



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Tercer 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 septiembre 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

	Resumen Ejecutivo: 3T23 resultados financieros y operativos	4
1	Capital de Crecimiento	9
2	Portafolio Industrial	12
3	Portafolio Comercial	16
4	Reportes financieros selectos	23
5	Perfil de deuda	30
6	Metodología de cálculo AFFO	34
7	Anexo	37



FIBRA Macquarie – Resumen

Al 30 de Septiembre de 2023

FIBRA
Macquarie
México

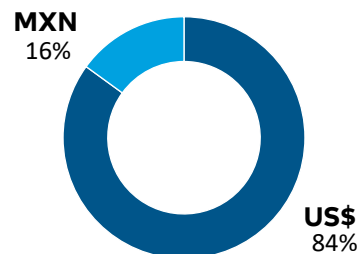


Enfoque estratégico

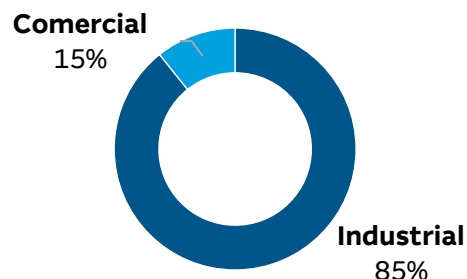
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes 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. 22.2 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)	US\$3.0 mil m / Ps. 53.1 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	30.8% / 33.5%
NOI (UDM) ⁵	US\$204.4m / Ps. 3.7mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.7%
AFFO por certificado ⁷ / Distribución programada por certificado (3T23)	Ps. 0.6121 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.6200 / Ps. 2.0750
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁸	9.0% / 7.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$2.0m / Ps. 34.4m

Resumen del portafolio





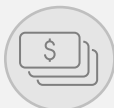


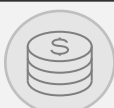
Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA ('000s m ²)	ABA ('000s ft ²)
Industrial	239	286	97.9%	2,874	30,939
Comercial ²	17	704	91.7%	429	4,613
Total	256	990	97.1%	3,303	35,552



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 septiembre de 2023: Ps. 17.6195, precio de certificado Ps. 29.21. CBFIs en circulación: 761,288,719. 4. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado - UDM: 18.2955. 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 septiembre de 2023 de Ps. 17.0582. 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2023 y tipo de cambio de Ps. 18.2955.

Resumen ejecutivo

Métricas Clave 3T23

	US\$5.79 m²/mes ↑	Tasa de renta promedio industrial (+1.2% T/T; +7.5% A/A)
	97.9% ↓	Ocupación industrial CDP (-56 bps T/T; +84 bps A/A)
	16.3% ↑	Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (3Q23; 13.5% UDM)
	US\$44.8m ↑	NOI Industrial mismas tiendas (US\$) (+4.1% T/T; +9.8% A/A)
	Ps. 174.79 m²/mes ↑	Tasa de renta promedio comercial (+1.0% T/T; +6.1% A/A)
	91.7% ↑	Ocupación comercial CDP (+37 bps T/T; +70 bps A/A)
	8.5% ↑	Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (3Q23; 9.5% UDM)
	Ps. 134.2m ↑	NOI Comercial mismas tiendas (Ps.) (+1.8% T/T; +9.5% A/A)

	0.7m ft²	ABA construida - arrendamientos ¹
	0 ft²	ABA construida - entregada (no arrendada) ¹
	1.2m ft²	ABA en construcción - por ser entregada
	Ps. 1.1878 ↑	NOI por certificado (US\$: +0.1% T/T; +12.1% A/A)
	Ps. 0.6121 ↓	AFFO por certificado (US\$: -2.4% T/T; +2.3% A/A)
	Ps. 43.2 ↑	NAV por certificado (+5.2% T/T; +0.6% A/A)
	33.5% ↑	Índice de endeudamiento inmobiliario neto (+29 bps T/T; -72 bps A/A)
	5.0x ↓	Deuda Neta / EBITDA (2T23: 5.1x ; 3T22: 5.0x)

