



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2023



Información Importante

FIBRA
Macquarie
México



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es a junio 30, 2023.

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

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



FIBRA Macquarie – Resumen

Al 30 de Junio de 2023

FIBRA
Macquarie
México

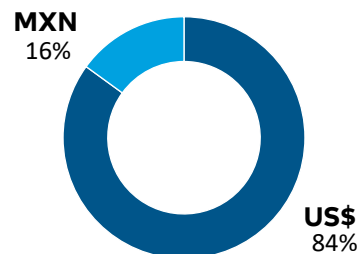


Enfoque estratégico

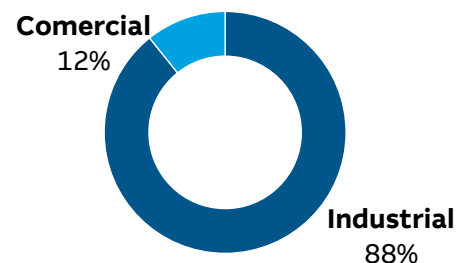
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes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

Composición del portafolio¹⁰

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ³	US\$1.3 mil m / Ps. 22.9 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)	US\$3.0 mil m / Ps. 50.6 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	30.9% / 33.2%
NOI (UDM) ⁵	US\$198.6m / Ps. 3.8mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.1%
AFFO por certificado ⁷ / Distribución programada por certificado (2T23)	Ps. 0.6519 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.7177 / Ps. 2.0500
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁸	9.0% / 6.8%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$2.1m / Ps. 36.9m

Resumen del portafolio


Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA ('000s m ²)	ABA ('000s ft ²)
Industrial	238	287	98.4%	2,835	30,513
Comercial ²	17	689	91.3%	428	4,604
Total	255	976	97.5%	3,263	35,117









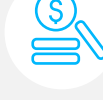



1. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad. 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de junio de 2023: Ps. 17.020, precio de certificado Ps. 30.13. CBFIs en circulación: 761,288,719. 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: 19.0980. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO y distribuciones programadas 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2023 de Ps. 17.8454. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2023 y tipo de cambio de Ps. 19.0980.

Resumen ejecutivo de 2T23

Métricas Clave 2T23

	97.5% 	Ocupación consolidada CDP (2T22: 96.2%; 1T23: 97.3%)
	US\$5.73 m²/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+1.8% T/T; +7.2% A/A)
	Ps. 173.10 m²/mes 	Tasa de renta promedio comercial (+2.0% T/T; +7.2% A/A)
	33.2% 	2T23 Índice de apalancamiento inmobiliario neto (1T23 35.0%)
	Ps. 41.1 	NAV por certificado (1T23 Ps. 39.9)

	Ps. 496.3m 	AFFO Consolidado (2T22 Ps. 510.6m – Ps. 0.6707 por certificado; 1T23 Ps. 517.6m – Ps. 0.6799 por certificado)
	Ps. 0.6519 	AFFO por certificado (2T22 Ps. 0.6707; 1T23 Ps. 0.6799)
	2.8% 	Var A/A. (%) AFFO (Ps./CBFI)
	4.1% 	Var T/T. (%) AFFO (Ps./CBFI)
	80.5% 	2T23 Razón de pago AFFO (2T22 74.5%)

Métricas financieras clave 2T23

FIBRA
Macquarie
México

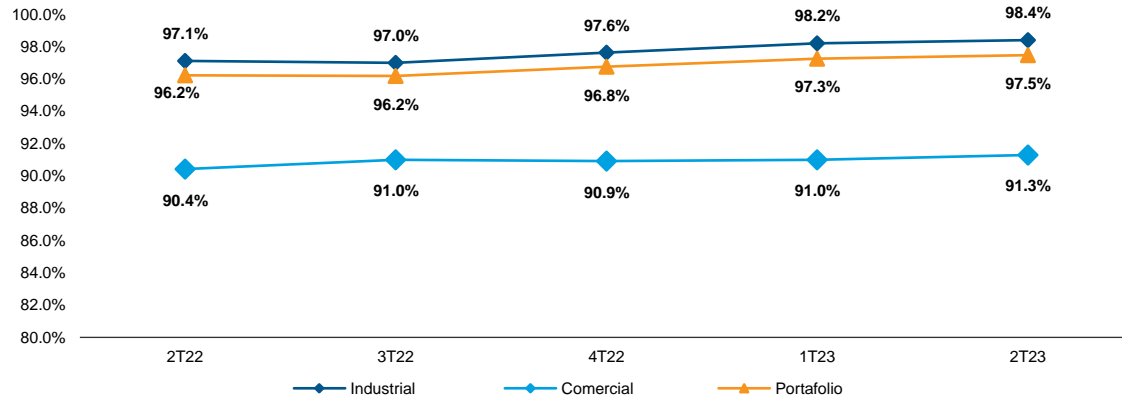


Portafolio Consolidado ¹	Pes. m ⁵ 2T23	Pes. m ⁵ 2T22	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 2T23	US\$m ^{5,6} 2T22	Variación (%)
Ingresos Totales	1,085.2	1,048.6	3.5%	61.2	52.3	17.0%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	938.5	919.1	2.1%	53.0	45.9	15.5%
NOI por certificado ³	1.2328	1.2073	2.1%	0.0696	0.0602	15.5%
Margen ⁴	86.5%	87.7%	-117pb	86.5%	87.7%	-117pb
EBITDA ²	859.8	851.8	0.9%	48.5	42.5	14.1%
EBITDA por certificado ³	1.1294	1.1189	0.9%	0.0637	0.0558	14.1%
Margen ⁴	79.2%	81.2%	-200pb	79.2%	81.2%	-200pb
FFO ²	623.6	619.3	0.7%	35.2	30.9	13.9%
FFO por certificado ³	0.8191	0.8135	0.7%	0.0462	0.0406	13.9%
Margen ⁴	57.5%	59.1%	-160pb	57.5%	59.1%	-160pb
AFFO ²	496.3	510.6	-2.8%	28.0	25.5	9.9%
AFFO por certificado ³	0.6519	0.6707	-2.8%	0.0368	0.0335	9.9%
Margen ⁴	45.7%	48.7%	-297pb	45.7%	48.7%	-297pb
EBITDAre ²	858.9	850.2	1.0%	48.5	42.4	14.2%
EBITDAre por certificado ³	1.1282	1.1167	1.0%	0.0637	0.0557	14.2%
Margen ⁴	79.1%	81.1%	-194pb	79.1%	81.1%	-194pb
FFO de AMEFIBRA ^{2,5}	629.0	583.0	7.9%	35.5	29.1	22.0%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8262	0.7659	7.9%	0.0466	0.0382	22.0%
Margen ⁴	58.0%	55.6%	236pb	58.0%	55.6%	236pb

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, 2T23: 761,288,719 y 2T22: 761,288,719. Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Pes. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio: 2T23: 17.7232; 2T22: 20.0422.

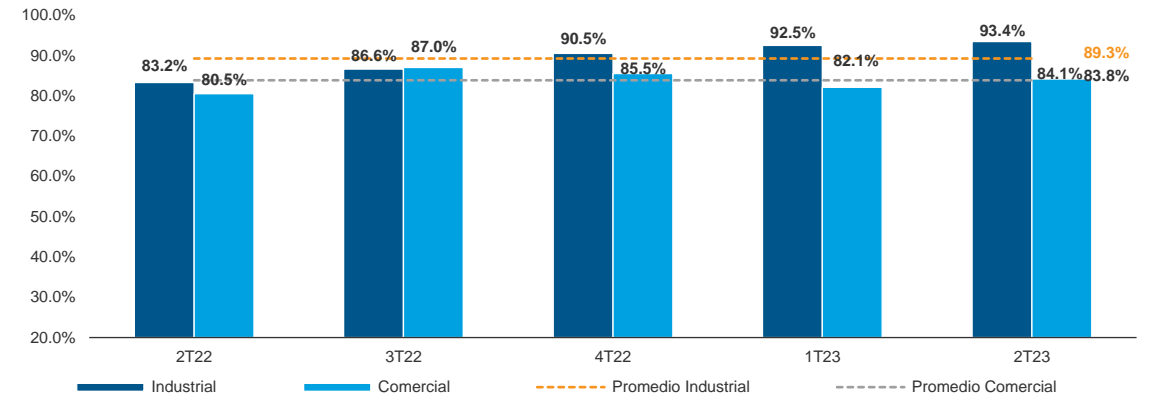
Indicadores clave del portafolio 2T23

Ocupación (fin del trimestre)



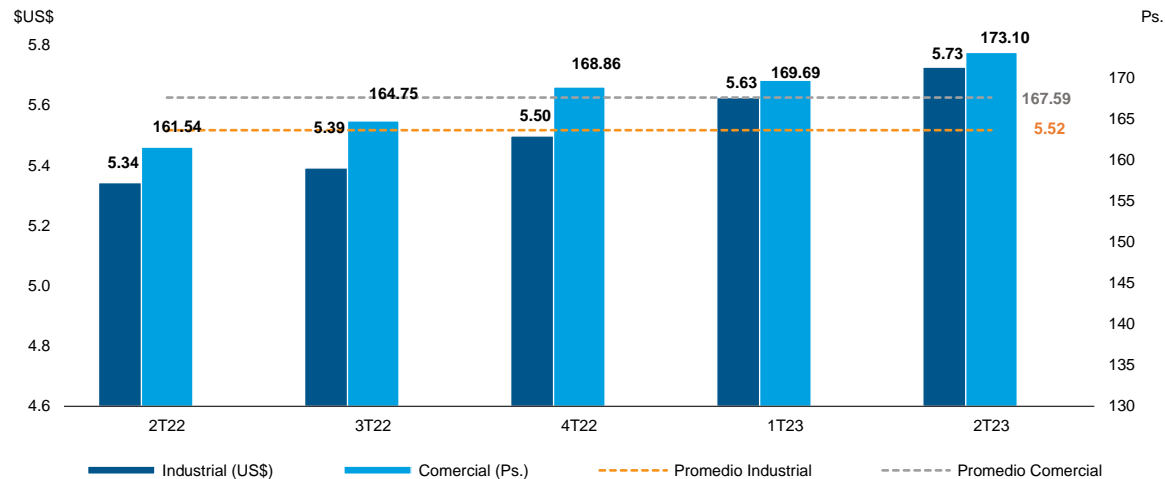
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



