b>7</b>	Metodología de cálculo AFFO	37
<b>8</b>	Anexo	40



# 01

## Resumen Ejecutivo



# FIBRA Macquarie – Resumen

## Al 31 de Diciembre de 2022

FIBRA  
Macquarie  
México

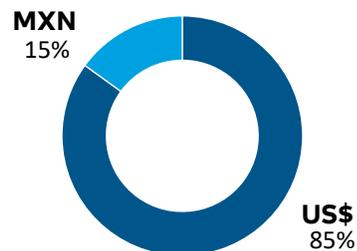


### Enfoque estratégico

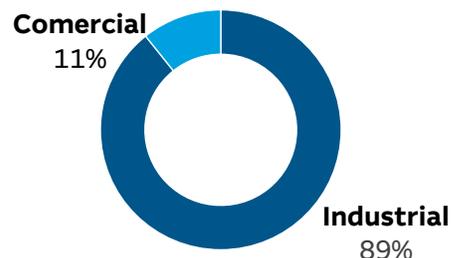
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes 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 portafolio<sup>10</sup>

NOI por moneda



NOI por sector



### Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP <sup>3</sup>	US\$1.1mil m / Ps. 21.65 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)	US\$2.8mil m / Ps. 53.3 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) <sup>4</sup>	31.8% / 33.0%
NOI (UDM) <sup>5</sup>	US\$186.5m / Ps. 3.75mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita <sup>6</sup>	10.0%
4T22 AFFO por certificado <sup>7</sup> / Distribución programada por certificado	Ps. 0.6762 / Ps. 0.5000
AFFO por certificado (UDM) <sup>7</sup> / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.7124 / Ps. 2.0000
Distribución extraordinaria por certificado correspondiente al 2022	Ps. 0.8788
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) <sup>8</sup>	9.5% / 7.0%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) <sup>9</sup>	US\$1.15m / Ps. 22.67m

### Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios <sup>1</sup>	Ocupación	ABA ('000s m <sup>2</sup> )	ABA ('000s ft <sup>2</sup> )
Industrial	238	285	97.6%	2,829	30,452
Comercial <sup>2</sup>	17	669	90.9%	427	4,598
<b>Total</b>	<b>255</b>	<b>954</b>	<b>96.8%</b>	<b>3,256</b>	<b>35,050</b>



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 diciembre de 2022: Ps. 19.3615, precio de certificado Ps. 28.44. CBFIs en circulación: 761,288,719. 4. Índice de apalancamiento 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 - UDM: 20.1250. 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 diciembre de 2022 de Ps. 19.7130. 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de diciembre de 2022 y tipo de cambio de Ps. 20.1250.

# Resumen ejecutivo

## Resumen 4T22

 <b>96.8%</b> 	Ocupación consolidada CDP (4T21: 95.2%; 3T22: 96.2%)	 <b>Ps. 514.8m</b> 	AFFO consolidado (4T21: Ps. 471.1m – Ps. 0.6189 por certificado; 3T22: Ps. 540.3m – Ps. 0.7097 por certificado)
 <b>US \$5.50 sqm/m</b> 	Tasa de renta promedio industrial (+2.0% T/T; +6.2% A/A)	 <b>73.9%</b> 	4T22 Razón de pago AFFO <sup>1</sup> (4T21: 76.8%)
 <b>Ps. 0.6762</b> 	AFFO por certificado (4T21: Ps. 0.6189; 3T22 Ps. 0.7097)	 <b>33.0%</b> 	4T22 Índice de apalancamiento inmobiliario neto (3T22: 34.2%)
 <b>9.3%</b> 	Var. A/A (%) AFFO por certificado	 <b>Ps. 42.3</b> 	NAV por certificado (4T21: 41.0; 3T22: Ps. 43.0)
 <b>(4.7%)</b> 	Var. T/T (%) AFFO por certificado	 <b>Ps. 168.86 sqm/m</b> 	Tasa de renta promedio comercial (+2.5% T/T; +6.0% A/A)

## Resumen 2022

 <b>Ps. 2,064.9m</b> 	AFFO Consolidado (2021: Ps. 1,814.2m)
 <b>13.8%</b> 	Var. A/A (%) AFFO consolidado
 <b>Ps. 2.7124</b> 	AFFO por certificado (2021: Ps. 2.3827)
 <b>13.8%</b> 	Var. A/A (%) AFFO por certificado
 <b>73.7%</b> 	Razón de pago AFFO (2021: 79.7%)

1. Considerando distribuciones programadas.

# Métricas financieras clave 4T22

Portafolio Consolidado <sup>1</sup>	P\$. m <sup>5</sup> 4T22	P\$. m <sup>5</sup> 4T21	Variación (%)	US\$m <sup>5,6</sup> 4T22	US\$m <sup>5,6</sup> 4T21	Variación (%)
Ingresos Totales	1,101.7	1,044.2	5.5%	55.9	50.3	11.1%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") <sup>2</sup>	947.1	917.9	3.2%	48.1	44.2	8.7%
NOI por certificado <sup>3</sup>	1.2440	1.2057	3.2%	0.0632	0.0581	8.7%
Margen <sup>4</sup>	86.0%	87.9%	-194pb	86.0%	87.9%	-194pb
EBITDA <sup>2</sup>	872.8	851.8	2.5%	44.3	41.1	7.9%
EBITDA por certificado <sup>3</sup>	1.1465	1.1188	2.5%	0.0582	0.0539	7.9%
Margen <sup>4</sup>	79.2%	81.6%	-234pb	79.2%	81.6%	-234pb
FFO <sup>2</sup>	631.6	604.8	4.4%	32.1	29.2	10.0%
FFO por certificado <sup>3</sup>	0.8297	0.7944	4.4%	0.0421	0.0383	10.0%
Margen <sup>4</sup>	57.3%	57.9%	-59pb	57.3%	57.9%	-59pb
AFFO <sup>2</sup>	514.8	471.1	9.3%	26.1	22.7	15.1%
AFFO por certificado <sup>3</sup>	0.6762	0.6189	9.3%	0.0343	0.0298	15.1%
Margen <sup>4</sup>	46.7%	45.1%	161pb	46.7%	45.1%	161pb
EBITDAre <sup>2</sup>	872.8	848.9	2.8%	44.3	40.9	8.3%
EBITDAre por certificado <sup>3</sup>	1.1465	1.1151	2.8%	0.0582	0.0537	8.3%
Margen <sup>4</sup>	79.2%	81.3%	-207pb	79.2%	81.3%	-207pb
FFO de AMEFIBRA <sup>2,5</sup>	626.4	606.6	3.3%	31.8	29.2	8.7%
FFO de AMEFIBRA por certificado <sup>3</sup>	0.8228	0.7969	3.3%	0.0418	0.0384	8.7%
Margen <sup>4</sup>	56.9%	58.1%	-124pb	56.9%	58.1%	-124pb

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, 4T22: 761,288,719 y 4T21: 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: 4T22: 19.6991; 4T21: 20.7464.

# Métricas financieras clave 2022

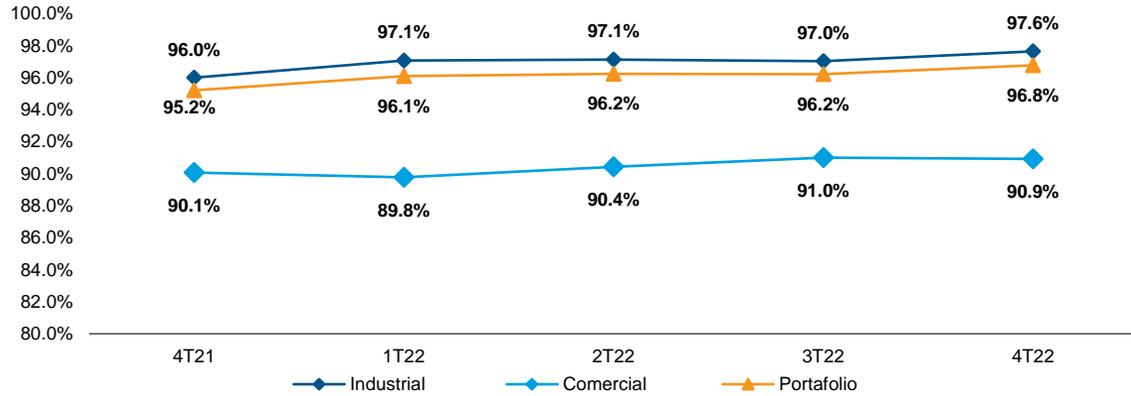
Portafolio Consolidado <sup>1</sup>	Ps. m <sup>5</sup> 2022	Ps. m <sup>5</sup> 2021	Variación (%)	US\$m <sup>5,6</sup> 2022	US\$m <sup>5,6</sup> 2021	Variación (%)
Ingresos Totales	4,296.6	4,039.7	6.4%	213.5	199.2	7.2%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") <sup>2</sup>	3,753.1	3,542.5	5.9%	186.5	174.7	6.8%
NOI por certificado <sup>3</sup>	4.9300	4.6524	6.0%	0.2450	0.2294	6.8%
Margen <sup>4</sup>	87.4%	87.7%	-34pb	87.4%	87.7%	-34pb
EBITDA <sup>2</sup>	3,473.7	3,282.7	5.8%	172.6	161.9	6.6%
EBITDA por certificado <sup>3</sup>	4.5629	4.3112	5.8%	0.2267	0.2126	6.7%
Margen <sup>4</sup>	80.8%	81.3%	-41pb	80.8%	81.3%	-41pb
FFO <sup>2</sup>	2,521.3	2,325.0	8.4%	125.3	114.6	9.3%
FFO por certificado <sup>3</sup>	3.3119	3.0534	8.5%	0.1646	0.1505	9.3%
Margen <sup>4</sup>	58.7%	57.6%	113pb	58.7%	57.6%	113pb
AFFO <sup>2</sup>	2,064.9	1,814.2	13.8%	102.6	89.5	14.7%
AFFO por certificado <sup>3</sup>	2.7124	2.3827	13.8%	0.1348	0.1175	14.7%
Margen <sup>4</sup>	48.1%	44.9%	315pb	48.1%	44.9%	315pb
EBITDAre <sup>2</sup>	3,469.7	3,277.7	5.9%	172.4	161.6	6.7%
EBITDAre por certificado <sup>3</sup>	4.5577	4.3046	5.9%	0.2265	0.2122	6.7%
Margen <sup>4</sup>	80.8%	81.1%	-38pb	80.8%	81.1%	-38pb
FFO de AMEFIBRA <sup>2,5</sup>	2,487.2	2,401.5	3.6%	123.6	118.4	4.4%
FFO de AMEFIBRA por certificado <sup>3</sup>	3.2671	3.1540	3.6%	0.1623	0.1555	4.4%
Margen <sup>4</sup>	57.9%	59.4%	-156pb	57.9%	59.4%	-156pb

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, 2022: 761,288,719 y 2021: 761,434,439. 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: 2022: 20.1250; 2021: 20.2818.