1. Incluye MTY043, edificio rentado en octubre 2023

Métricas financieras clave 3T23

FIBRA
Macquarie
México

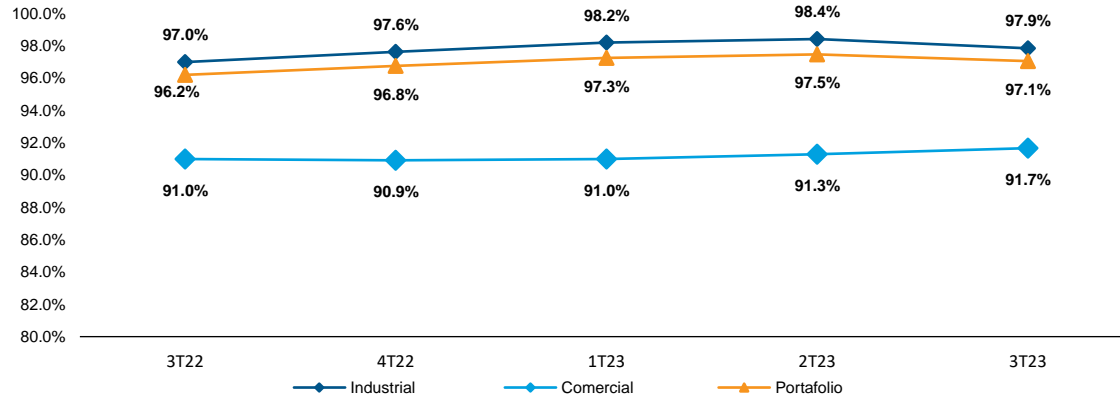


Portafolio Consolidado ¹	P\$. m ⁵ 3T23	P\$. m ⁵ 3T22	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 3T23	US\$m ^{5,6} 3T22	Variación (%)
Ingresos Totales	1,047.8	1,092.6	-4.1%	61.4	54.0	13.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (inc. rentas lineales)	904.3	957.4	-5.5%	53.0	47.3	12.1%
NOI por certificado ³ (inc. rentas lineales)	1.1878	1.2576	-5.5%	0.0696	0.0621	12.1%
Margen NOI ⁴ (inc. rentas lineales)	86.3%	87.6%	-133pb	86.3%	87.6%	-133pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (exc. rentas lineales)	902.9	939.4	-3.9%	52.9	46.4	14.0%
NOI por certificado ³ (exc. rentas lineales)	1.1860	1.2340	-3.9%	0.0695	0.0610	14.0%
Margen NOI ⁴ (exc. rentas lineales)	86.2%	86.0%	18pb	86.2%	86.0%	18pb
EBITDA²	829.9	887.1	-6.5%	48.7	43.8	11.0%
EBITDA por certificado ³	1.0901	1.1653	-6.5%	0.0639	0.0576	11.0%
Margen ⁴	79.2%	81.2%	-199pb	79.2%	81.2%	-199pb
FFO²	596.5	645.9	-7.6%	35.0	31.9	9.6%
FFO por certificado ³	0.7835	0.8484	-7.6%	0.0459	0.0419	9.6%
Margen ⁴	56.9%	59.1%	-219pb	56.9%	59.1%	-219pb
AFFO²	466.0	540.3	-13.8%	27.3	26.7	2.3%
AFFO por certificado ³	0.6121	0.7097	-13.8%	0.0359	0.0351	2.3%
Margen ⁴	44.5%	49.5%	-498pb	44.5%	49.5%	-498pb
EBITDAre²	829.2	885.6	-6.4%	48.6	43.8	11.1%
EBITDAre por certificado ³	1.0892	1.1633	-6.4%	0.0639	0.0575	11.1%
Margen ⁴	79.1%	81.1%	-192pb	79.1%	81.1%	-192pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	604.2	651.4	-7.3%	35.4	32.2	10.1%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7936	0.8557	-7.3%	0.0465	0.0423	10.1%
Margen ⁴	57.7%	59.6%	-196pb	57.7%	59.6%	-196pb

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, 3T23: 761,288,719 y 3T22: 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: 3T23: 17.0582; 3T22: 20.2422.