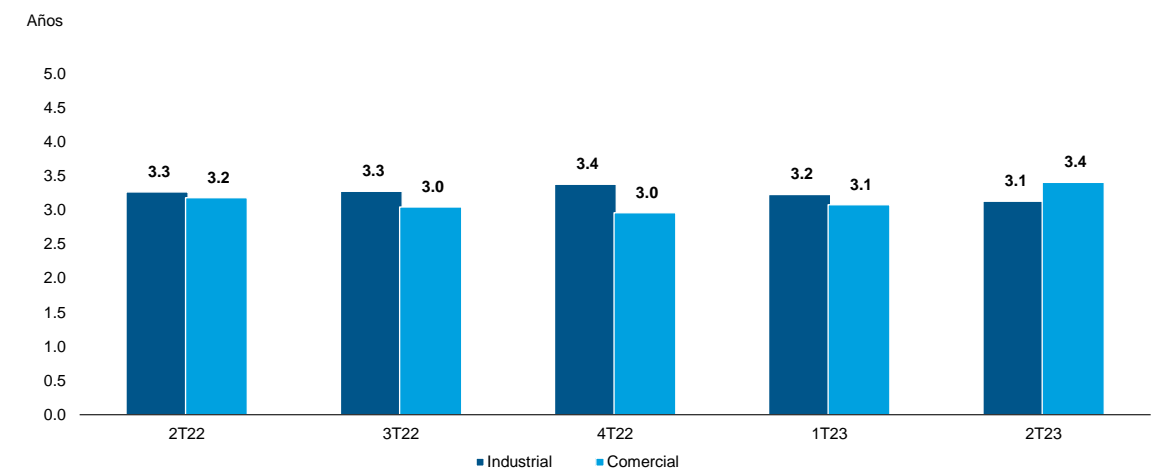
Tasa de renta

(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

Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T23

	GLA (sqm '000s) al 30 Jun, 2023 ²	RBA (Ps. m) 2T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 ⁴
Incrementos Contractuales ¹	2,180.2	149.5	5.35	5.71	6.6%	6.7%	4.4%
Ligado a US CPI	872.3	60.6	5.41	5.79	7.8%	7.0%	5.5%
Ligado a INPC (MX) ⁵	196.0	13.6	4.61	5.78	8.5%	7.0%	6.7%
Incrementos fijos	653.0	46.3	5.75	5.90	2.4%	2.4%	2.5%
Incrementos topados	458.9	29.0	5.00	5.26	5.2%	5.2%	3.7%
Renovaciones	421.2	30.5	5.46	6.04	10.5%	10.6%	9.0%
Renovaciones Negociadas	307.1	22.0	5.33	6.04	12.4%	12.1%	9.8%
Extensiones Contractuales	114.0	8.5	5.81	6.04	5.5%	6.8%	4.3%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

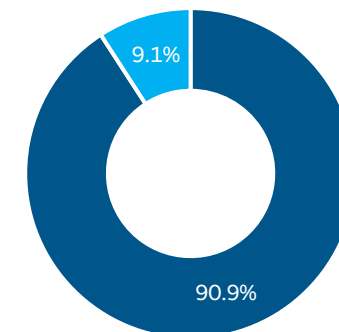
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T23

	GLA (sqm '000s) al 30 de junio, 2023 ²	RBA (Ps. m) 2T23	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 2T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 2T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	227.5	433.1	146.03	158.65	8.2%	8.6%	6.7%
Renovaciones	41.3	101.2	190.70	203.97	8.0%	7.0%	4.5%
Renovaciones Negociadas	18.7	69.9	289.56	311.75	9.3%	7.7%	4.7%
Extensiones Contractuales	22.7	31.3	109.22	115.13	3.5%	5.4%	4.2%

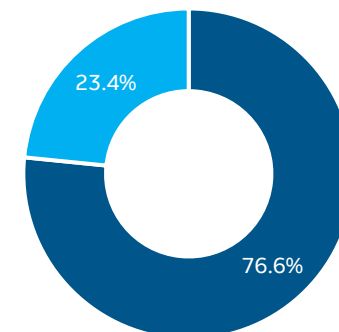
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Jun, 2023	Total al 31 Dec, 2022	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	13.9%	9.0%	8.1%	7.1%	38.0%	38.0%	6 bps
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	7.2%	2.8%	3.3%	9.7%	23.1%	21.4%	169 bps
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	3.9%	0.6%	0.9%	2.4%	7.7%	7.2%	50 bps
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.3%	2.3%	2.5%	7.3%	15.4%	14.2%	119 bps
Total del portafolio ligado a inflación	21.1%	11.8%	11.4%	16.8%	61.2%	59.4%	175 bps
Portafolio industrial con incrementos fijos	5.5%	8.1%	3.2%	5.3%	22.1%	24.5%	(245 bps)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.7%	4.2%	1.3%	5.3%	16.5%	15.8%	67 bps
Portafolio comercial con incrementos topados	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	3 bps
Total portafolio	32.4%	24.2%	15.9%	27.6%	100.0%	100.0%	0 bps

Composición de RBA del portafolio por moneda



Industrial



Consolidado

■ Denominado en US\$
■ Denominado en Ps.

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

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 30 de junio, 2022, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para los últimos 12 meses al 30 de junio del 2023. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de junio de 2023. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2023. 5. Tipo de cambio ajustado para propósitos de comparabilidad. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 17.020. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.



FIBRA
Macquarie
México

01

Capital de Crecimiento



Proyectos de capital de crecimiento

- 2.0m pies cuadrados de ABA en desarrollo
- US\$243m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~10.8%, representando 3.8m pies cuadrados de ABA

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

Edificios en desarrollo/ estabilización: 7

ABA: 1,961 mil pies cuadrados de ABA

Inversión total: US\$150.0m

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 (410 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial adicional de 2,966 mil pies cuadrados de ABA

Proyectos de expansión en construcción: 1

ABA incremental: 8 mil pies cuadrados

US\$696 mil de inversión al ~14.6%

Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

	Tamaño	ABA Completado	ABA en Const. & Estabilización	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
MCMA ¹	1,580.7	-	734.2	734.2	0	734.2
Monterrey	2,216.0	183.0	410.3	593.3	210.6	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
Subtotal	12,870.1	183.0	1,960.9	2,143.9	2,965.7	5,109.7
Expansiones adicionales	NA	106.7	8.1	114.7	NA	114.7
Total	12,870.1	289.7	1,969.0	2,258.7	2,965.7	5,224.4

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 76.9%.



Expansiones y proyectos de desarrollo

FIBRA
Macquarie
México



Proyecto	Ciudad	Tipo de Proyecto	# de Proyectos	ABA adicional ('000 ft²)	Inversión (US\$e '000s)	Retorno NOI estimado ¹	Completado / Terminación Esperada	Duración de contrato inicial (años)
Entregados (Concepción de FIBRA a 2016)								
Total			13	498.7	25,155	11.9%		8.8
Completados (2017 a la fecha)								
Expansiones			13	547.3	25,328	11.5%		8.3
REY030	Reynosa		1	145.3	8,000	11.1%	2T17	5.0
JUA043	Ciudad Juárez		1	200.8	8,962	11.4%	4T19	3.0
JUA044	Ciudad Juárez		1	217.5	10,700	11.3%	2T20	10.0
MTY042	Monterrey		1	183.0	14,363	10.4%	3T22	10.0
Total			17	1,293.9	67,353	11.2%		7.8
Total de proyectos entregados			30	1,792.6	92,508	11.4%		8.1
Desarrollos y Expansiones en Progreso								
MEX008	ZMCDMX	Desarrollo	1	509.6	34,842	11.8%	2M23	10.0
MEX009	ZMCDMX	Desarrollo	1	224.6	14,839	12.4%	2M23	n.a.
MTY043	Monterrey	Desarrollo	1	210.6	17,261	10.2%	2M23	n.a.
MTY044	Monterrey	Desarrollo	1	199.7	18,542	9.9%	1M24	n.a.
REY031	Reynosa	Desarrollo	1	143.5	9,851	10.5%	2M23	n.a.
TIJ031	Tijuana	Desarrollo	1	406.2	36,420	9.0%	1M24	n.a.
JUA045	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	266.8	18,269	10.0%	2M23	n.a.
SLP007	San Luis Potosí	Expansión	1	8.1	696	14.6%	2M23	7.0
Total			8	1,969.1	150,721	10.5%		9.9
Total de proyectos entregados + desarrollos en progreso			38	3,761.7	243,228	10.8%		8.6

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.