# Indicadores clave del portafolio 4T22

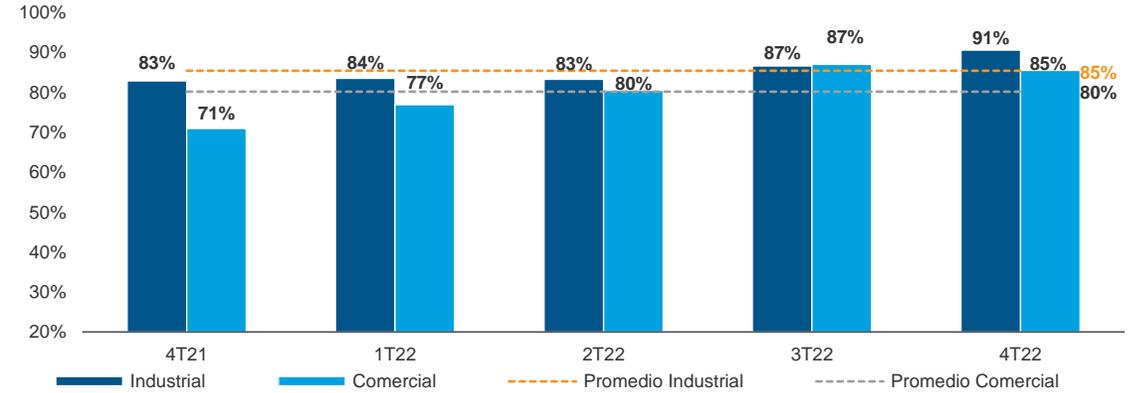
## Ocupación

(fin del trimestre)



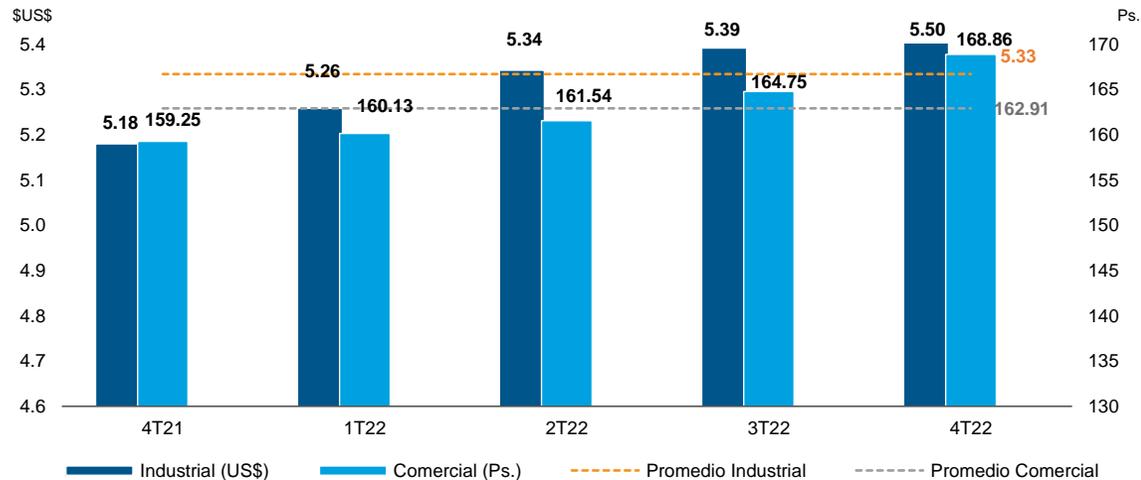
## Tasa de retención<sup>1</sup>

(UDM por ABA)



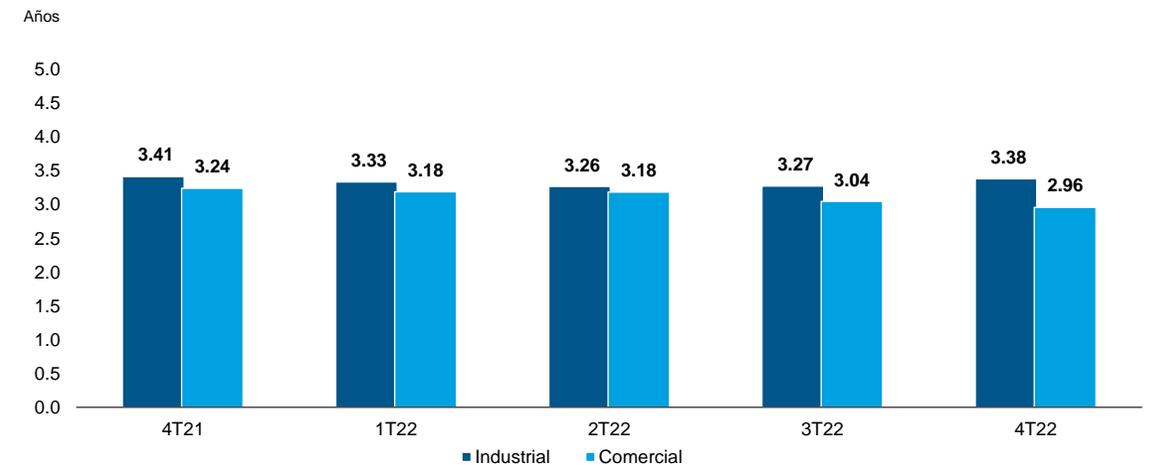
## Tasa de renta

(promedio de renta mensual por m<sup>2</sup> 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.

# Administración del capital - Trayectoria

Fuentes de capital	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
<b>AFFO retenido</b>			
AFFO retenido - 2017-2022	2,665.5	133.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AFFO por certificado 2022 de Ps. 2.71 (+13.8% A/A)</li> <li>• Distribución programada por CBFi para el 2022 de Ps. 2.0 por CBFi, en línea con la guía</li> <li>• Distribución programada cubierta 1.4x</li> <li>• ~80% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$</li> </ul>
<b>AFFO Retenido- total</b>	<b>2,665.5</b>	<b>133.5</b>	
<b>Ventas de activos</b>			
2017-2022	2,207.7	115.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A la fecha, valor de venta por ~US\$117.5m, 2.2% por arriba del valor en libros</li> </ul>
<b>Ventas de activos - total</b>	<b>2,207.7</b>	<b>115.7</b>	
<b>Fuentes de capital - total</b>	<b>4,873.2</b>	<b>249.2</b>	
<b>Usos de capital</b>			
<b>Capital de crecimiento</b>			
Proyectos completados en 2017-2021 (100% de costos de proyectos)	965.0	49.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A la fecha, ~US\$226m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos</li> <li>• 3.8m de pies cuadrados adicionales de ABA completados con un rendimiento de NOI de ~10%</li> <li>• Terminación y arrendamiento de una propiedad en Monterrey de 183 mil pies cuadrados. Finalización de expansión en Hermosillo de 46 mil pies cuadrados</li> </ul>
Proyectos completados y en desarrollo 2022	2,082.9	103.7	
<b>Capital de crecimiento - total</b>	<b>3,047.9</b>	<b>153.5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocho nuevos desarrollos industriales en progreso - dos en ZMCDMX de 510 mil y 225 mil pies cuadrados, uno en Monterrey de 211 mil pies cuadrados, otro de 267 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez, uno en Reynosa de 144 mil pies cuadrados, otro de 406 mil pies cuadrados en Tijuana y dos expansiones de 69 mil pies cuadrados en conjunto</li> <li>• ZMCDMX: Se cerro en Julio 2022 la adquisición de una propiedad de múltiples inquilinos con una tasa de capitalización inicial de 8.2%</li> </ul>
<b>Remodelaciones</b>			
Remodelaciones en 2019 y 2021	214.1	10.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) terminada durante el 1T22</li> </ul>
Remodelaciones en 2022	26.9	1.3	
<b>Remodelaciones - Total</b>	<b>241.0</b>	<b>11.9</b>	

# Administración del capital - Trayectoria (continuación)

Usos de capital	P.s.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
<b>Certificados recomprados para cancelación</b>			
2017-2021	1,065.3	54.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de ser cancelados</li> </ul>
2022	0.0	0.0	
<b>Certificados recomprados para cancelación - total</b>	<b>1,065.3</b>	<b>54.9</b>	
<b>Repago neto de deuda</b>			
2017-2022	493.2	27.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LTV regulatorio de 31.8% (-43pb T/T)</li> <li>• ~4 años de plazo remanente promedio de deuda</li> </ul>
<b>Repago neto de deuda - total</b>	<b>493.2</b>	<b>27.4</b>	
<b>Exceso de efectivo</b>	<b>25.7</b>	<b>1.6</b>	
<b>Usos de capital - total</b>	<b>4,873.2</b>	<b>249.2</b>	
	P.s.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
<b>Oportunidades potenciales de uso de capital - 2022</b>			
Pagos remanentes de capital de crecimiento	2,346.4	120.3	<p>Incluye los pagos pendientes de los siguientes proyectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Monterrey: MTY043 (211 mil pies cuadrados) desarrollo próximo ser completado</li> <li>• MCMA: MEX008 (510 mil pies cuadrados) / MEX009 (225 mil pies cuadrados). Terminación de obra esperada en el 2T23</li> <li>• Ciudad Juárez: Adquisición de tierra (2022) de 55 hectáreas fue completada en Mayo 2022, cuenta con capacidad para construir hasta 10 edificios cubriendo 2.5 millones de pies cuadrados. El primer edificio, JUA045, de 267 mil pies cuadrados, se encuentra en desarrollo</li> <li>• Tijuana: Adquisición de tierra (2022) de 25 hectáreas completada en Diciembre 2022. Desarrollo de edificio 1, TIJ031 (406k sqft), en proceso</li> <li>• Reynosa: REY031 (143 mil pies cuadrados), Desarrollo en progreso</li> </ul>
<b>Expansiones y desarrollo - total</b>	<b>2,346.4</b>	<b>120.3</b>	
Programa de recompra de CBFIs - remanente del programa 2021- 2022	1,000.0	51.3	
<b>Oportunidades potenciales de uso de capital -2022 Total</b>	<b>3,322.2</b>	<b>170.4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de recompra autorizado y disponible por Ps. 1.0 mil m con duración a Junio 2023</li> </ul>

FIBRA  
Macquarie  
México



# 02

## Portfolio Industrial



# Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

El portafolio industrial continua con buenos resultados, alcanzando una ocupación récord de 97.6%

## Métricas financieras y operativas

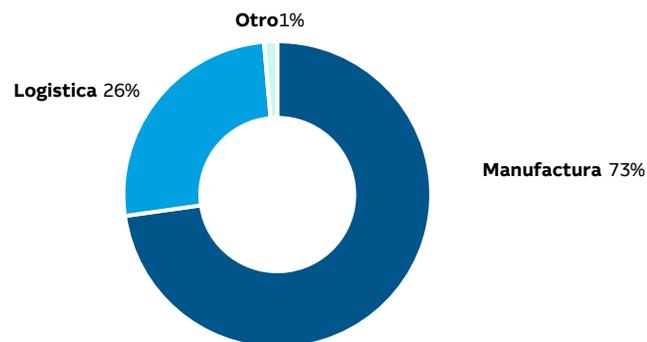
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos<sup>1</sup></i>	4T22	3T22	Var (%) 4T22 vs 3T22	4T21	Var (%) 4T22 vs 4T21	2022	2021	Var (%) 2022 vs 2021
<b>Indicadores financieros selectos</b>								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$942.7	\$927.7	1.6%	\$890.4	5.9%	\$3,656.0	\$3,441.0	6.2%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$86.4)	(\$85.0)	1.7%	(\$82.4)	4.8%	(\$325.3)	(\$302.2)	7.7%
NOI	\$856.3	\$842.7	1.6%	\$808.0	6.0%	\$3,330.7	\$3,138.9	6.1%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>								
Ocupación (%) fin de periodo	97.6%	97.0%	63 pb	96.0%	166 pb	97.6%	96.0%	166 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	97.4%	97.1%	38 pb	95.5%	193 pb	97.0%	94.8%	222 pb
GLA ('000s sqft) fin de periodo	30,452.5	30,452.5	-	29,904.0	1.8%	30,452.5	29,904.0	1.8%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$5.50	\$5.39	2.0%	\$5.18	6.2%	\$5.50	\$5.18	6.2%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	90.5%	86.6%	396 pb	82.8%	771 pb	90.5%	82.8%	771 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.3	3.2%	3.4	(1.0%)	3.4	3.4	(1.0%)
Margen de NOI (%)	90.8%	90.8%	(1 pb)	90.7%	9 pb	91.1%	91.2%	(12 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	19.75	20.22	(2.4%)	20.85	(5.3%)	20.14	20.34	(1.0%)
TC CDP (posición financiera)	19.36	20.31	(4.7%)	20.58	(5.9%)	19.36	20.58	(5.9%)
TC Promedio (gastos)	19.70	20.24	(2.7%)	20.75	(5.0%)	20.12	20.28	(0.8%)
<b>Elementos debajo de FFO normalizados</b>								
Mejoras para el inquilino	(\$33.4)	(\$31.4)	6.3%	(\$29.7)	12.4%	(\$126.7)	(\$104.5)	21.3%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$24.6)	(\$22.6)	8.8%	(\$24.0)	2.7%	(\$91.3)	(\$93.5)	(2.4%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$64.8)	(\$65.3)	(0.7%)	(\$66.2)	(2.1%)	(\$261.0)	(\$257.7)	1.3%

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

# Presencia industrial de FIBRA Macquarie

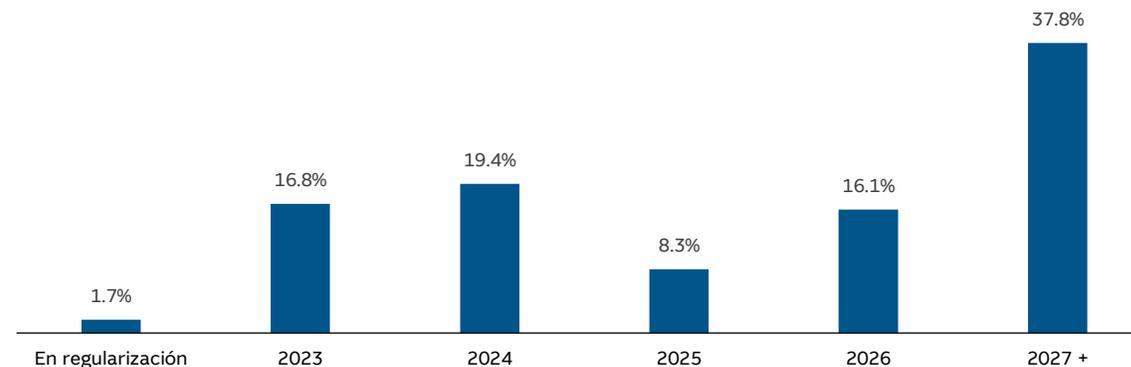
## Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