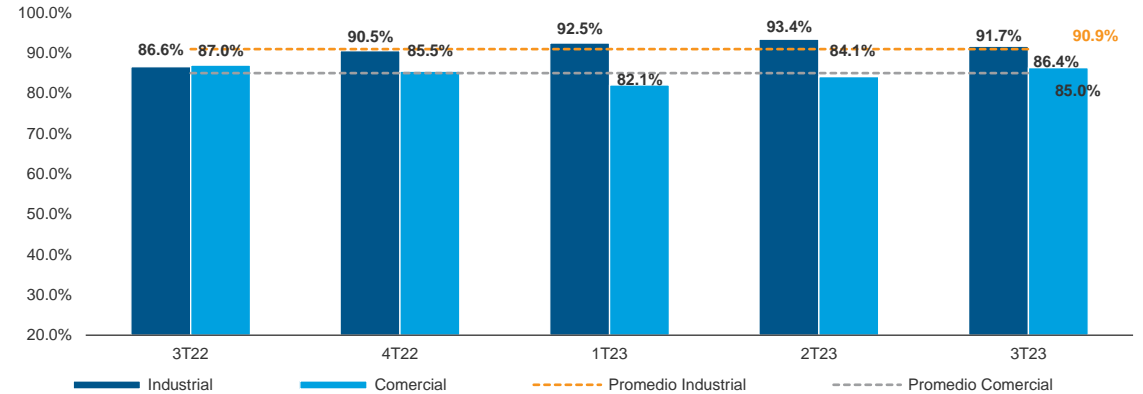
Indicadores clave del portafolio 3T23

Ocupación (fin del trimestre)



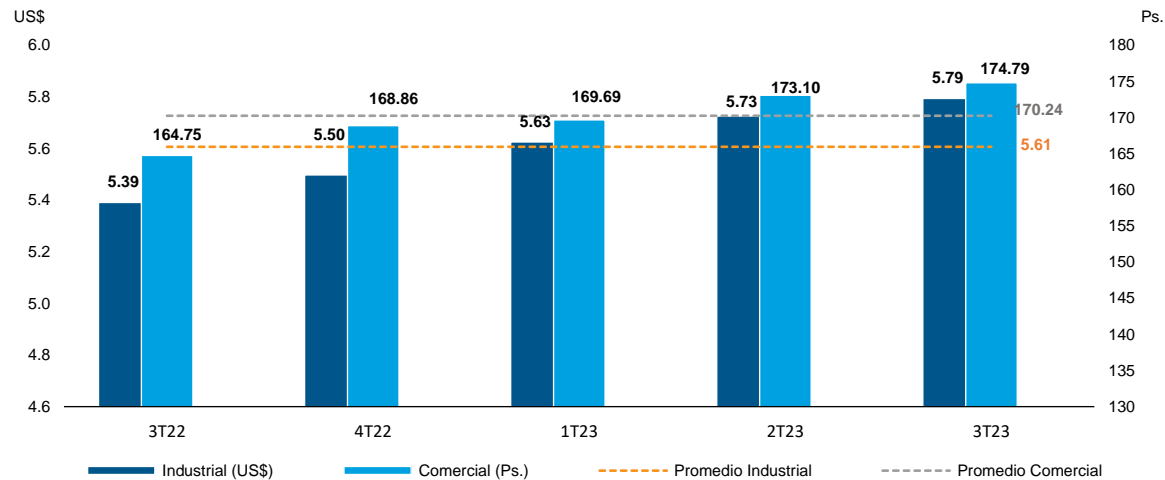
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