FIBRA
Macquarie
México

02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

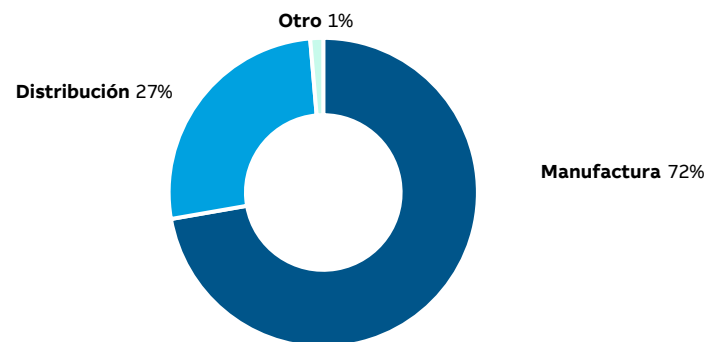
	2T23	1T23	Var (%) 2T23 vs 1T23	2T22	Var (%) 2T23 vs 2T22
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$899.1	\$912.3	(1.4%)	\$889.4	1.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$92.7)	(\$87.9)	5.4%	(\$79.6)	16.4%
NOI	\$806.4	\$824.4	(2.2%)	\$809.8	(0.4%)
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$36.3)	(\$35.6)	1.9%	(\$31.1)	16.5%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$17.1)	(\$16.4)	4.3%	(\$14.5)	17.8%
Gastos capitalizables	(\$64.2)	(\$62.1)	3.4%	(\$61.8)	3.9%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$11.3)	(\$10.9)	4.0%	(\$11.8)	(4.6%)
Indicadores financieros selectos (US\$m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$50.7	\$48.4	4.8%	\$44.5	13.9%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$5.2)	(\$4.7)	11.3%	(\$4.0)	31.6%
NOI	\$45.5	\$44.1	3.2%	\$40.4	12.6%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$m)					
Mejoras para el inquilino	(\$2.0)	(\$1.9)	7.5%	(\$1.6)	31.7%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.0)	(\$0.9)	10.1%	(\$0.7)	33.2%
Gastos capitalizables	(\$3.6)	(\$3.3)	9.2%	(\$3.1)	17.5%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$0.6)	(\$0.6)	9.7%	(\$0.6)	7.9%
Selected operating and profitability metrics					
Ocupación (%) fin de periodo	98.4%	98.2%	21 bps	97.1%	130 bps
Ocupación (%) promedio de periodo	98.2%	97.8%	40 bps	97.1%	113 bps
GLA ('000s ft ²) fin de periodo	30,513.2	30,452.5	0.2%	29,931.1	1.9%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.73	\$5.63	1.8%	\$5.34	7.2%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	93.4%	92.5%	95 bps	83.2%	1,019 bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	3.2	(3.0%)	3.3	(4.1%)
Margen de NOI (%)	89.7%	90.4%	(67 bps)	91.0%	(135 bps)
TC PDP Promedio (ingreso)	17.94	18.85	(4.8%)	19.98	(10.2%)
TC CDP (posición financiera)	17.07	18.11	(5.7%)	19.98	(14.6%)
TC Promedio (gastos)	17.72	18.70	(5.2%)	20.04	(11.6%)

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

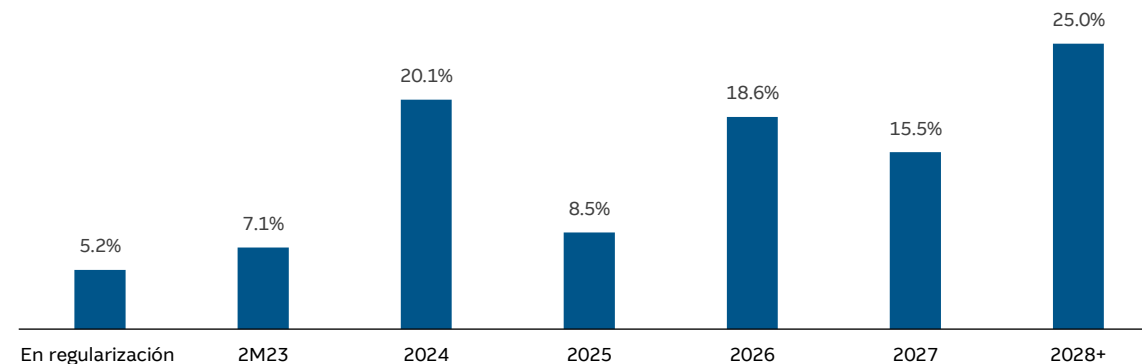
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



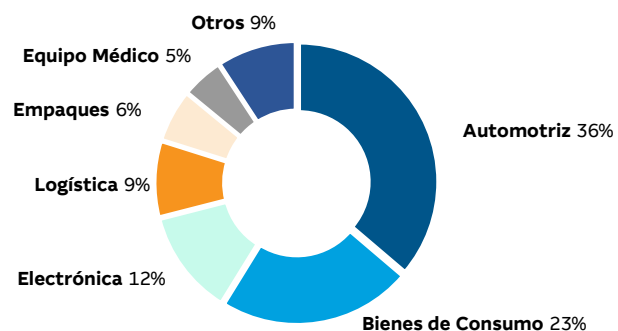
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



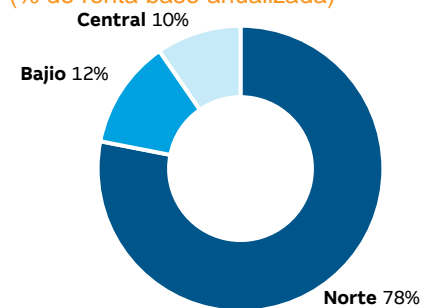
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



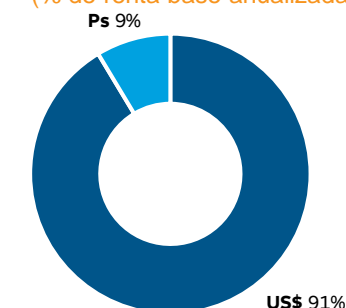
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **23.4%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.2 años**

Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA
Macquarie
México



Puntos clave de arrendamiento industrial en 2T23

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Mexicali	47,994	Empaque	Estados Unidos	2 años
Nuevo arrendamiento	Hermosillo	36,798	Automotriz	México	3 años
Renovación	Los Mochis	235,242	Automotriz	México	5 años
Renovación	Tijuana	125,000	Electrónico	Estados Unidos	3 años
Renovación	Ciudad Juárez	109,497	Empaque	Estados Unidos	5 años

Panorama regional

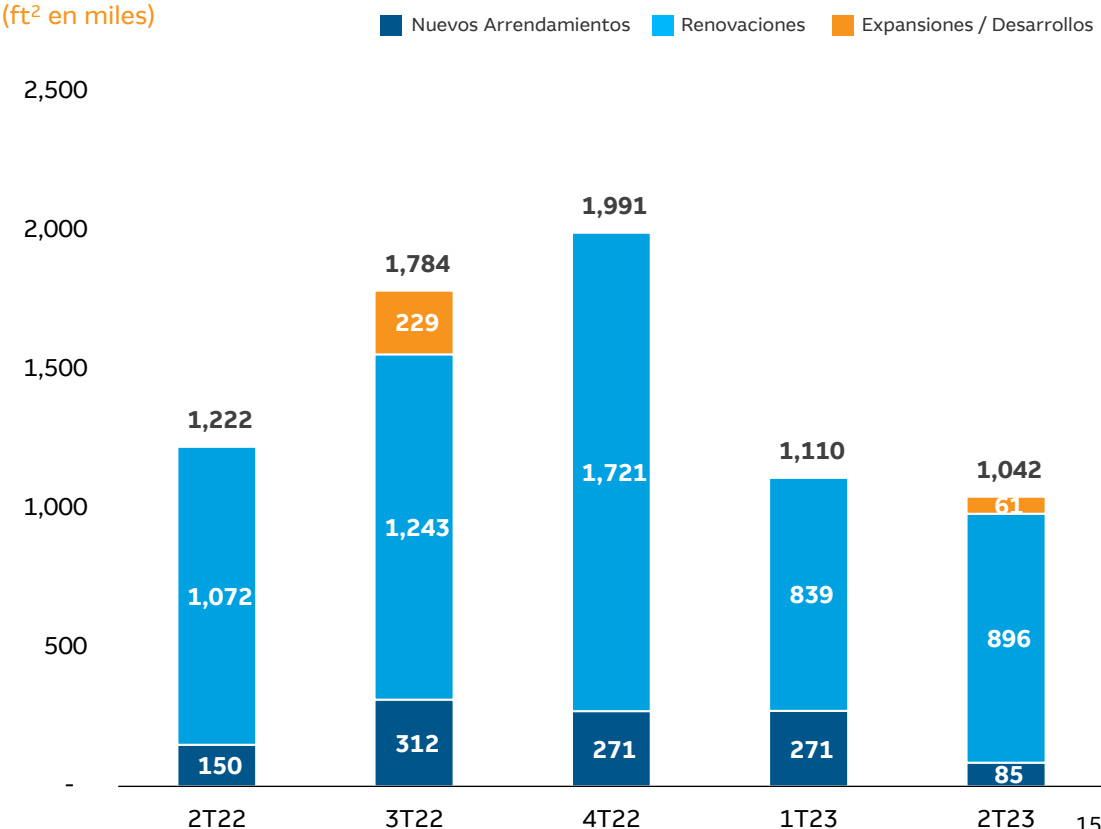
(al 30 de junio de 2023)

	North	Bajo	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	31	238
Numero de inquilinos ¹	217	27	43	287
Pies cuadrados de ABA (' 000s)	24,184.0	3,713.3	2,615.9	30,513.2
Ocupación FdP	98.6%	100.0%	94.6%	98.4%
% Renta base anualizada	78.1%	12.3%	9.6%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.63	\$5.71	\$6.67	\$5.73

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 17.020. 3. Basado en contratos firmados.