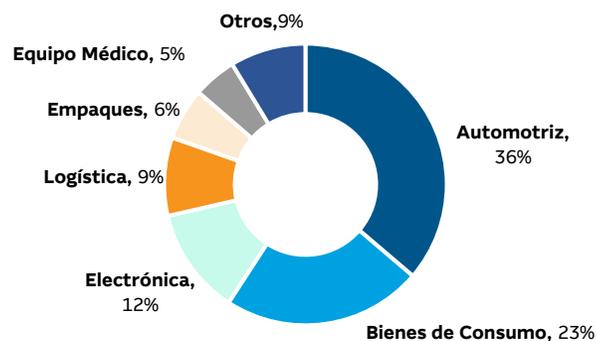
## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



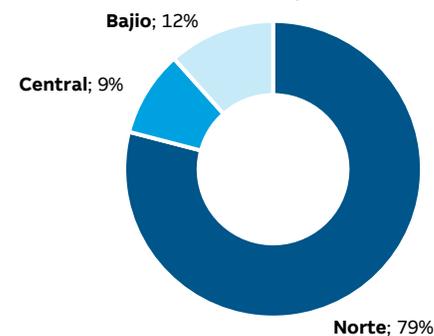
## Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



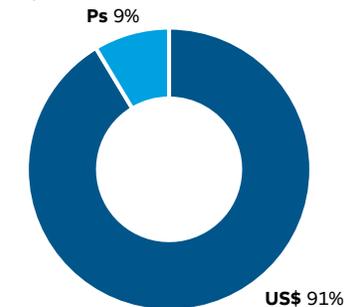
## Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



## Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 24.0% de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.2 años

# Arrendamiento industrial y panorama regional

## Puntos clave de arrendamiento industrial en 4T22

Transacciones	Mercado	GLA (ft <sup>2</sup> )	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Monterrey	127,521	Alta Tecnología	China	5 años
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juárez	70,223	Empaques	Estados Unidos	7 años
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juárez	64,731	Automotriz	Taiwán	5 años
Renovación	Monterrey	318,206	Automotriz	Estados Unidos	7 años
Renovación	Puebla	228,732	Logística	Italia	3 años

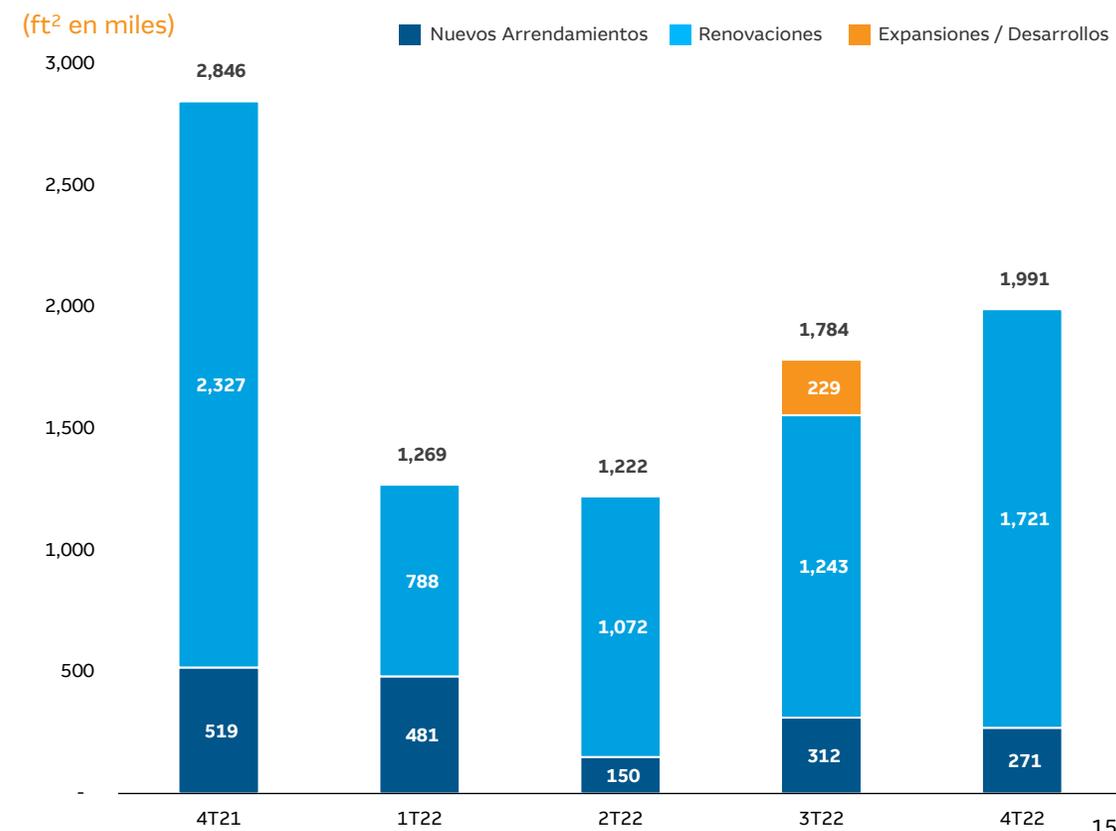
## Panorama regional

(al 31 de diciembre de 2022)

	North	Bajo	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	31	238
Numero de inquilinos <sup>1</sup>	215	26	44	285
Pies cuadrados de ABA ( ' 000s)	24,184.0	3,652.5	2,615.9	30,452.4
Ocupación FdP	97.7%	98.8%	95.3%	97.6%
% Renta base anualizada	79.0%	11.6%	9.4%	100.0%
Renta promedio mensual por m <sup>2</sup> (FdP, US\$) <sup>2</sup>	\$5.46	\$5.26	\$6.18	\$5.50

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.3615. 3. Basado en contratos firmados.

## Actividad de arrendamiento industrial<sup>3</sup>



FIBRA  
Macquarie  
México



# 03

## Portafolio Comercial



# Portafolio Comercial: Aspectos relevantes

El portafolio comercial continua resiliente con un incremento de ingresos de 3.4% A/A

## Métricas financieras y operativas

*Ps. millones; excepto métricas operativas<sup>1</sup>*

	4T22	3T22	Var (%) 4T22 vs 3T22	4T21	Var (%) 4T22 vs 4T21	2022	2021	Var (%) 2022 vs 2021
<b>Indicadores financieros selectos</b>								
Ingresos	\$158.9	\$164.9	(3.6%)	\$153.8	3.4%	\$640.6	\$598.6	7.0%
Ingresos por Arrendamiento <sup>2</sup>	\$127.8	\$127.3	0.4%	\$122.2	4.6%	\$502.9	\$476.4	5.6%
Ingresos por Renta Variable <sup>3</sup>	\$21.6	\$23.5	(7.9%)	\$18.3	18.0%	\$89.3	\$81.5	9.5%
Otros Ingresos <sup>4</sup>	\$9.5	\$14.1	(32.9%)	\$13.3	(28.7%)	\$48.4	\$40.7	18.8%
Gastos	(\$68.2)	(\$50.2)	35.8%	(\$43.9)	55.4%	(\$218.1)	(\$195.0)	11.9%
NOI (inc. rentas lineales)	\$90.8	\$114.7	(20.8%)	\$109.9	(17.4%)	\$422.5	\$403.6	4.7%
NOI (exc. rentas lineales)	\$102.0	\$128.0	(20.3%)	\$108.0	(5.5%)	\$464.7	\$378.5	22.8%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>								
Ocupación (%) fin de periodo	90.9%	91.0%	(6 pb)	90.1%	84 pb	90.9%	90.1%	84 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.1%	90.8%	28 pb	89.9%	116 pb	90.5%	90.4%	3 pb
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) CDP	427.2	425.6	0.4%	425.1	0.5%	427.2	425.1	0.5%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$168.86	\$164.75	2.5%	\$159.25	6.0%	\$168.86	\$159.25	6.0%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	85.5%	87.0%	(151 pb)	70.9%	1,457 pb	85.5%	70.9%	1,457 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.0	3.0	(2.8%)	3.2	(8.6%)	3.0	3.2	(8.6%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	57.1%	69.5%	(1,244 pb)	71.5%	(1,435 pb)	66.0%	67.4%	(147 pb)
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	64.2%	77.7%	(1,346 pb)	70.2%	(603 pb)	72.5%	63.2%	931 pb
<b>Trafico peatonal y de automóviles</b>								
Tráfico peatonal ('000s visitantes) <sup>5</sup>	2,612.5	2,420.1	7.9%	2,503.5	4.4%	9,653.3	7,720.0	25.0%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	971.5	916.2	6.0%	917.1	5.9%	3,605.2	3,351.8	7.6%
<b>Elementos debajo de FFO normalizados</b>								
Mejoras para el inquilino	(\$0.3)	(\$0.4)	(35.4%)	(\$1.4)	(81.6%)	(\$3.7)	(\$5.3)	(29.6%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.7)	(\$1.7)	(3.4%)	(\$1.6)	3.9%	(\$6.6)	(\$6.6)	(0.0%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$2.5)	(\$2.1)	22.9%	(\$1.9)	34.0%	(\$8.3)	(\$7.7)	6.8%

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.

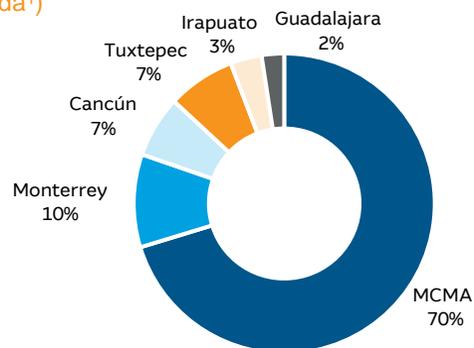
# Presencia comercial de FIBRA Macquarie

## Puntos clave del portafolio comercial

- Portafolio defensivo ubicado principalmente en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de 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, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World

## Presencia importante en áreas metropolitanas clave

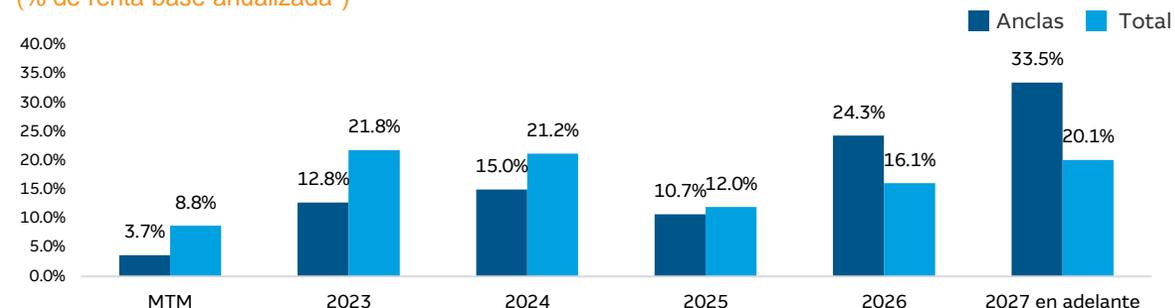
(% de renta base anualizada<sup>1</sup>)



**82.7%** ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México<sup>2</sup>

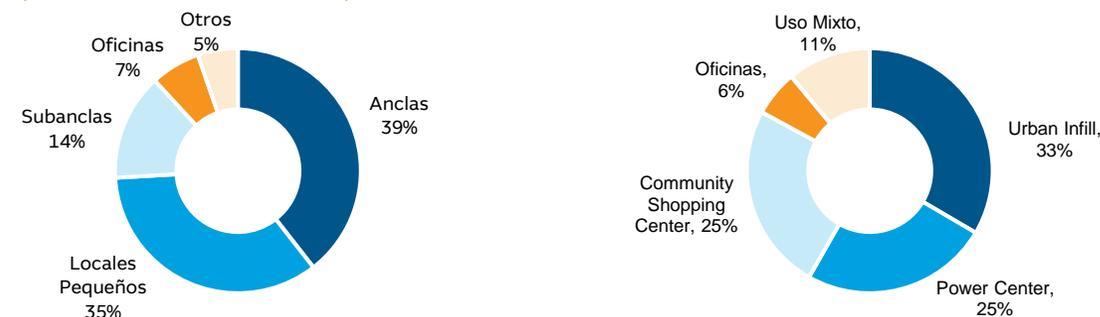
## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada<sup>1</sup>)



## Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada<sup>1</sup>)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **45.2%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.1 años**

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

# Arrendamiento comercial y panorama regional

## Puntos clave de arrendamiento comercial en 4T22

Transacción	Centro Comercial	ABA (m <sup>2</sup> )	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Power Center Coacalco	1,529	Gimnasio	Smart Fit
Renovación	Multiplaza Tuxtepec	439	Restaurante	McDonald's
Renovación	Power Center Coacalco	400	Servicios	FedEx

## Panorama regional

(al 31 de diciembre de 2022)

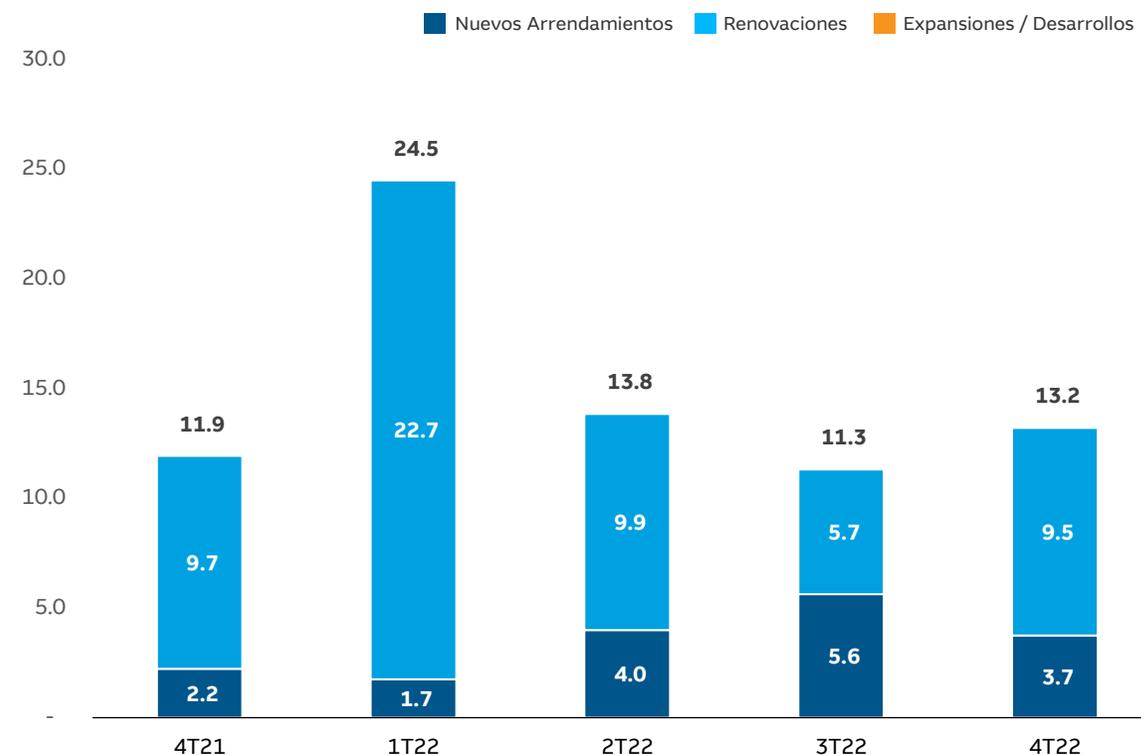
	Grandes zonas metropolitanas <sup>4</sup>	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos <sup>1</sup>	496	173	669
Metros cuadrados ('000s) de ABA	344.9	82.3	427.2
Ocupación FdP (%)	90.0%	94.8%	90.9%
% Renta Base Anualizada	82.8%	17.2%	100%
Renta Promedio Mensual por m <sup>2</sup> (FdP) <sup>2</sup>	Ps.174.80 US\$9.03	Ps.145.26 US\$7.50	Ps.168.86 US\$8.72

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.3615. 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 comercial<sup>3</sup>

(m<sup>2</sup> en miles)



# Panorama del segmento comercial

## Portafolio Completamente Propio

- El portafolio esta compuesto por 8 propiedades:
  - dos power centers
  - tres urban infills
  - un community shopping center
  - una propiedad de uso mixto
  - una propiedad fuera de operaciones, fuera del ABA, que esta sujeta a reposicionamiento
- Principales anclas incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot

## Portafolio en Joint venture

- El portafolio esta compuesto por 9 propiedades:
  - seis community shopping centers
  - dos urban infills
  - una propiedad de uso mixto
- Principales anclas incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui

## Métricas operativas por portafolio 4T22

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture <sup>1</sup>			Total		
	4T22	4T21	Var	4T22	4T21	Var	4T22	4T21	Var
Ocupación CDP (%)	92.6%	91.8%	77 pb	89.0%	88.0%	93 pb	90.9%	91.1%	-15 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m <sup>2</sup> )	158.5	150.2	5.5%	181.5	170.3	6.6%	168.9	159.2	6.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.6	2.9	(9.1%)	3.3	3.6	(8.2%)	3.0	3.2	(7.6%)
ABA Total (miles de metros cuadrados)	229.9	228.6	0.5%	197.3	196.5	0.4%	427.2	425.1	0.5%

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

# 04

## Desarrollo y Expansiones



# Expansiones y proyectos de desarrollo

~2.1m de pies cuadrados de ABA industrial en desarrollo 2022. US\$229m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~10.5% LTD

Mercado / Centro Comercial	# de proyectos	Tipo de inversión	ABA adicional ('000s ft²)	Inversión (US\$e '000s)	Retorno NOI estimado <sup>2</sup>	% de avance	Completado / Terminación Esperada	Duración de contrato (años)	Ocupación al 4T22 FdP
<b>2014</b>	<b>3</b>		<b>126</b>	<b>7,301</b>	<b>11.8%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%	N/A	10	100%
<b>2015</b>	<b>3</b>		<b>92</b>	<b>4,830</b>	<b>11.1%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%	N/A	6	100%
<b>2016</b>	<b>11</b>		<b>414</b>	<b>17,441</b>	<b>12.3%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%	N/A	9	100%
Comercial	4		133	4,417	12.2%	100%	N/A	11	100%
<b>2017</b>	<b>8</b>		<b>394</b>	<b>19,618</b>	<b>10.1%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
Industrial	7		391	18,590	10.2%	100%	N/A	10	100%
Comercial	1		3	1,028	8.2%	100%	N/A	6	100%
<b>2018</b>	<b>3</b>		<b>110</b>	<b>5,131</b>	<b>13.5%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>
Industrial	3		110	5,131	13.5%	100%	N/A	5	100%
<b>2019</b>	<b>3</b>		<b>271</b>	<b>11,954</b>	<b>13.7%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>
Industrial	2		247	11,342	11.6%	100%	N/A	5	100%
Comercial	1		24	611	54.4%	100%	N/A	6	100%
<b>2020</b>	<b>2</b>		<b>255</b>	<b>12,540</b>	<b>11.3%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>
Industrial	2		255	12,540	11.3%	100%	N/A	10	100%
<b>2021</b>	<b>1</b>		<b>10</b>	<b>509</b>	<b>10.3%</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>NA</b>	<b>100%</b>
Retail	1		10	509	10.3%	100%	N/A	10	100%
<b>2022</b>	<b>11</b>		<b>2,082</b>	<b>149,177</b>	<b>9.7%</b>				
Industrial	10		2,059	148,276	9.7%				
<b>En Progreso y Completados</b>			<b>2,059</b>	<b>148,276</b>	<b>9.0%-11.0%</b>	<b>39%</b>		<b>10</b>	<b>100.0%</b>
MCMA <sup>1</sup>		Desarrollo	510	29,150	9.0%-11.0%	66%	2T23	NA	NA
MCMA <sup>1</sup>		Desarrollo	225	14,100	9.0%-11.0%	66%	2T23	NA	NA
Hermosillo		Expansion	46	2,020	11.8%	100%	3T22	10	100.0%
Monterrey		Desarrollo	183	14,363	9.0%-11.0%	100%	3T22	10	100.0%
Monterrey		Desarrollo	211	15,381	9.0%-11.0%	55%	2T23	NA	NA
San Luis Potosí		Expansion	8	696	14.6%	0%	2T23	7	100.0%
Querétaro		Expansion	61	3,366	13.8%	55%	2T23	10	100.0%
Reynosa		Desarrollo	144	9,900	9.0%-11.0%	5%	3T23	NA	NA
Tijuana		Desarrollo	406	40,800	9.0%-11.0%	0%	1T24	NA	NA
Ciudad Juárez		Desarrollo	267	18,500	9.0%-11.0%	10%	4T23	NA	NA
Comercial	1		23	901	12.0%	100%	1T22	10	73%
<b>En progreso / terminado</b>	<b>1</b>		<b>23</b>	<b>901</b>	<b>12.0%</b>	<b>100%</b>	<b>1T22</b>	<b>10</b>	<b>73.0%</b>
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansion	23	901	12.0%	100%	1T22	10	73.0%
<b>Total</b>	<b>45</b>		<b>3,754</b>	<b>228,500</b>	<b>10.4%</b>			<b>9</b>	<b>85%</b>

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos del Joint Venture 2. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido que puede ser diferente de los términos acordados.

Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos.

# Proyectos de capital de crecimiento

- 1.8m pies cuadrados de ABA en desarrollo
- 521 mil pies cuadrados de ABA entregados en 2022

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

## Edificios en desarrollo: 6

ABA: 1,761 mil pies cuadrados de ABA

Inversión total: US\$128.0m

## Ubicaciones:

Reynosa (143 mil pies de ABA)

Ciudad de México (734 mil pies cuadrados de ABA)

Tijuana (406 mil pies de ABA)

Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)

Monterrey (211 mil pies cuadrados de ABA)

## Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial adicional de 3,149 mil pies cuadrados de ABA

## Proyectos de expansión en construcción: 2

ABA incremental: 69 mil pies cuadrados

US\$4.1m de inversión al ~13.9%

## Adquisición industrial en ZMCDMX

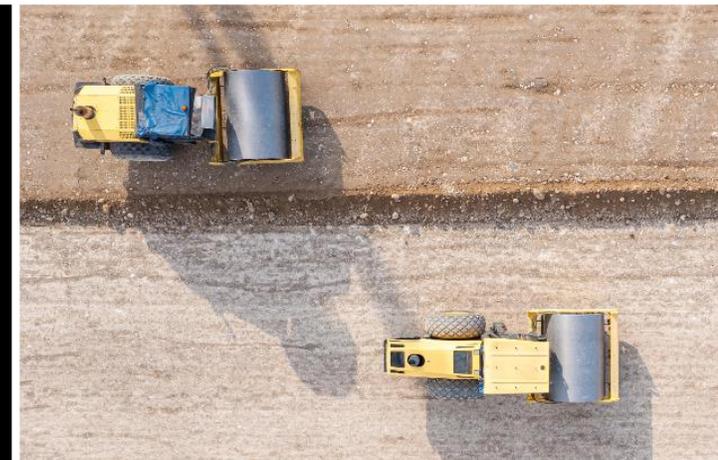
ABA: 293 mil pies cuadrados (100% ocupada)

Inversión total: Ps. 319.7m

## Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

	Tamaño	ABA Completado	ABA en Construcción	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
MCMA <sup>1</sup>	1,580.7	-	734.2	734.2	0	734.2
Monterrey	2,216.0	183.0	210.6	393.6	410.3	803.9
Reynosa	523.6	-	143.5	143.5	95.4	238.9
Ciudad Juárez	5,868.1	-	266.8	266.8	2,192.4	2459.2
Tijuana	2,681.7	-	406.1	406.1	467.3	873.4
<b>Subtotal</b>	<b>12,870.1</b>	<b>183.0</b>	<b>1,761.2</b>	<b>1,944.3</b>	<b>3,165.4</b>	<b>5,109.7</b>
<b>Expansiones adicionales</b>	<b>NA</b>	<b>45.9</b>	<b>68.9</b>	<b>114.7</b>	<b>NA</b>	<b>114.7</b>
<b>Total</b>	<b>12,870.1</b>	<b>228.9</b>	<b>1,830.1</b>	<b>2,059.0</b>	<b>3,165.4</b>	<b>5,224.4</b>

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 74.7%.