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

	2T23	1T23	Var (%) 2T23 vs 1T23	2T22	Var (%) 2T23 vs 2T22
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$186.1	\$179.2	3.8%	\$159.2	16.9%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$142.2	\$138.7	2.6%	\$123.9	14.8%
Ingresos por Renta Variable ³	\$26.8	\$23.5	14.3%	\$22.0	22.0%
Otros Ingresos ⁴	\$17.1	\$17.1	(0.2%)	\$13.3	28.1%
Gastos	(\$54.0)	(\$53.2)	1.5%	(\$49.9)	8.3%
NOI (inc. rentas lineales)	\$132.1	\$126.0	4.8%	\$109.3	20.9%
NOI (exc. rentas lineales)	\$137.7	\$134.0	2.7%	\$119.8	14.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.3%	91.0%	31 bps	90.4%	88 bps
Ocupación (%) promedio de periodo	90.9%	91.0%	(10 bps)	90.2%	71 bps
ABA ('000s ft ²) CDP	427.7	427.6	0.0%	425.8	0.5%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$173.10	\$169.69	2.0%	\$161.54	7.2%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	84.1%	82.1%	206 bps	80.5%	366 bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.1	10.6%	3.2	7.0%
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	71.0%	70.3%	67 bps	68.7%	231 bps
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	74.0%	74.8%	(79 bps)	75.3%	(128 bps)
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	2,586.6	2,633.1	(1.8%)	2,320.9	13.5%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	960.7	903.3	6.4%	911.3	(0.9%)
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$0.2)	(\$0.2)	-	(\$1.4)	(85.0%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.9)	(\$1.7)	11.3%	(\$1.7)	10.1%
Gastos capitalizables normalizados	(\$2.6)	(\$2.8)	(3.9%)	(\$1.8)	48.3%

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

FIBRA
Macquarie
México

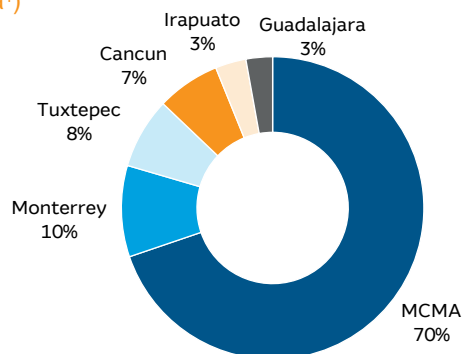


Puntos clave del portafolio comercial

- 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, Home Depot, Alsea, Cinépolis, Cinemex y Smart Fit

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

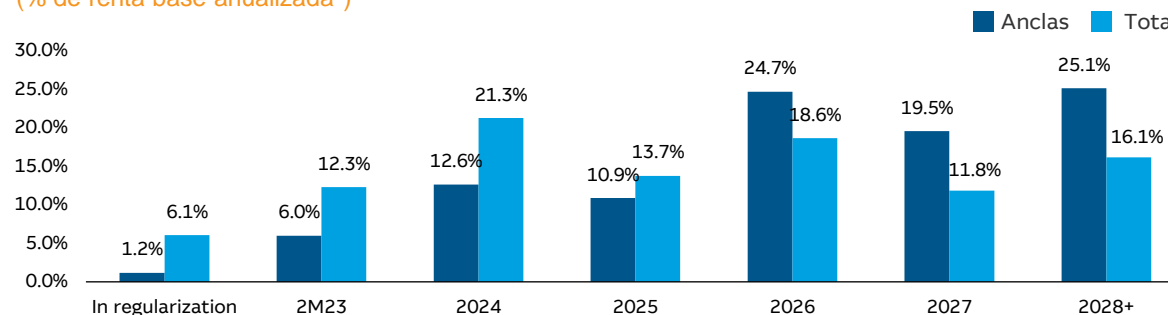
(% de renta base anualizada¹)



82.4% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México²

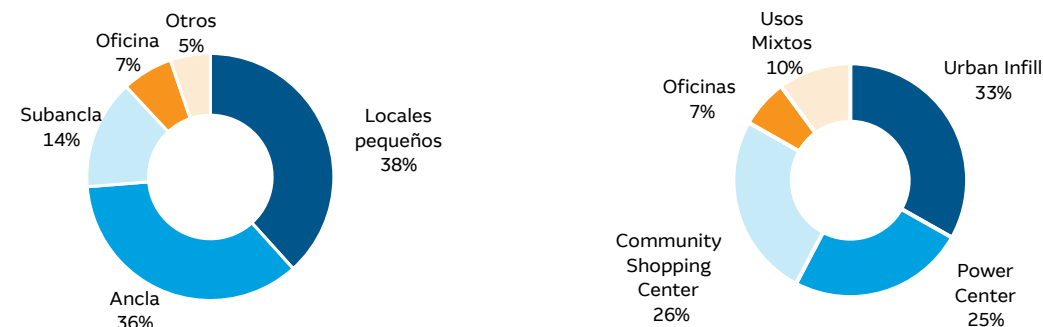
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada¹)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada¹)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **44.7%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **5.7 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 2T23

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Del Valle	1,479	Gimnasio	Smart Fit
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Arboledas	964	No-Escencial	Home Asia
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Tuxtepec	498	No-Escencial	Shunfeng
Renovación	Multiplaza Cancun	11,848	Supermercado	Chedraui
Renovación	Multiplaza Ojo de Agua	11,473	Supermercado	Chedraui

Panorama regional

(al 30 de junio de 2023)

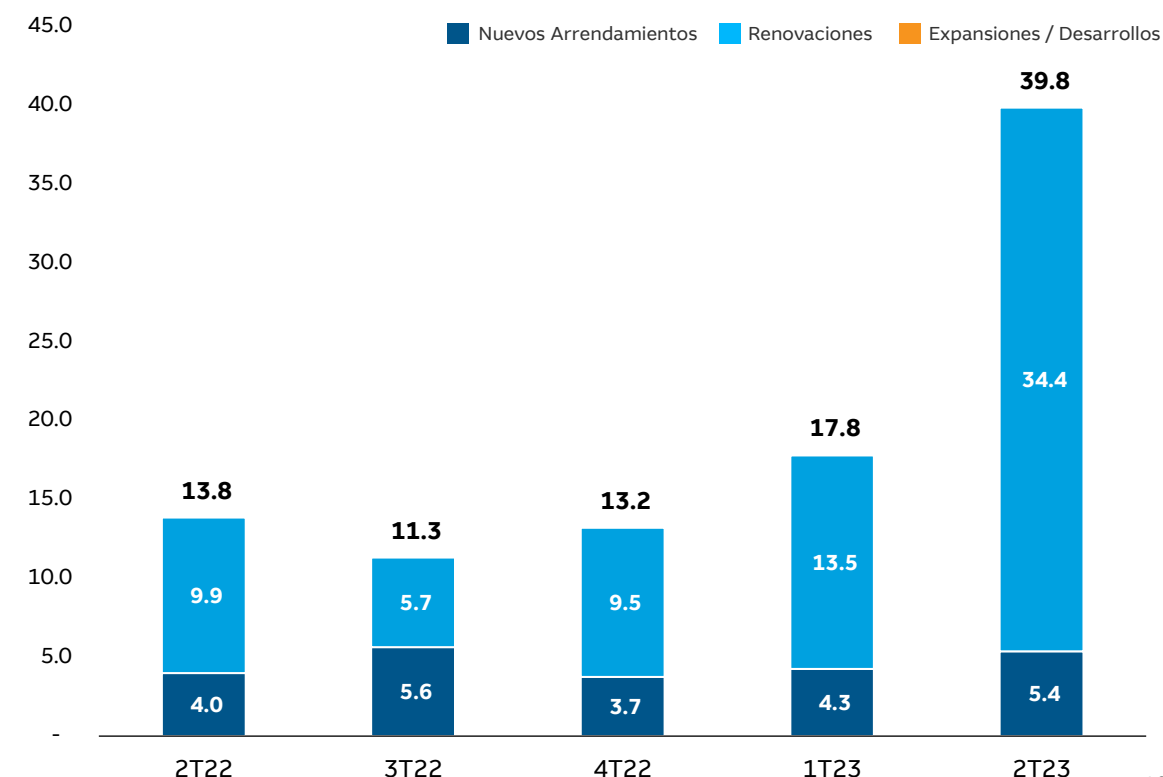
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	511	178	689
Metros cuadrados ('000s) de ABA	344.9	82.9	427.7
Ocupación FdP (%)	89.9%	97.2%	91.3%
% Renta Base Anualizada	82.4%	17.6%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.179.65 US\$10.52	Ps.147.90 US\$8.66	Ps.173.10 US\$10.14

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 17.020. 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