# 05

## Estados Financieros Selectos



# Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Dec 31 2022						Dec 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>2</sup>	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	875.1	93.1	968.2	46.0	-	<b>1,014.2</b>	958.1
Gastos refacturados a los inquilinos	-	63.9	10.3	74.2	6.8	-	<b>81.0</b>	59.9
Ajustes por línea recta	-	0.8	(9.7)	(8.8)	(1.6)	-	<b>(10.4)</b>	8.9
Ingresos por estacionamiento	-	-	12.5	12.5	(4.3)	-	<b>8.2</b>	12.2
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	2.9	0.1	3.0	(0.1)	-	<b>2.9</b>	0.4
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.1	1.1	3.4	-	<b>4.5</b>	3.6
Ingresos de marketing	-	-	0.6	0.6	0.6	-	<b>1.2</b>	1.0
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	-	<b>942.7</b>	<b>108.1</b>	<b>1,050.8</b>	<b>50.9</b>	-	<b>1,101.7</b>	<b>1,044.2</b>
Gastos de administración de la propiedad	-	(21.1)	(2.8)	(23.8)	(2.5)	-	<b>(26.3)</b>	(23.6)
Mantenimiento de las propiedades	-	(16.1)	(7.3)	(23.4)	(7.4)	0.1	<b>(30.7)</b>	(36.8)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(9.5)	-	(9.5)	-	-	<b>(9.5)</b>	(10.6)
Gastos de pintura	-	(5.4)	(0.2)	(5.6)	-	-	<b>(5.6)</b>	(8.9)
Impuesto predial	-	(14.4)	(5.9)	(20.3)	(1.0)	(0.2)	<b>(21.5)</b>	(19.7)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.5)	(0.6)	(7.2)	(0.3)	(0.0)	<b>(7.5)</b>	(6.9)
Servicios de seguridad	-	(1.8)	(4.2)	(6.0)	(2.4)	-	<b>(8.4)</b>	(8.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.1)	(0.6)	(2.7)	(0.9)	(0.2)	<b>(3.8)</b>	(3.8)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(21.0)	-	(21.0)	(0.2)	-	<b>(21.2)</b>	(18.4)
Amortización comisiones de arrendamiento <sup>1</sup>	-	(25.4)	(1.6)	(27.0)	(0.4)	-	<b>(27.5)</b>	(22.9)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(9.4)	(10.6)	(20.0)	(1.1)	-	<b>(21.1)</b>	5.2
Otros gastos de la propiedad	-	(5.1)	(12.3)	(17.4)	(8.4)	(0.0)	<b>(25.7)</b>	(21.5)
<b>Total gastos de la propiedad</b>	-	<b>(137.8)</b>	<b>(46.1)</b>	<b>(183.9)</b>	<b>(24.5)</b>	<b>(0.4)</b>	<b>(208.8)</b>	<b>(176.6)</b>

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (74.7%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: 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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento (continuación)

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Dec 31, 2022						Dec 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>2</sup>		
Honorarios de administración	(49.0)	-	-	(49.0)	-	-	<b>(49.0)</b>	(48.0)
Gastos relacionados a transacciones	(1.5)	1.5	-	(0.0)	-	-	<b>(0.0)</b>	(2.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(25.4)	(0.6)	(0.3)	(26.3)	0.2	(0.1)	<b>(26.2)</b>	(19.2)
Gastos financieros	-	(216.3)	(26.8)	(243.1)	(12.5)	-	<b>(255.6)</b>	(246.1)
Ingresos por intereses	5.5	1.0	1.1	7.5	0.6	0.3	<b>8.4</b>	4.8
Otros ingresos	-	1.0	-	1.0	-	-	<b>1.0</b>	3.9
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.8	-	0.8	-	-	<b>0.8</b>	(3.8)
(Pérdida)/ganancia cambiaria	514.1	309.2	0.1	823.4	-	(0.2)	<b>823.3</b>	(209.4)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,036.2)	-	(2,036.2)	-	(17.2)	<b>(2,053.4)</b>	508.7
Revaluación de propiedades de inversión	-	555.6	34.0	589.6	(53.5)	-	<b>536.0</b>	3,894.0
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	(8.4)	-	-	(8.4)	-	-	<b>(8.4)</b>	50.9
<b>Total otros (gastos)/ingresos operativos</b>	<b>435.3</b>	<b>(1,384.2)</b>	<b>8.0</b>	<b>(940.8)</b>	<b>(65.3)</b>	<b>(17.1)</b>	<b>(1,023.2)</b>	<b>3,933.0</b>
<b>(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>435.3</b>	<b>(579.2)</b>	<b>70.0</b>	<b>(73.9)</b>	<b>(38.9)</b>	<b>(17.5)</b>	<b>(130.3)</b>	<b>4,800.5</b>

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (74.7%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: 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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# Utilidad neta según IFRS a NOI<sup>1</sup> ajustado por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	Dec 31, 2022						Dec 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>3</sup>	Combinado	Combinado
<b>Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>435.3</b>	<b>(579.2)</b>	<b>70.0</b>	<b>(73.9)</b>	<b>(38.9)</b>	<b>(17.5)</b>	<b>(130.3)</b>	<b>4,800.5</b>
<b>Partidas de ajuste:</b>								
Honorarios de administración	49.0	-	-	49.0	-	-	<b>49.0</b>	48.0
Gastos relacionados a transacciones	1.5	(1.5)	-	0.0	-	-	<b>0.0</b>	2.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	25.4	0.6	0.3	26.3	(0.2)	0.1	<b>26.2</b>	19.2
Gastos financieros	-	216.3	26.8	243.1	12.5	-	<b>255.6</b>	246.1
Ingresos por intereses	(5.5)	(1.0)	(1.1)	(7.5)	(0.6)	(0.3)	<b>(8.4)</b>	(4.8)
Otros ingresos	-	(1.0)	-	(1.0)	-	-	<b>(1.0)</b>	(3.9)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.8)	-	(0.8)	-	-	<b>(0.8)</b>	3.8
Pérdida/(ganancia) cambiaria	(514.1)	(309.2)	(0.1)	(823.4)	-	0.2	<b>(823.3)</b>	209.4
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	2,036.2	-	2,036.2	-	17.2	<b>2,053.4</b>	(508.7)
Revaluación de propiedades de inversión	-	(555.6)	(34.0)	(589.6)	53.5	-	<b>(536.0)</b>	(3,894.0)
(Ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	8.4	-	-	8.4	-	-	<b>8.4</b>	(50.9)
<b>Ingreso neto de la propiedad</b>	<b>-</b>	<b>804.9</b>	<b>62.0</b>	<b>866.9</b>	<b>26.4</b>	<b>(0.4)</b>	<b>892.9</b>	<b>867.6</b>
<b>Partidas de ajuste:</b>								
Amortización de mejoras del inquilino	-	21.0	-	21.0	0.2	-	21.2	18.4
Amortización de gastos por arrendamiento <sup>2</sup>	-	25.4	1.6	27.0	0.4	-	27.5	22.9
Gastos de pintura	-	5.4	0.2	5.6	-	-	5.6	8.9
<b>Ingreso neto operativo</b>	<b>-</b>	<b>856.7</b>	<b>63.8</b>	<b>920.5</b>	<b>27.0</b>	<b>(0.4)</b>	<b>947.1</b>	<b>917.9</b>

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 el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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 las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# FFO<sup>1</sup> & AFFO<sup>2</sup> ajustado por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	Dec 31, 2022						Dec 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
<b>NOI</b>	-	856.7	63.8	920.5	27.0	(0.4)	947.1	917.9
Honorarios de administración	(49.0)	-	-	(49.0)	-	-	(49.0)	(48.0)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(25.4)	(0.6)	(0.3)	(26.3)	0.2	(0.1)	(26.2)	(19.2)
Gastos relacionados a transacciones	(1.5)	1.5	-	(0.0)	-	-	(0.0)	(2.9)
Otros ingresos	-	1.0	-	1.0	-	-	1.0	3.9
<b>EBITDAre<sup>3</sup></b>	<b>(75.9)</b>	<b>858.5</b>	<b>63.5</b>	<b>846.1</b>	<b>27.2</b>	<b>(0.5)</b>	<b>872.8</b>	<b>851.8</b>
Ingresos financieros	5.5	1.0	1.1	7.5	0.6	0.3	8.4	4.8
Gastos por intereses de deuda <sup>4</sup>	-	(204.0)	(24.7)	(228.7)	(12.2)	-	(240.9)	(241.7)
Gastos de financiamiento normalizados	(9.2)	-	-	(9.2)	(0.3)	-	(9.4)	(6.2)
Gasto de ISR	-	0.8	-	0.8	-	-	0.8	(3.8)
<b>FFO<sup>5</sup></b>	<b>(79.6)</b>	<b>656.3</b>	<b>39.8</b>	<b>616.5</b>	<b>15.3</b>	<b>(0.2)</b>	<b>631.6</b>	<b>604.8</b>
Gastos capitalizables normalizados <sup>6</sup>	-	(60.3)	(1.8)	(62.1)	(0.6)	-	(62.7)	(62.4)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(26.1)	-	(26.1)	(0.3)	-	(26.4)	(24.3)
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(7.3)	-	(7.3)	-	-	(7.3)	(6.8)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.3)	(0.1)	(1.5)	-	-	(1.5)	(1.8)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(16.9)	(1.3)	(18.2)	(0.3)	-	(18.5)	(18.2)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.2)	-	(3.2)	-	-	(3.2)	(3.9)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(7.8)	-	(7.8)	-	-	(7.8)	(7.4)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(0.8)	9.7	8.8	1.6	-	10.4	(8.9)
<b>AFFO</b>	<b>(79.6)</b>	<b>532.6</b>	<b>46.2</b>	<b>499.2</b>	<b>15.8</b>	<b>(0.2)</b>	<b>514.8</b>	<b>471.1</b>
<b>FIBRAMQ FFO</b>	<b>(79.6)</b>	<b>656.3</b>	<b>39.8</b>	<b>616.5</b>	<b>15.3</b>	<b>(0.2)</b>	<b>631.6</b>	<b>604.8</b>
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	9.2	-	-	9.2	0.3	-	9.4	6.2
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(12.3)	(2.1)	(14.4)	(0.3)	-	(14.7)	(4.4)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>(70.4)</b>	<b>644.0</b>	<b>37.7</b>	<b>611.3</b>	<b>15.3</b>	<b>(0.2)</b>	<b>626.4</b>	<b>606.6</b>

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 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: 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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# Reconciliaciones de Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	Dec 31, 2022						Dec 31, 2021	
	FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>3</sup>		
<b>(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>435.3</b>	<b>(579.2)</b>	<b>70.0</b>	<b>(73.9)</b>	<b>(38.9)</b>	<b>(17.5)</b>	<b>(130.3)</b>	<b>4,800.5</b>
<b>Artículos del ajuste:</b>								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	21.0	-	21.0	0.2	-	<b>21.2</b>	18.4
Amortización comisiones de arrendamiento	-	25.4	1.6	27.0	0.4	-	<b>27.5</b>	22.9
Gastos de pintura	-	5.4	0.2	5.6	-	-	<b>5.6</b>	8.9
Pérdida/(ganancia) cambiaria	(514.1)	(309.2)	(0.1)	(823.4)	-	0.2	<b>(823.3)</b>	209.4
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	2,036.2	-	2,036.2	-	17.2	<b>2,053.4</b>	(508.7)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(555.6)	(34.0)	(589.6)	53.5	-	<b>(536.0)</b>	(3,894.0)
(Ganancia)/pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	8.4	-	-	8.4	-	-	<b>8.4</b>	(50.9)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>(70.4)</b>	<b>644.0</b>	<b>37.7</b>	<b>611.3</b>	<b>15.3</b>	<b>(0.2)</b>	<b>626.4</b>	<b>606.6</b>
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(9.2)	-	-	(9.2)	(0.3)	-	(9.4)	(6.2)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	12.3	2.1	14.4	0.3	-	14.7	4.4
<b>FFO modificado de FIBRA Macquarie</b>	<b>(79.6)</b>	<b>656.3</b>	<b>39.8</b>	<b>616.5</b>	<b>15.3</b>	<b>(0.2)</b>	<b>631.6</b>	<b>604.8</b>