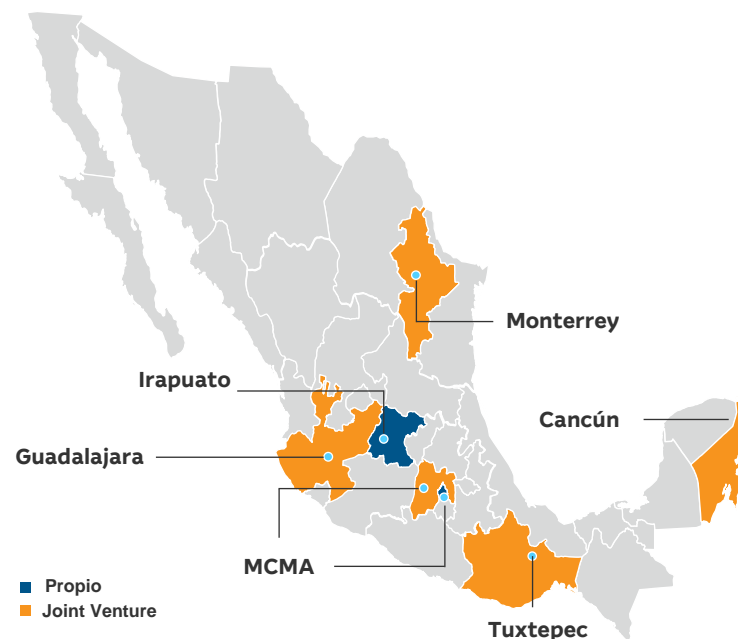
(m² en miles)



Panorama del segmento comercial

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio esta 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 esta sujeta a reposicionamiento
- Principales anclas:
 - Walmart
 - Sam's Club
 - The Home Depot



Portafolio en Joint venture

- El portafolio esta 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 2T23

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	2T23	2T22	Var	2T23	2T22	Var	2T23	2T22	Var
Ocupación CDP (%)	91.9%	91.9%	1 pb	90.6%	88.7%	189 pb	91.3%	90.4%	90 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	160.7	150.9	6.5%	187.7	174.3	7.7%	173.1	161.5	7.2%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.9	2.8	3.6%	3.9	3.6	9.2%	3.4	3.2	6.3%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.0	228.7	0.6%	197.7	197.0	0.4%	427.7	425.8	0.5%

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



FIBRA
Macquarie
México

04

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

	Jun 30, 2023				Jun 30, 2022			
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto ²		Proporcionalmente Proporcionalmente	
Por los tres meses terminados	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	845.0	100.3	945.3	47.4	-	992.8	983.0
Gastos refacturados a los inquilinos	-	54.8	11.5	66.3	7.4	-	73.7	62.5
Ajustes por línea recta	-	(0.7)	(5.4)	(6.1)	(0.2)	-	(6.3)	(15.5)
Ingresos por estacionamiento	-	-	13.4	13.4	2.4	-	15.8	12.2
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	0.0	0.0	0.0	-	0.0	0.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	3.0	3.0	5.0	-	8.0	5.1
Ingresos de marketing	-	-	0.8	0.8	0.4	-	1.2	1.1
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	899.1	123.7	1,022.7	62.5	-	1,085.2	1,048.6
Gastos de administración de la propiedad	-	(21.0)	(3.8)	(24.8)	(2.6)	-	(27.5)	(25.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(12.4)	(8.4)	(20.8)	(8.2)	-	(29.0)	(22.8)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.7)	-	(11.7)	-	-	(11.7)	(11.6)
Gastos de pintura	-	(8.1)	(0.2)	(8.3)	-	-	(8.3)	(7.7)
Impuesto predial	-	(16.3)	(6.2)	(22.6)	(1.0)	(0.2)	(23.8)	(21.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.8)	(0.6)	(6.5)	(0.4)	(0.0)	(6.8)	(7.3)
Servicios de seguridad	-	(3.0)	(4.1)	(7.1)	(2.5)	-	(9.6)	(8.3)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(3.2)	(0.9)	(4.1)	(0.6)	(0.0)	(4.7)	(2.8)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(39.5)	-	(39.5)	(0.2)	-	(39.7)	(19.8)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(23.7)	(1.7)	(25.4)	(0.5)	-	(25.8)	(23.9)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(13.0)	0.6	(12.4)	1.1	-	(11.3)	(12.5)
Otros gastos de la propiedad	-	(5.9)	(9.6)	(15.5)	(6.8)	(0.0)	(22.3)	(17.8)
Total gastos de la propiedad	-	(163.7)	(34.9)	(198.6)	(21.7)	(0.2)	(220.5)	(180.9)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. 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 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota A: 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



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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023				Jun 30, 2022			
	Completamente Propio			Consolidado	JV ²		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Honorarios de administración	(58.2)	-	-	(58.2)	-	-	(58.2)	(46.1)
Gastos relacionados a transacciones	(0.9)	-	-	(0.9)	-	-	(0.9)	(1.6)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(19.8)	(0.6)	(0.3)	(20.7)	(0.1)	(0.1)	(20.9)	(21.5)
Gastos financieros	-	(201.2)	(25.3)	(226.5)	(12.3)	-	(238.8)	(272.7)
Ingresos por intereses	5.0	1.0	1.1	7.1	0.7	0.2	8.0	4.0
Otros ingresos	-	1.3	-	1.3	-	-	1.3	2.0
Ganancia/(pérdida) cambiaria	625.9	296.0	0.0	921.9	-	(1.0)	920.8	18.6
Pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,299.2)	-	(2,299.2)	-	(19.4)	(2,318.6)	(20.7)
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	-	1,901.9	144.2	2,046.2	6.2	112.3	2,164.7	1,229.3
Ganancia en derivados de swaps de tasas de interés	82.9	-	-	82.9	-	-	82.9	36.4
Total otros ingresos/(gastos) operativos	634.8	(300.8)	119.8	453.8	(5.5)	92.0	540.3	927.5
Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	634.8	434.6	208.6	1,278.0	35.3	91.8	1,405.0	1,795.1

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. 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 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota A: 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



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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023				Jun 30, 2022			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV ³		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	634.8	434.6	208.6	1,278.0	35.3	91.8	1,405.0	1,795.1
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	58.2	-	-	58.2	-	-	58.2	46.1
Gastos relacionados a transacciones	0.9	-	-	0.9	-	-	0.9	1.6
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	19.8	0.6	0.3	20.7	0.1	0.1	20.9	21.5
Gastos financieros	-	201.2	25.3	226.5	12.3	-	238.8	272.7
Ingresos por intereses	(5.0)	(1.0)	(1.1)	(7.1)	(0.7)	(0.2)	(8.0)	(4.0)
Otros ingresos	-	(1.3)	-	(1.3)	-	-	(1.3)	(2.0)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(625.9)	(296.0)	(0.0)	(921.9)	-	1.0	(920.8)	(18.6)
Pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	2,299.2	-	2,299.2	-	19.4	2,318.6	20.7
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	-	(1,901.9)	(144.2)	(2,046.2)	(6.2)	(112.3)	(2,164.7)	(1,229.3)
Ganancia en derivados de swaps de tasas de interés	(82.9)	-	-	(82.9)	-	-	(82.9)	(36.4)
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	735.4	88.8	824.2	40.8	(0.2)	864.7	867.6
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	39.5	-	39.5	0.2	-	39.7	19.8
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	23.7	1.7	25.4	0.5	-	25.8	23.9
Gastos de pintura	-	8.1	0.2	8.3	-	-	8.3	7.7
Ingreso neto operativo	(0.0)	806.7	90.7	897.3	41.4	(0.2)	938.5	919.1

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. 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 y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota A: 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



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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023						Jun 30, 2022	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	(0.0)	806.7	90.7	897.3	41.4	(0.2)	938.5	919.1
Honorarios de administración	(58.2)	-	-	(58.2)	-	-	(58.2)	(46.1)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(19.8)	(0.6)	(0.3)	(20.7)	(0.1)	(0.1)	(20.9)	(21.5)
Gastos relacionados a transacciones	(0.9)	-	-	(0.9)	-	-	(0.9)	(1.6)
Otros ingresos	-	1.3	-	1.3	-	-	1.3	2.0
EBITDAre³	(79.0)	807.4	90.4	818.8	41.3	(0.3)	859.8	851.8
Ingresos financieros	5.0	1.0	1.1	7.1	0.7	0.2	8.0	4.0
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(196.5)	(24.6)	(221.1)	(12.0)	-	(233.1)	(227.5)
Gastos de financiamiento normalizados	(10.8)	-	-	(10.8)	(0.3)	-	(11.1)	(9.0)
FFO⁵	(84.8)	611.9	66.9	593.9	29.7	(0.1)	623.6	619.3
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(62.2)	(1.8)	(64.0)	(0.7)	-	(64.7)	(61.9)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(29.6)	-	(29.6)	(0.2)	-	(29.8)	(25.2)
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(6.6)	-	(6.6)	-	-	(6.6)	(7.3)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(2.0)	(0.1)	(2.1)	-	-	(2.1)	(1.6)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(17.1)	(1.4)	(18.6)	(0.4)	-	(19.0)	(16.2)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(2.8)	-	(2.8)	-	-	(2.8)	(3.8)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(8.5)	-	(8.5)	-	-	(8.5)	(8.0)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	0.7	5.4	6.1	0.2	-	6.3	15.5
AFFO	(84.8)	483.7	68.9	467.9	28.5	(0.1)	496.3	510.6
FIBRAMQ FFO	(84.8)	611.9	66.9	593.9	29.7	(0.1)	623.6	619.3
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	10.8	-	-	10.8	0.3	-	11.1	9.0
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(4.7)	(0.7)	(5.3)	(0.3)	-	(5.6)	(45.2)
AMEFIBRA FFO	(74.0)	607.2	66.2	599.4	29.7	(0.1)	629.0	583.0

1. FFO es equivalente a EBITDA más ingresos por intereses menos intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (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 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Reconciliaciones de Ganancia según los Estados Financieros Intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023				Jun 30, 2022			
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	634.8	434.6	208.6	1,278.0	35.3	91.8	1,405.0	1,795.1
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	39.5	-	39.5	0.2	-	39.7	19.8
Amortización comisiones de arrendamiento	-	23.7	1.7	25.4	0.5	-	25.8	23.9
Gastos de pintura	-	8.1	0.2	8.3	-	-	8.3	7.7
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(625.9)	(296.0)	(0.0)	(921.9)	-	1.0	(920.8)	(18.6)
Pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	2,299.2	-	2,299.2	-	19.4	2,318.6	20.7
Ganancia por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(1,901.9)	(144.2)	(2,046.2)	(6.2)	(112.3)	(2,164.7)	(1,229.3)
Ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(82.9)	-	-	(82.9)	-	-	(82.9)	(36.4)
AMEFIBRA FFO	(74.0)	607.2	66.2	599.4	29.7	(0.1)	629.0	583.0
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(10.8)	-	-	(10.8)	(0.3)	-	(11.1)	(9.0)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	4.7	0.7	5.3	0.3	-	5.6	45.2
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(84.8)	611.9	66.9	593.9	29.7	(0.1)	623.6	619.3

Activos netos por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023								Jun 30, 2022	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado		
Activos - circulantes										
Efectivo y equivalentes de efectivo	186.5	81.4	41.3	309.2	13.6	59.3	382.2	939.0		
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	18.7	2.0	20.7	0.7	0.0	21.4	24.5		
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0		
Otros activos	102.9	23.7	16.3	142.8	5.9	42.3	191.0	161.1		
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total de activos - circulantes	289.5	123.7	59.5	472.7	20.2	101.6	594.5	1,124.6		
Activos - no circulantes										
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-		
Efectivo restringido	-	14.1	-	14.1	9.9	-	24.1	27.6		
Otros activos	-	162.6	32.2	194.7	19.2	-	214.0	278.4		
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6		
Propiedades de inversión	-	41,559.0	4,369.3	45,928.4	1,694.4	1,068.9	48,691.7	50,401.2		
Instrumentos financieros derivados	-	218.7	-	218.7	-	-	218.7	62.3		
Total de activos - no circulantes	-	42,796.1	4,401.5	47,197.6	1,723.6	1,068.9	49,990.1	51,611.2		
Total de activos	289.5	42,919.8	4,461.0	47,670.3	1,743.8	1,170.5	50,584.6	52,735.8		
Pasivos - circulante										
Cuentas por pagar	128.5	388.2	42.9	559.7	23.0	1.2	583.9	598.4		
Pasivos financieros	-	-	-	-	557.6	-	557.6	5,000.0		
Otros pasivos	-	3.3	-	3.3	-	-	3.3	3.8		
Depósitos de inquilinos	-	20.2	2.1	22.4	-	0.5	22.9	25.4		
Total de pasivos - circulante	128.5	411.8	45.1	585.4	580.5	1.8	1,167.7	5,627.6		

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 76.9% 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)

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2023								Jun 30, 2022	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial			Nivel FIBRA	Industrial	Combinado		
Pasivos - No Circulante										
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.0
Depósitos de inquilinos	-	270.0	28.3	298.3	17.9	7.3	323.5	323.4	323.4	323.4
Deuda	10,519.8	4,838.9	-	15,358.7	-	-	15,358.7	12,278.0	12,278.0	12,278.0
Impuesto diferido	-	25.7	-	25.7	-	-	25.7	26.5	26.5	26.5
Otras Deudas	-	5.9	-	5.9	-	-	5.9	9.3	9.3	9.3
Total Pasivos No Circulante	10,519.8	5,140.6	28.3	15,688.6	17.9	7.3	15,713.8	12,686.2	12,686.2	12,686.2
Total Pasivos	10,648.3	5,552.3	73.3	16,274.0	598.4	9.1	16,881.5	18,313.8	18,313.8	18,313.8
(Pasivos)/activos Netos	(10,358.9)	37,367.5	4,387.7	31,396.3	1,145.4	1,161.4	33,703.1	34,422.0	34,422.0	34,422.0

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 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Métricas financieras clave por segmento 2T23

FIBRA
Macquarie
México



Métrica	Ps. M							US\$m						
	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial ²	Combinado	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado
Ingresos Totales	0.0	899.1	123.7	1,022.7	62.5	0.0	1,085.2	0.0	50.7	7.0	57.7	3.5	0.0	61.2
NOI	0.0	806.7	90.7	897.3	41.4	(0.2)	938.5	0.0	45.5	5.1	50.6	2.3	(0.0)	53.0
Margen	n/a	89.7%	73.3%	87.7%	66.3%	N/A	86.5%	n/a	89.7%	73.3%	87.7%	66.3%	N/A	86.5%
EBITDAre ¹	(79.0)	807.4	90.4	818.8	41.3	(0.3)	859.8	(4.5)	45.6	5.1	46.2	2.3	(0.0)	48.5
Margen	n/a	89.8%	73.1%	80.1%	66.2%	N/A	79.2%	n/a	89.8%	73.1%	80.1%	66.2%	N/A	79.2%
FFO	(84.8)	611.9	66.9	593.9	29.7	(0.1)	623.6	(4.8)	34.5	3.8	33.5	1.7	(0.0)	35.2
Margen	n/a	68.1%	54.1%	58.1%	47.6%	N/A	57.5%	n/a	68.1%	54.1%	58.1%	47.6%	N/A	57.5%
AFFO	(84.8)	483.7	68.9	467.9	28.5	(0.1)	496.3	(4.8)	27.3	3.9	26.4	1.6	(0.0)	28.0
Margen	n/a	53.8%	55.7%	45.7%	45.7%	N/A	45.7%	n/a	53.8%	55.7%	45.7%	45.7%	N/A	45.7%
AMEFIBRA FFO	(74.0)	607.2	66.2	599.4	29.7	(0.1)	629.0	(4.2)	34.3	3.7	33.8	1.7	(0.0)	35.5
Margen	n/a	67.5%	53.5%	58.6%	47.5%	N/A	58.0%	n/a	67.5%	53.5%	58.6%	47.5%	N/A	58.0%

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

Nota A: importes en pesos han sido convertidos en dólares usando un tipo de cambio de 17.7232 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 2T23.

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 76.9% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de Deuda



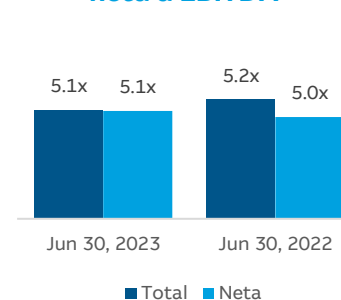
Panorama de la deuda

Información general

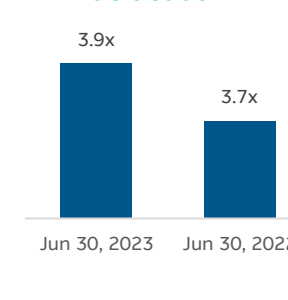
- Índice regulatorio de apalancamiento de 30.9% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.3x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 33.2% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual
- Liquidez disponible por US\$354m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 69.6% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.6 años

Indices clave de deuda²

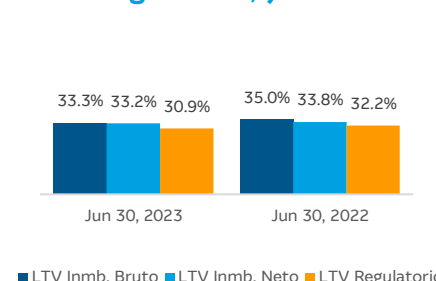
Deuda total y deuda neta a EBITDA³



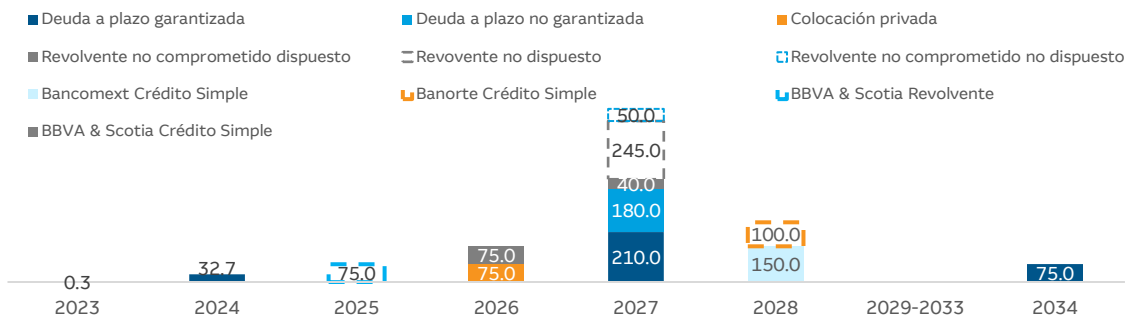
Índice de cobertura de deuda⁴



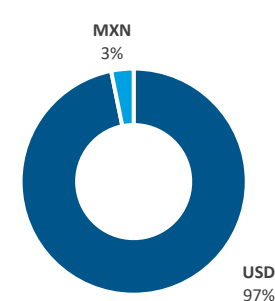
Índice de Apalancamiento Inmobiliario Bruto, Regulatorio, y Neto⁵



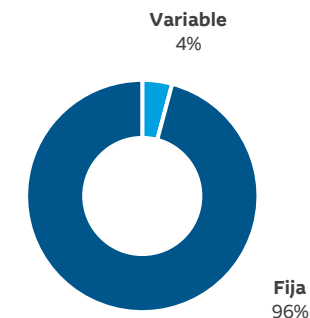
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



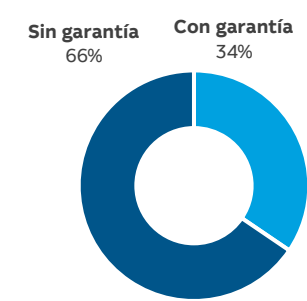
Por divisa



Por tipo de tasa de interés



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. 17.0720 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de junio de 2023 de Ps. 19.0980 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 17.0720 por US\$. 4. NOI UDM 2T23 / gasto por intereses UDM 2T23. 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.