# Activos netos por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Dec 31, 2022				Dec 31, 2021			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
<b>Activos - circulantes</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo	973.0	168.1	57.0	1,198.1	30.4	28.5	1,257.0	520.0
Cuentas por cobrar, neto <sup>1</sup>	-	8.1	1.1	9.2	1.8	0.0	11.0	12.1
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Otros activos	78.4	25.9	2.5	106.7	4.7	31.7	143.1	49.3
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total de activos - circulantes</b>	<b>1,051.4</b>	<b>202.1</b>	<b>60.6</b>	<b>1,314.1</b>	<b>36.9</b>	<b>60.2</b>	<b>1,411.1</b>	<b>581.5</b>
<b>Activos - no circulantes</b>								
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo restringido	-	16.0	-	16.0	9.4	-	25.4	27.4
Otros activos	-	178.4	44.6	223.0	21.5	-	244.4	294.0
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	43,725.3	4,221.0	47,946.3	1,690.2	914.7	50,551.2	45,010.2
Instrumentos financieros derivados	-	178.4	-	178.4	-	-	178.4	-
<b>Total de activos - no circulantes</b>	<b>-</b>	<b>44,939.7</b>	<b>4,265.6</b>	<b>49,205.3</b>	<b>1,721.1</b>	<b>914.7</b>	<b>51,841.1</b>	<b>46,173.3</b>
<b>Total de activos</b>	<b>1,051.4</b>	<b>45,141.8</b>	<b>4,326.1</b>	<b>50,519.4</b>	<b>1,758.0</b>	<b>974.9</b>	<b>53,252.3</b>	<b>46,754.8</b>
<b>Pasivos - circulante</b>								
Cuentas por pagar	506.6	430.5	40.4	977.5	33.3	0.7	1,011.4	687.1
Pasivos financieros	4,839.8	-	-	4,839.8	5.2	-	4,845.0	207.8
Otros pasivos	-	3.5	-	3.5	-	-	3.5	3.9
Depósitos de inquilinos	-	23.6	2.1	25.8	-	-	25.8	21.2
<b>Total de pasivos - circulante</b>	<b>5,346.4</b>	<b>457.6</b>	<b>42.5</b>	<b>5,846.5</b>	<b>38.5</b>	<b>0.7</b>	<b>5,885.7</b>	<b>920.0</b>

Nota: 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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Activos netos por segmento (continuación)

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Dec 31, 2022							Dec 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial			Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
<b>Pasivos - No Circulante</b>									
Cuentas por pagar	-	47.5	-	47.5	-	-	47.5	-	
Depósitos de inquilinos	-	296.0	26.7	322.7	16.8	-	339.6	332.3	
Deuda	6,346.4	5,486.2	-	11,832.6	555.0	-	12,387.6	16,538.2	
Impuesto diferido	-	25.7	-	25.7	-	-	25.7	22.6	
Otras Deudas	-	7.6	-	7.6	-	-	7.6	12.2	
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	148.4	
<b>Total Pasivos No Circ</b>	<b>6,346.4</b>	<b>5,863.0</b>	<b>26.7</b>	<b>12,236.1</b>	<b>571.8</b>	<b>-</b>	<b>12,808.0</b>	<b>17,053.6</b>	
<b>Total Pasivos</b>	<b>11,692.8</b>	<b>6,320.7</b>	<b>69.2</b>	<b>18,082.7</b>	<b>610.3</b>	<b>0.7</b>	<b>18,693.6</b>	<b>17,973.6</b>	
<b>Activos netos</b>	<b>(10,641.4)</b>	<b>38,821.2</b>	<b>4,256.9</b>	<b>32,436.7</b>	<b>1,147.7</b>	<b>974.2</b>	<b>34,558.6</b>	<b>28,781.2</b>	

Nota: 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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Métricas financieras clave por segmento 4T22

Métrica	Ps. M							US\$m						
	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial <sup>2</sup>	Combinado	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado
Ingresos Totales	0.0	942.7	108.1	1,050.8	50.9	0.0	1,101.7	0.0	47.9	5.5	53.3	2.6	0.0	55.9
NOI	0.0	856.7	63.8	920.5	27.0	(0.4)	947.1	0.0	43.5	3.2	46.7	1.4	(0.0)	48.1
Margen	n/a	90.9%	59.0%	87.6%	53.1%	N/A	86.0%	n/a	90.9%	59.0%	87.6%	53.1%	N/A	86.0%
EBITDAre <sup>1</sup>	(75.9)	858.5	63.5	846.1	27.2	(0.5)	872.8	(3.9)	43.6	3.2	43.0	1.4	(0.0)	44.3
Margen	n/a	91.1%	58.7%	80.5%	53.4%	N/A	79.2%	n/a	91.1%	58.7%	80.5%	53.4%	N/A	79.2%
FFO	(79.6)	656.3	39.8	616.5	15.3	(0.2)	631.6	(4.0)	33.3	2.0	31.3	0.8	(0.0)	32.1
Margen	n/a	69.6%	36.9%	58.7%	30.1%	N/A	57.3%	n/a	69.6%	36.9%	58.7%	30.1%	N/A	57.3%
AFFO	(79.6)	532.6	46.2	499.2	15.8	(0.2)	514.8	(4.0)	27.0	2.3	25.3	0.8	(0.0)	26.1
Margen	n/a	56.5%	42.8%	47.5%	31.0%	N/A	46.7%	n/a	56.5%	42.8%	47.5%	31.0%	N/A	46.7%
AMEFIBRA FFO	(70.4)	644.0	37.7	611.3	15.3	(0.2)	626.4	(3.6)	32.7	1.9	31.0	0.8	(0.0)	31.8
Margen	n/a	68.3%	34.9%	58.2%	30.0%	N/A	56.9%	n/a	68.3%	34.9%	58.2%	30.0%	N/A	56.9%

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 19.6991 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 4T22.

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 74.7% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# 06

## Perfil de Deuda

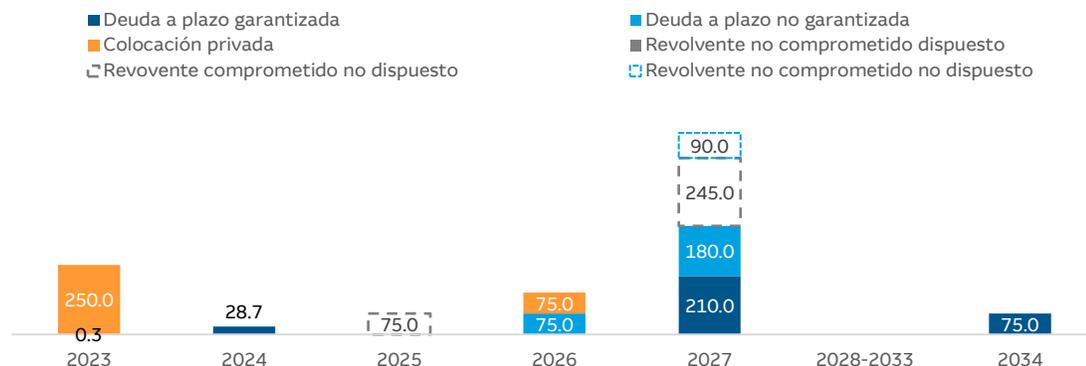


# Panorama de la deuda

## Información general

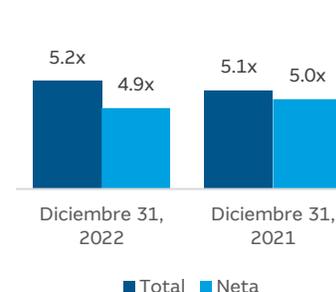
- Índice regulatorio de apalancamiento de 31.8% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 1.4x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 33.0% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.7% anual
- Liquidez disponible por US\$385m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 71.0% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes<sup>1</sup>
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.8 años

## Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)<sup>2</sup>

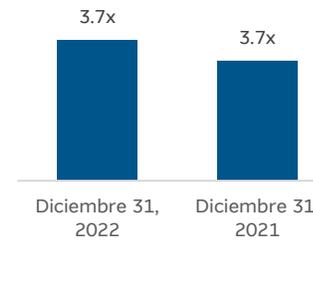


## Indices clave de deuda<sup>2</sup>

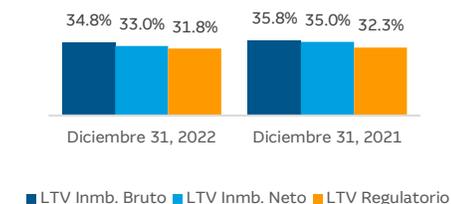
### Deuda total y deuda neta a EBITDA<sup>3</sup>



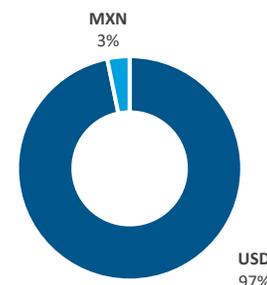
### Índice de cobertura de deuda<sup>4</sup>



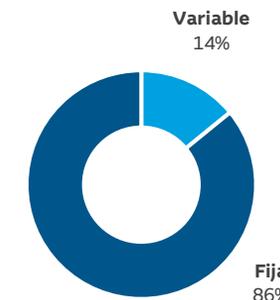
### Índice de Apalancamiento Inmobiliario Bruto, Regulatorio, y Neto<sup>5</sup>



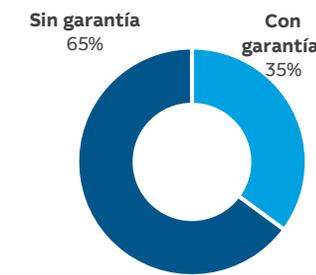
### Por divisa



### Por tipo de tasa de intereses



### 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. 19.3615 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 31 de diciembre de 2022 de Ps. 20.1250 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 19.3615 por US\$. 4. NOI UDM 4T22 / gasto por intereses UDM 4T22. 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 apalancamiento 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.

# Índices de apalancamiento regulatorio

Al 31 de diciembre de 2022, el índice regulatorio de apalancamiento se redujo T/T a 31.8% y el índice de cobertura de servicio de deuda incrementó T/T a 1.4x

		4T22
Índice de apalancamiento		Ps.'000
Financiamientos <sup>1</sup>		16,744,154
Deuda bursátil		-
Activos totales		52,641,951
Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,744,154}{52,641,951}$	= 31.8%

Índice de cobertura de servicio de deuda ( ICD t )		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^6$
AL <sub>0</sub>	Activos líquidos	1,226,602	
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO <sub>t</sub>	Utilidad de operación después de dividendos	-	1,549,294
LR <sub>0</sub>	Líneas de crédito revolventes		6,236,803
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,021,140
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	4,875,000
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	286,604
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	241,662
ICD <sub>t</sub> =	$\frac{1,226,602 + 1,549,294 + 6,236,803}{1,021,140 + 4,875,000 + 286,604 + 241,662}$	=	1.4x (Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de apalancamiento inmobiliario =	Dueda Bruta	=	893,999,965	34.8%
	4T22 Valuación Externa+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		2,569,463,928	
Índice de apalancamiento inmobiliario neto =	Nueva Deuda + Depósitos de Clientes	=	848,319,812	33.0%
	4T22 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		2,569,463,928	

# Divulgaciones sobre la deuda

## Préstamos al 31 de diciembre de 2022

### Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ mm <sup>1</sup>	Balance Ps. mm <sup>1</sup>	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización <sup>2</sup>	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Corto Plazo	✗	US\$	250.0	4,840.4	Fijo	5.55%			30-Jun-16	30-Jun-23
		US\$	75.0	1,452.1	Fijo	5.44%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>3</sup>	✓	US\$	-	-	Variable	SOFR a 30 días + 0.10% + 1.875%	Solo interés	Sin garantía	09-Dic-22	09-Dic-25
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	✓	US\$	75.0	1,452.1	Variable	SOFR a 90 días + 0.15% + 1.95%	Solo interés	Sin garantía	09-Dic-22	09-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	✓	US\$	129.0	2,497.6	Fijo <sup>4</sup>	4.23%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-22	01-Abr-27
		US\$	51.0	987.4	Fijo <sup>5</sup>	SOFR a 90 días + 0.15% + 2.00%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-22	01-Abr-27
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>6</sup>	✓	US\$	-	-	Variable	SOFR a 30 días + 0.10% + 2.00%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-22	01-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	TIIE a 28 días + 1.75%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-22	01-Abr-27
Línea de Crédito Revolvente No Comprometida <sup>7</sup>	✓	US\$	-	-	Variable	SOFR a 30 días + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	✗	US\$	210.0	4,065.9	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	✗	US\$	75.0	1,452.1	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	22-May-19	01-Jun-34
<b>Total</b>			<b>865.0</b>	<b>16,747.7</b>						

### Deuda asociada a propiedades en Joint Venture<sup>9</sup>

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ mm <sup>1</sup>	Balance Ps. mm <sup>1</sup>	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización <sup>4</sup>	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		Ps.	29.0	561.5	Fixed	8.50%	Principal e Interés <sup>10</sup>	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	06-Dic-16	01-Ene-24
<b>Total</b>			<b>29.0</b>	<b>561.5</b>						
<b>Total completamente propio + parte proporcional de JV</b>	✗		<b>894.0</b>	<b>17,309.2</b>						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.3615. 2. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado.. 3. Al 31 de diciembre de 2022, la línea de crédito revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$75.0 millones 4. US\$129.0 millones fijos mediante un swap de tasa de interés. 5. US\$51.0 millones tienen tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 90 días más un ajuste de 0.15% más un margen de 2.00%. 6. Al 31 de diciembre de 2022, 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\$247.1 million. 7. Al 31 de diciembre de 2022, la Línea de Crédito Revolvente - BBVA México tenía un monto sin disponer no comprometido de US\$90.0 millones 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. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 10. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. Nota: Todos los intereses excluyen impuestos gravables.