Divulgaciones sobre la deuda

Préstamos al 30 de junio de 2023

Deuda asociada a propiedades completamente propias

FIBRA
Macquarie
México



Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm 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	1,280.4	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sept-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 1.925% ³	Solo interés	Sin garantía	09-Dec-22	09-Dec-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	🍃	USD	75.0	1,280.4	Fijo	5.81% ⁴	Solo interés	Sin garantía	09-Dec-22	09-Dec-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-Apr-22	1-Apr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70% ⁵				
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	🍃	USD	180.0	3,073.0	Fijo	4.64% ⁶	Solo interés	Sin garantía	5-Apr-22	1-Apr-27
Línea de Crédito Revolvente No Comprometida ⁷	🍃	USD	40.0	682.9	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Grupo Financiero Banorte - Crédito a Plazo	🍃	USD	100.0	1,707.2	Fijo	5.78% ⁸	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Banco Nacional de Comercio Exterior ("Bancomext") - Crédito a Plazo	🍃	USD	150.0	2,560.8	Fijo	5.67% ⁹	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,585.1	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ¹⁰	13-Sep-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,280.4	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ¹⁰	22-May-19	1-Jun-34
Total			905.0	15,450.2						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹¹

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		Ps.	32.7	558.2	Fijo	8.50%	Principal e Interés ¹²	Fideicomiso de Garantía entre otros ¹⁰	06-Dic-16	01-Ene-24
Total			32.7	558.2						
Total completamente propio + parte proporcional de JV			937.7	16,008.4		5.50%				

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 17.0720 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** Al 30 de junio de 2023, la línea de crédito revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$75.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.825% (incluye el ajuste ASG). Línea de crédito revolvente no comprometida por un plazo de tres años, con opción a prorroga 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% (incluye el ajuste ASG). **5.** Al 30 de junio de 2023, 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\$256.1 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 30 de junio de 2023, la línea de Crédito Revolvente - BBVA México tenía un monto sin disponer no comprometido de US\$50.0 millones. **8.** 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). **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 1.85% (incluye el ajuste ASG). **10.** 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. **11.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **12.** 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. **Nota:** Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de apalancamiento regulatorio

		2Q23
		Ps.'000
Índice de apalancamiento		
Financiamientos ¹		15,430,295
Deuda bursátil		-
Activos totales		49,986,151
Índice de Apalancamiento =	$\frac{15,430,295}{49,986,151}$	= 30.9%

		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos líquidos	368,536	-
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	1,171,806
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	5,652,980
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	892,424
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	271,149
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	205,808
ICD _t =	$\frac{368,536 + 1,171,806 + 5,652,980}{892,424 + 271,149 + 205,808}$	= 5.3x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de apalancamiento inmobiliario =	Deuda Bruta	=	US\$ 937,698,830	33.3%
	2T23 Valuación Externa+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US\$ 2,820,058,756	
Índice de apalancamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta + Depósitos de Clientes	=	US\$ 936,404,781	33.2%
	2T23 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US\$ 2,820,058,756	

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



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

	2T23 Ps. m	2T22 Ps. m	Var (%)
Uso de efectivo por los tres meses terminados			
Costos de financiamiento normalizados	(31.2)	(59.0)	(47.1%)
Capex normalizado de mantenimiento	(58.8)	(42.3)	39.1%
Mejoras a inquilinos	(25.9)	(18.6)	39.4%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(5.6)	(4.9)	12.8%
Capex normalizado extraordinario	(4.7)	-	NM
Comisiones por arrendamiento	(19.7)	(28.9)	(31.9%)
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.9)	(1.7)	NM
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(13.7)	(5.3)	NM
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(163.5)	(160.8)	1.7%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(144.7)	(133.1)	8.7%

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA
Macquarie
México

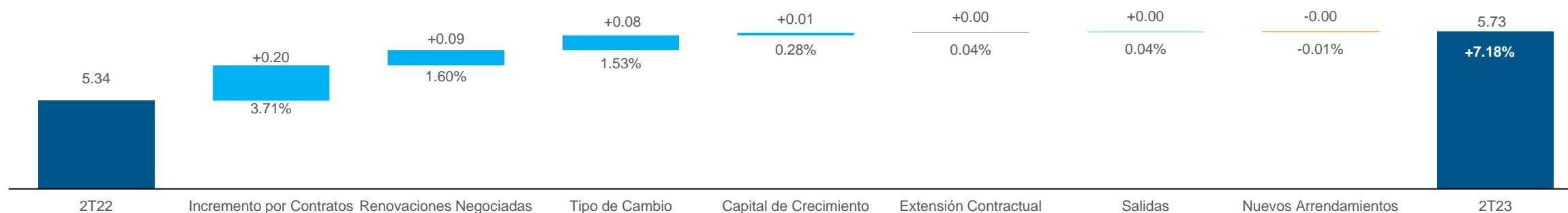
07

Anexo

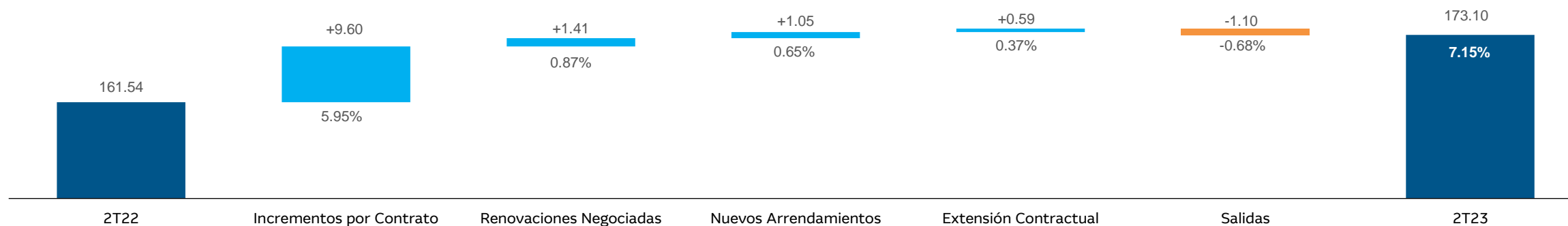


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 2T22 a 2T23 (US\$/m²/mes)

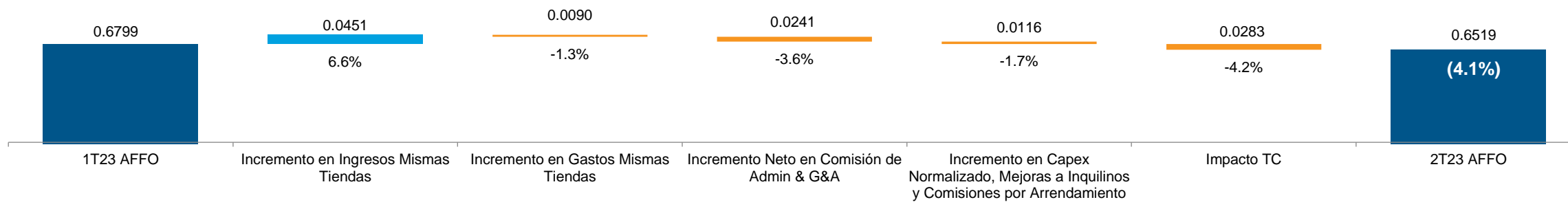


Comercial - Puente entre tasas de renta de 2T22 a 2T23 (Ps./m²/mes)

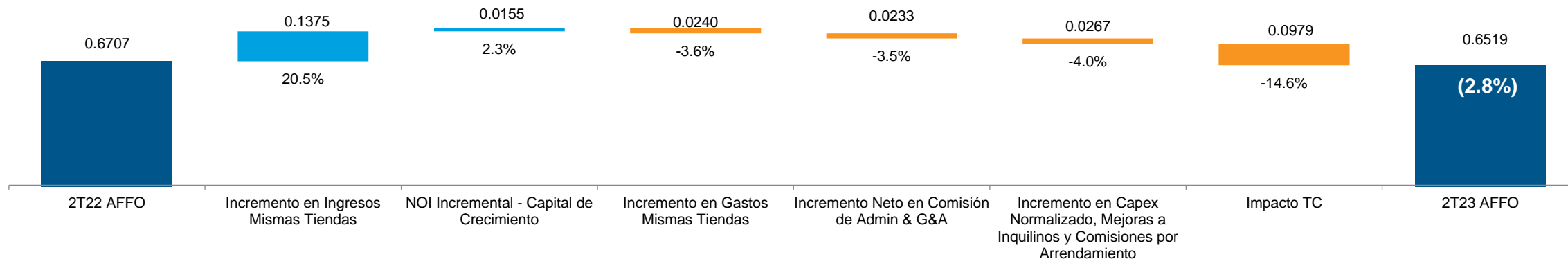


Puentes de AFFO por certificado 2T23

AFFO por certificado en Ps. de 1T23 a 2T23 (Ps./CBFI)



AFFO por certificado en Ps. de 2T22 a 2T23 (Ps./CBFI)



Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas	2T23	2T22	Var (%)	6M23	6M22	Var (%) 6M23 vs 6M22
Ingreso Operativo Neto (Ps. m) ²	Ps. 792.5m	Ps. 801.7m	(1.1%)	Ps. 1,603.3m	Ps. 1,616.1m	(0.8%)
Ingreso Operativo Neto (US\$m) ²	US\$44.7m	US\$40.0m	11.8%	US\$88.1m	US\$80.4m	9.5%
Margen Operativo Neto	89.3%	91.0%	(177 pb)	89.7%	91.4%	(175 pb)
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	30,037.7	29,931.1	0.4%	30,037.7	29,931.1	0.4%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,790.6	2,780.7	0.4%	2,790.6	2,780.7	0.4%
Ocupación fin del periodo	98.4%	97.1%	127 pb	98.4%	97.1%	127 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.72	5.34	7.1%	5.72	5.34	7.1%
Retención de clientes UDM	93.4%	83.2%	1,019 pb	93.4%	83.2%	1,019 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.1	3.3	(4.9%)	3.1	3.3	(4.9%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.6%	92.3%	(72 pb)	91.6%	92.3%	(72 pb)

Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas	2T23	2T22	Var (%)	6M23	6M22	Var (%) 6M23 vs 6M22
Ingreso Operativo Neto	Ps. 132.1m	Ps. 109.3m	20.9%	Ps. 258.1m	Ps. 217.0m	18.9%
Margen Operativo Neto	71.0%	68.7%	231 pb	70.6%	68.5%	213 pb
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,604.1	4,582.9	0.5%	4,604.1	4,582.9	0.5%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	427.7	425.8	0.5%	427.7	425.8	0.5%
Ocupación fin del periodo	91.3%	90.4%	88 pb	91.3%	90.4%	88 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$173.10	\$161.54	7.2%	\$173.10	\$161.54	7.2%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.2	7.0%	3.4	3.2	7.0%

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCA (Periodo comparable anterior). 2. NOI incluye arrendamiento lineal.

NOI Consolidado Mismas Tiendas¹

Consolidado Mismas Tiendas

TOTAL PORTFOLIO – MISMAS TIENDAS	2T23	2T22	Var (%)	6M23	6M22	Var (%) 6M23 vs 6M22
Ingreso Neto Operativo ²	Ps. 924.6m	Ps. 911.0m	1.5%	Ps. 1,861.4m	Ps. 1,833.2m	1.5%
Margen Operativo Neto	86.1%	87.6%	(152 pb)	86.4%	87.9%	(150 pb)
Numero de Propiedades	253	253	0	253	253	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	34,642	34,514	0.4%	34,642	34,514	0.4%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,218	3,206	0.4%	3,218	3,206	0.4%
Ocupación fin de periodo	97.5%	96.2%	122 pb	97.5%	96.2%	122 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.27	\$5.68	10.4%	\$6.27	\$5.68	10.4%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.2	(2.6%)	3.2	3.2	(2.6%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	73.2%	75.9%	(277 pb)	73.2%	75.9%	(277 pb)

Distribución de ABA por mercado

Portafolio diversificado

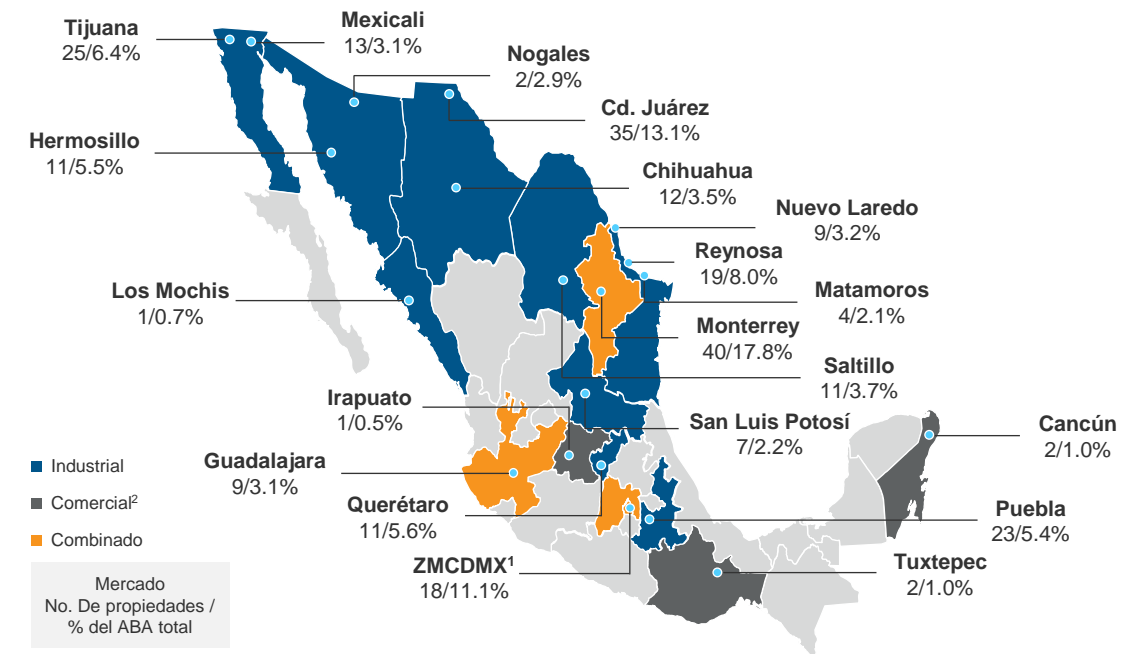
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

Ciudad	Región	GLA (m2 000's)				Total	%
		Industrial	%	Comercial ²	%		
Monterrey	Norte	545	19.2%	35	8.1%	580	17.8%
Ciudad Juárez	Norte	429	15.1%	-	-	429	13.1%
ZMCDMX ¹	Central	67	2.3%	297	69.4%	363	11.1%
Reynosa	Norte	259	9.2%	-	-	259	8.0%
Tijuana	Norte	207	7.3%	-	-	207	6.4%
Querétaro	Bajío	183	6.5%	-	-	183	5.6%
Puebla	Central	176	6.2%	-	-	176	5.4%
Hermosillo	Norte	179	6.3%	-	-	179	5.5%
Saltillo	Norte	122	4.3%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	Norte	115	4.1%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	Norte	105	3.7%	-	-	105	3.2%
Mexicali	Norte	101	3.6%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	Bajío	89	3.1%	13	3.1%	103	3.1%
Nogales	Norte	93	3.3%	-	-	93	2.9%
San Luis Potosí	Bajío	72	2.5%	-	-	72	2.2%
Matamoros	Norte	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	Sur	-	-	34	8.0%	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		2,835	100.0%	428	100.0%	3,263	100%

Norte	2,247	79.3%	35	8.1%	2,282	69.9%
Central	243	8.6%	297	69.4%	540	16.6%
Bajío	345	12.2%	29	6.7%	374	11.4%
South	-	-	68	15.8%	68	2.1%
Total	2,835	100.0%	428	100.0%	3,263	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 al dicho redondeo.

Distribución del Portafolio por Mercados

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	47	99.6%	5,865.6	544.9	19.2%	5.74
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	15.1%	5.47
Reynosa	19	23	98.3%	2,792.2	259.4	9.2%	5.76
Tijuana	25	34	100.0%	2,231.5	207.3	7.3%	5.90
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.3%	6.42
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.5%	5.03
Puebla	23	29	93.5%	1,899.3	176.5	6.2%	6.51
Saltillo	11	9	81.6%	1,312.8	122.0	4.3%	4.64
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.1%	5.17
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.7%	5.73
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.6%	4.86
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.3%	6.09
Guadalajara	8	8	100.0%	961.1	89.3	3.1%	6.75
San Luis Potosi	7	7	100.0%	777.5	72.2	2.5%	6.14
Matamoros	4	4	100.0%	744.0	69.1	2.4%	4.76
MCMA	8	14	97.7%	716.6	66.6	2.3%	7.09
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	6.14
Total	238	287	98.4%	30,513.2	2,834.8	100.0%	5.73

Comercial

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 (Ps.) ¹
ZMCDMX	10	393	90.7%	3,196.0	296.9	69.4%	175.20
Monterrey	1	77	79.6%	373.9	34.7	8.1%	238.51
Cancún	2	87	97.4%	366.1	34.0	8.0%	138.11
Tuxtepec	2	70	96.7%	360.8	33.5	7.8%	157.96
Irapuato	1	21	98.1%	165.0	15.3	3.6%	147.74
Guadalajara	1	41	99.0%	142.2	13.2	3.1%	146.68
Total	17	689	91.3%	4,604.1	427.7	100.0%	173.10

1. Tipo de cambio: 17.0720

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, seria igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados mas costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de 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 2T23 y 2T22 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2022 y hasta Junio 30, 2023. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

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

Información importante adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de junio de 2023. 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 11.0% 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.