# 07

## 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.
<b>Partidas de FFO</b>	
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.
<b>Partidas de AFFO</b>	
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.
<b>Partidas excluidas de AFFO</b>	
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

Por los tres meses terminados	4T22 Ps. M	4T21 Ps. M	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(13.1)	-	NM
Capex normalizado de mantenimiento	(94.3)	(90.5)	4.2%
Mejoras a inquilinos	(32.6)	(40.4)	(19.3%)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(2.1)	(14.6)	(85.7%)
Capex normalizado extraordinario	0.2	3.6	(94.5%)
Comisiones por arrendamiento	(37.7)	(14.6)	158.2%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(1.6)	(2.6)	(38.5%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(5.1)	(9.2)	(45.1%)
<b>Subtotal de ajustes de AFFO<sup>1</sup></b>	<b>(186.3)</b>	<b>(168.4)</b>	<b>10.6%</b>
<b>Metodología normalizada</b>			
<b>Subtotal de ajustes de AFFO<sup>1</sup></b>	<b>(136.7)</b>	<b>(131.0)</b>	<b>4.3%</b>

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta

FIBRA  
Macquarie  
México



# 08

Anexo



# Resumen de tasas de renta<sup>1</sup>

## Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T22

	GLA (sqm '000s) al 31 Dec, 2022 <sup>2</sup>	RBA (Ps. m) 4T22	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 4T21	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 4T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 <sup>4</sup>
Incrementos Contractuales	2,075.0	137.9	5.22	5.54	4.9%	6.2%	7.1%
Ligado a US CPI	814.0	55.5	5.27	5.68	7.3%	7.8%	8.3%
Ligado a INPC (MX) <sup>5</sup>	208.1	12.0	4.18	4.81	8.2%	8.2%	9.3%
Incrementos fijos	633.0	44.2	5.67	5.82	2.4%	2.4%	2.0%
Incrementos topados	419.9	26.2	4.94	5.20	3.9%	5.2%	7.5%
Renovaciones	407.2	28.1	5.24	5.75	9.4%	9.8%	10.2%

## Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 4T22

	GLA (sqm '000s) al 31 Diciembre, 2022 <sup>2</sup>	RBA (Ps. m) 4T22	Tasa de Renta (Ps./m <sup>2</sup> /m) 4T21	Tasa de Renta (Ps./m <sup>2</sup> /m) 4T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 <sup>4</sup>
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	223.7	417.8	144.38	155.64	6.7%	7.8%	7.5%
Renovaciones	36.5	88.0	189.36	201.02	6.8%	6.2%	5.6%

## Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de ABR)<sup>6</sup>

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 31 Dec, 2022	Total al 31 Dic, 2021	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	13.9%	8.2%	8.0%	7.9%	38.0%	37.7%	32 pb
Portafolio completo ligado al INPC (MX)	5.8%	3.3%	2.7%	9.6%	21.4%	20.1%	136 pb
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.6%	1.2%	0.9%	2.5%	7.2%	6.3%	92 pb
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.2%	2.1%	1.8%	7.0%	14.2%	13.8%	44 pb
Total del portafolio ligado a inflación	19.8%	11.5%	10.7%	17.5%	59.4%	57.7%	168 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	6.1%	9.2%	3.6%	5.6%	24.5%	25.5%	(97 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.5%	3.4%	0.9%	6.0%	15.8%	16.5%	(72 pb)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	1 pb
Total portafolio	31.5%	24.1%	15.2%	29.2%	100.0%	100.0%	0 pb

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

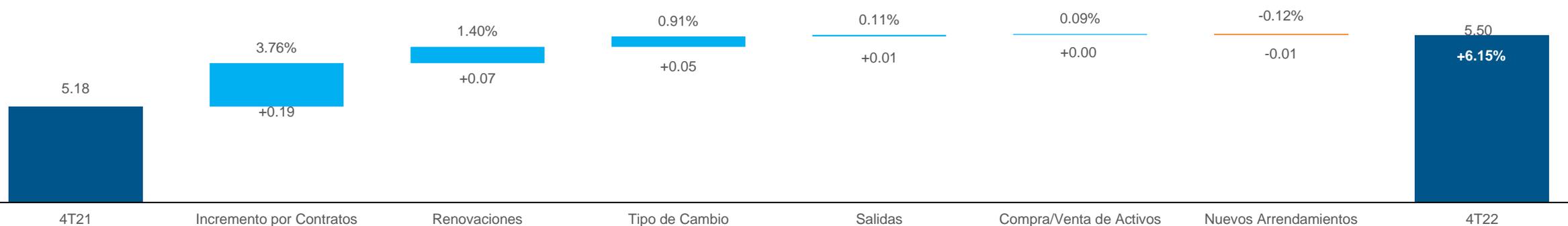
1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 31 de diciembre, 2022, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 31 de diciembre de 2022. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022. 5. Tipo de cambio ajustado para propósitos de comparabilidad. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 19.3615. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

## Puntos destacados de tasas de renta

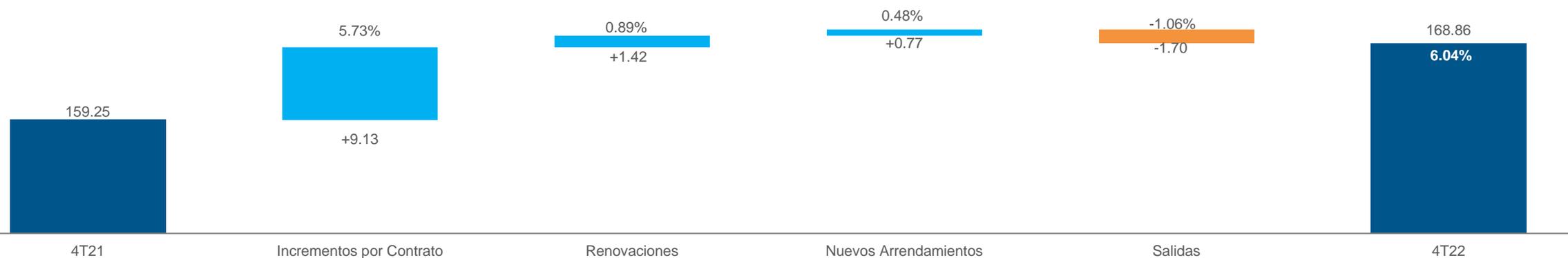
- Incrementos contractuales en arrendamientos resultaron en un incremento de 7.1% durante el trimestre con respecto de los arrendamientos que tenían incrementos anuales programados durante 4T22
- Las renovaciones del portafolio industrial se beneficiaron de las dinámicas favorables del mercado resultando en un incremento anual de 10.2% en las rentas al momento de renovar
- Las rentas del portafolio comercial están 100% atadas a la inflación mexicana
- Las rentas topadas tienen incrementos que oscilan entre el mínimo de la inflación registrada y un porcentaje fijo
- Al 4T22, 59.4% del portafolio completo tenía rentas ligadas a la inflación

# Puente entre tasas de renta Año con Año

## Industrial - Puente entre tasas de renta de 4T21 a 4T22 (US\$/m<sup>2</sup>/mes)

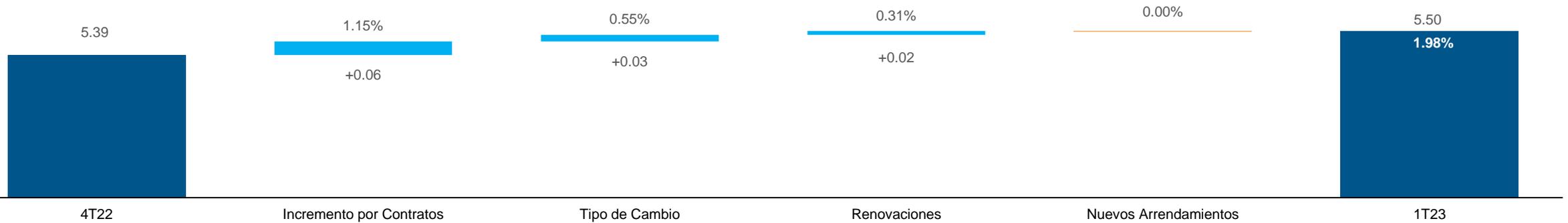


## Comercial - Puente entre tasas de renta de 4T21 a 4T22 (Ps./m<sup>2</sup>/mes)

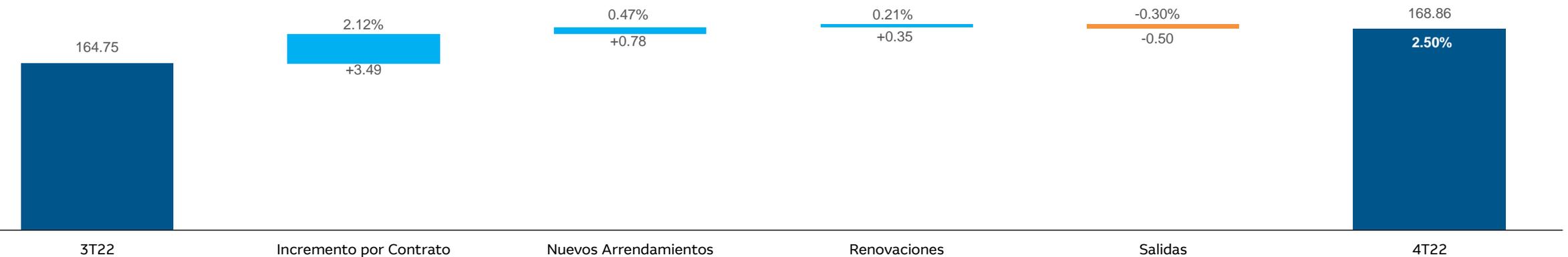


# Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

## Industrial - Puente entre tasas de renta de 3T22 a 4T22 (US\$/m<sup>2</sup>/mes)

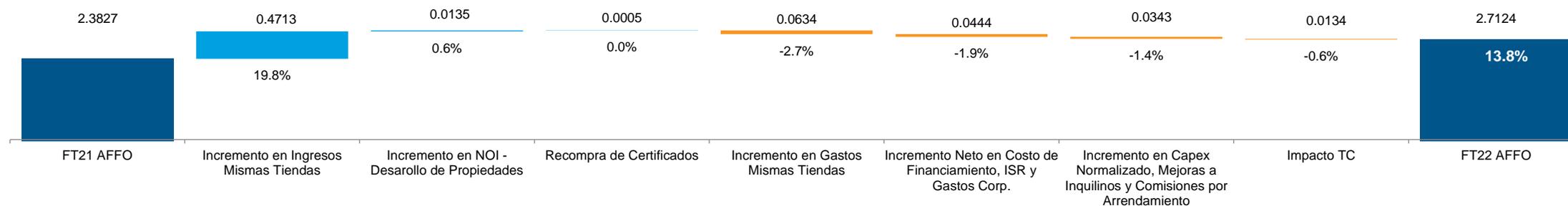


## Comercial - Puente entre tasas de renta de 3T22 a 4T22 (Ps./m<sup>2</sup>/mes)

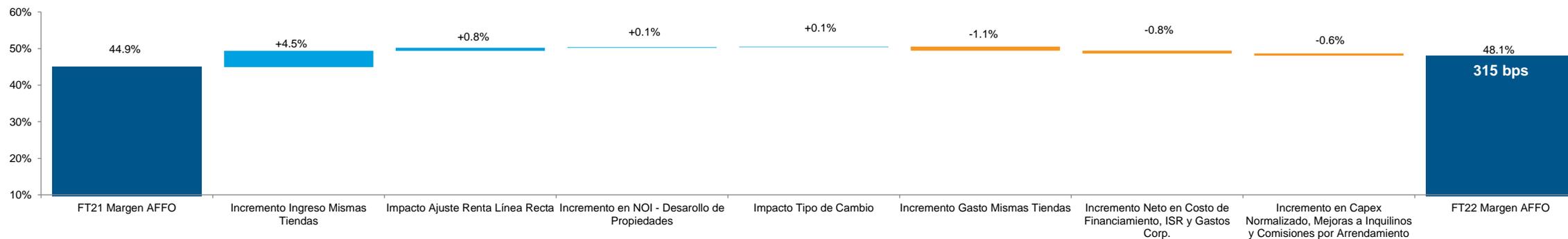


# Puentes Anuales de AFFO 2022

## AFFO por certificado Ps. de 2021 a 2022 (Ps. /CBFI)

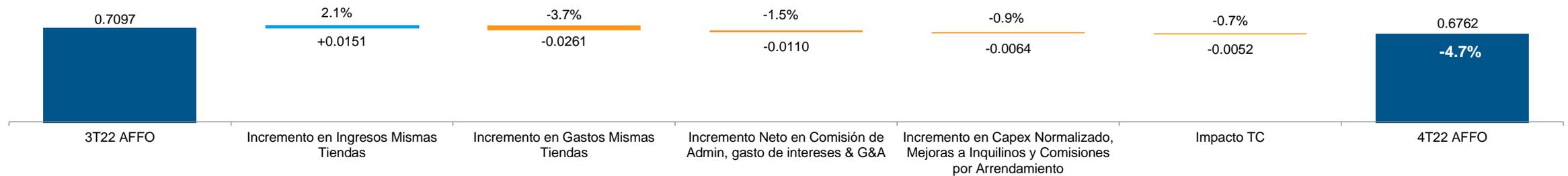


## Margen AFFO en Ps. de 2021 a 2022 (%)

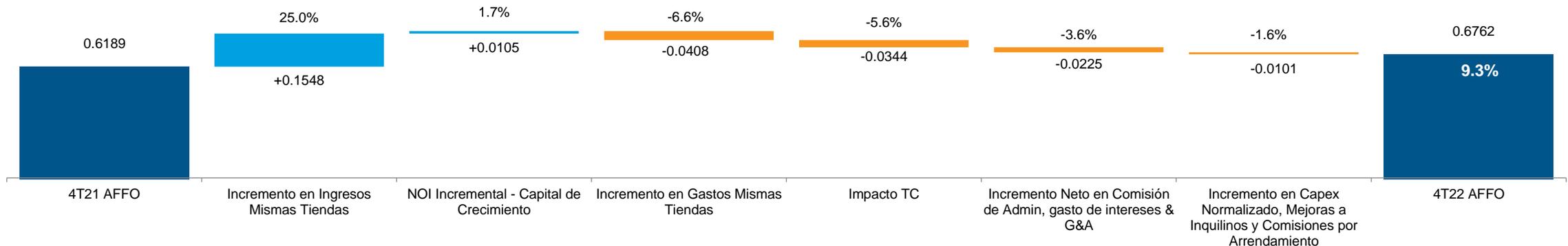


# Puentes de AFFO por certificado 4T22

## AFFO por certificado en Ps. de 3T22 a 4T22 (Ps. / CBFi)

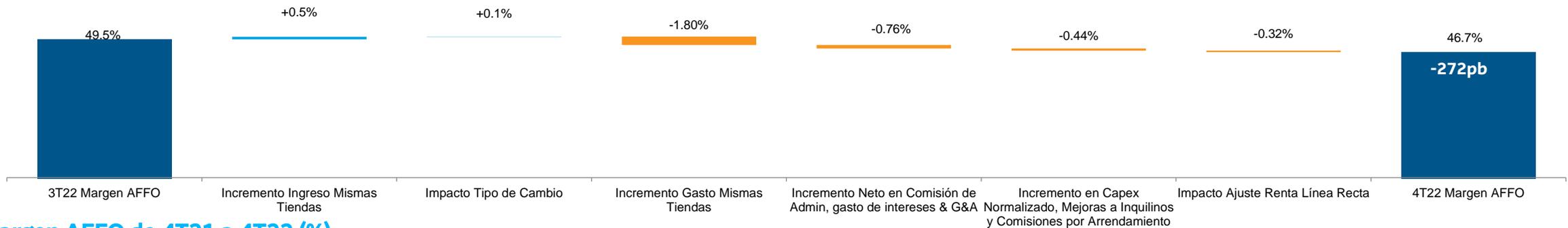


## AFFO por certificado en Ps. de 4T21 a 4T22 (Ps. / CBFi)

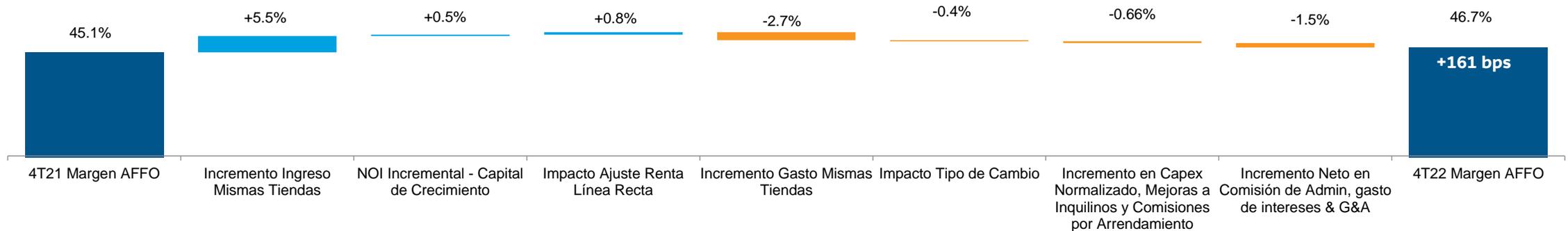


# Puentes margen AFFO 4T22

## Margen AFFO de 3T22 a 4T22 (%)



## Margen AFFO de 4T21 a 4T22 (%)



# Desempeño mismas tiendas<sup>1</sup> por portafolio

## Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas	4T22	4T21	Var (%)	2022	2021	Var (%) 2022 vs 2021
Ingreso Operativo Neto	Ps. 848.3m	Ps. 808.0m	5.0%	Ps. 3,306.5m	Ps. 3,138.9m	5.3%
Margen Operativo Neto	90.8%	90.7%	9 pb	91.1%	91.2%	(12 pb)
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	29,976.9	29,904.0	0.2%	29,976.9	29,904.0	0.2%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	2,784.9	2,778.2	0.2%	2,784.9	2,778.2	0.2%
Ocupación fin del periodo	97.6%	96.0%	162 pb	97.6%	96.0%	162 pb
Renta promedio mensual (US\$/m <sup>2</sup> ) fin del periodo	5.50	5.18	6.2%	5.50	5.18	6.2%
Retención de clientes UDM	90.5%	82.8%	771 pb	90.5%	82.8%	771 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.4	(2.0%)	3.3	3.4	(2.0%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.0%	92.4%	(40 pb)	92.0%	92.4%	(40 pb)

## Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas	4T22	4T21	Var (%)	2022	2021	Var (%) 2022 vs 2021
Ingreso Operativo Neto	Ps. 90.8m	Ps. 109.9m	(17.4%)	Ps. 422.5m	Ps. 403.6m	4.7%
Margen Operativo Neto	57.1%	71.5%	(1,435 pb)	66.0%	67.4%	(147 pb)
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	4,597.9	4,576.2	0.5%	4,597.9	4,576.2	0.5%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	427.2	425.1	0.5%	427.2	425.1	0.5%
Ocupación fin del periodo	90.9%	90.1%	84 pb	90.9%	90.1%	84 pb
Renta promedio mensual (Ps./m <sup>2</sup> ) fin del periodo	\$168.86	\$159.25	6.0%	\$168.86	\$159.25	6.0%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.0	3.2	(8.6%)	3.0	3.2	(8.6%)

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCP.

# NOI Consolidado Mismas Tiendas<sup>1</sup>

## Consolidado Mismas Tiendas

TOTAL PORTFOLIO – MISMAS TIENDAS	4T22	4T21	Var (%)	2022	2021	Var (%) 2022 vs 2021
Ingreso Neto Operativo <sup>2</sup>	Ps. 939.0m	Ps. 917.9m	2.3%	Ps. 3,728.9m	Ps. 3,542.5m	5.3%
Margen Operativo Neto	85.9%	87.9%	(198 pb)	87.3%	87.7%	(37 pb)
Numero de Propiedades	253	253	0	253	253	0
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	34,575	34,480	0.3%	34,575	34,480	0.3%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	3,212	3,203	0.3%	3,212	3,203	0.3%
Ocupación fin de periodo	96.7%	95.2%	151 pb	96.7%	95.2%	151 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m <sup>2</sup> ) Fin de Periodo	\$5.90	\$5.50	7.3%	\$5.90	\$5.50	7.3%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.4	(3.2%)	3.3	3.4	(3.2%)
Promedio de renta denominada en US\$	75.0%	76.1%	(108 pb)	75.0%	76.1%	(108 pb)

# Distribución de ABA por mercado

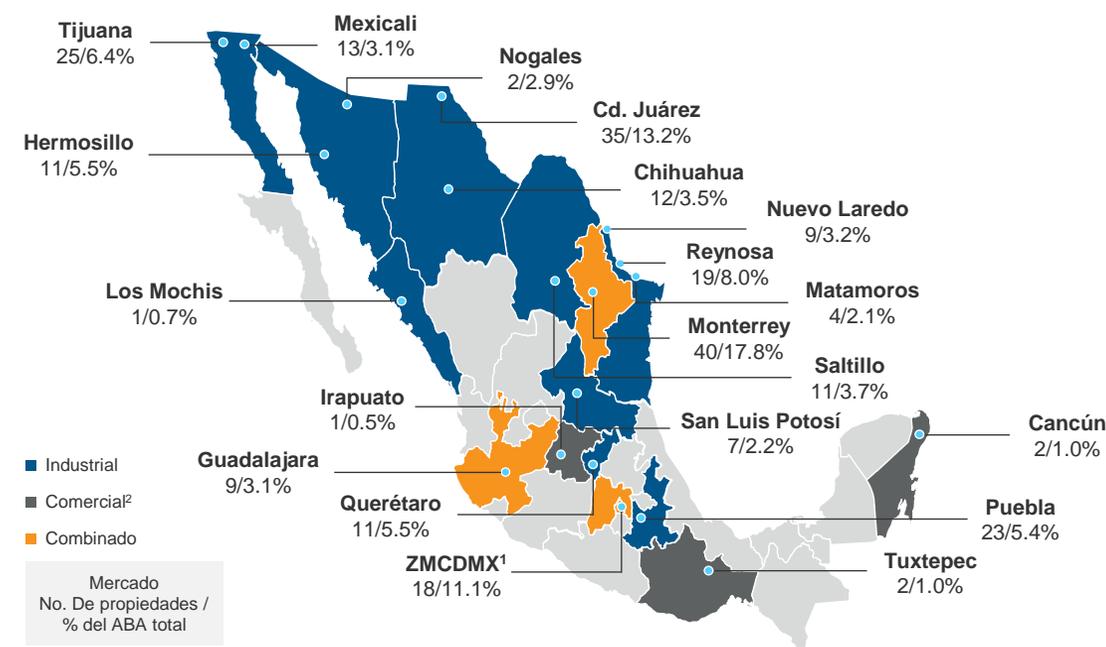
## Portafolio diversificado

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

	ABA (000's m <sup>2</sup> )					
	Industrial	%	Comercial <sup>2</sup>	%	Total	%
Monterrey	545	19.3%	35	8.1%	580	17.8%
Ciudad Juárez	429	15.1%	-	-	429	13.2%
ZMCDMX <sup>1</sup>	67	2.4%	297	69.6%	364	11.1%
Reynosa	259	9.2%	-	-	259	8.0%
Tijuana	207	7.3%	-	-	207	6.4%
Querétaro	178	6.3%	-	-	178	5.5%
Puebla	176	6.2%	-	-	176	5.4%
Hermosillo	179	6.3%	-	-	179	5.5%
Saltillo	122	4.3%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	115	4.1%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	105	3.7%	-	-	105	3.2%
Mexicali	101	3.6%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	89	3.2%	13	3.1%	103	3.1%
Nogales	93	3.3%	-	-	93	2.9%
San Luis Potosí	72	2.6%	-	-	72	2.2%
Matamoros	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	-	-	34	8.0%	34	1.0%
Tuxtepec	-	-	33	7.7%	33	1.0%
Los Mochis	22	0.07%	-	-	22	0.7%
Irapuato	-	-	15	3.6%	15	0.5%
<b>Total</b>	<b>2,829</b>	<b>100%</b>	<b>427</b>	<b>100%</b>	<b>3,255</b>	<b>100%</b>

## 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%

# 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)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.<sup>1</sup>
- **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 apalancamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento 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 4T22 y 4T21 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Octubre 1, 2021 y hasta Diciembre, 2022. 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)
- **ft<sup>2</sup>:** pies cuadrados

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

# Información importante adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 31 de diciembre de 2022. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
  - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.00% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 11.0% para las propiedades de inversión comerciales.
  - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 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.