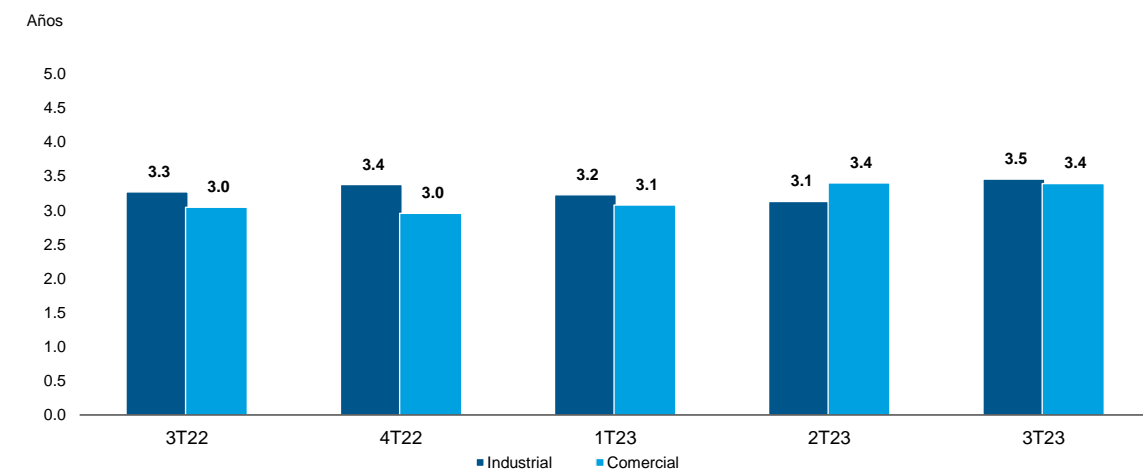
Tasa de renta

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



Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



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

Resumen de tasas de renta

FIBRA
Macquarie
México



Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T23

	GLA (sqm '000s) al 30 Sep, 2023 ²	RBA (Ps. m) 3T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 3T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 3T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T23 ⁴
Incrementos Contractuales ¹	2,252.1	153.7	5.37	5.69	6.7%	5.9%	4.2%
Ligado a US CPI	971.0	67.1	5.44	5.76	7.0%	5.9%	3.5%
Ligado a INPC (MX) ⁵	200.3	12.8	4.36	5.34	7.0%	6.4%	5.8%
Incrementos fijos	655.4	46.6	5.78	5.93	2.4%	2.4%	2.4%
Incrementos topados	425.4	27.2	5.06	5.32	5.2%	5.3%	3.1%
Renovaciones	383.9	28.2	5.46	6.13	10.6%	12.3%	12.3%
Renovaciones Negociadas	335.0	24.9	5.47	6.20	12.1%	13.5%	16.3%
Extensiones Contractuales	48.9	3.3	5.37	5.60	6.8%	4.2%	4.2%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

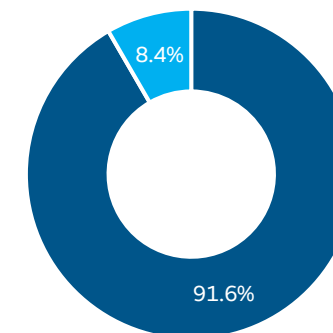
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T23

	GLA (sqm '000s) al 30 de Sep, 2023 ²	RBA (Ps. m) 3T23	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 3T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 3T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T23 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	231.3	440.3	147.64	158.65	8.6%	7.5%	6.5%
Renovaciones	41.5	106.1	197.61	213.31	7.0%	7.9%	8.5%
Renovaciones Negociadas	20.5	78.2	290.33	317.89	7.7%	9.5%	8.5%
Extensiones Contractuales	21.0	27.9	106.94	111.06	5.4%	3.8%	n.a.

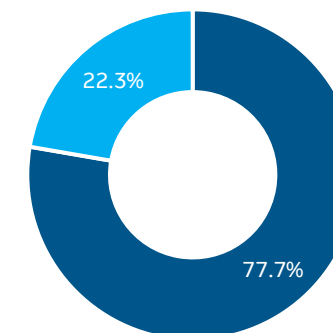
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Sep, 2023	Total al 30 Sep, 2022	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	13.9%	9.7%	10.3%	7.2%	41.1%	37.8%	331 bps
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	6.6%	2.8%	3.7%	9.1%	22.1%	20.4%	175 bps
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	3.2%	0.6%	1.4%	2.0%	7.1%	6.9%	21 bps
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.4%	2.2%	2.4%	7.1%	15.1%	13.5%	155 bps
Total del portafolio ligado a inflación	20.5%	12.5%	14.1%	16.2%	63.2%	58.2%	506 bps
Portafolio industrial con incrementos fijos	5.0%	8.1%	3.2%	5.0%	21.4%	26.4%	(504 bps)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.5%	3.5%	0.8%	5.3%	15.1%	15.1%	(1 bps)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	(0 bps)
Total portafolio	31.2%	24.0%	18.1%	26.7%	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 septiembre, 2022, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para los el periodo de los últimos 12 meses al 30 de septiembre del 2023. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2023. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de septiembre 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 17.6195. 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 o estabilización
- ▶ US\$247m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~10.9%, 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\$159.8m

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 3.0 millones pies cuadrados de ABA

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	-	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	2,144.0	2,965.7	5,109.7
Expansiones adicionales	n.a.	106.7	8.1	114.7	n.a.	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 78.6%.



Expansiones y proyectos de desarrollo

FIBRA
Macquarie
México



Proyectos	Ciudad	Tipo de Proyecto	# de Proyectos	ABA Adicional ('000 ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento NOI Estimado ¹	Completado / Terminación Esperada	Fecha de Contribución a NOI	Duración del Contrato Inicial (años)	
Entregados (inicio hasta 2016)										
Total			13	498.7	25.2	11.9%	Actual		8.8	
Completados (2017 a la fecha)										
Expansiones			13	547.3	25.3	11.5%	Actual		8.3	
REY030	Reynosa	Desarrollo	1	145.3	8.0	11.1%	Actual	2T17	5.0	
JUA043	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	200.8	9.0	11.4%	Actual	4T19	3.0	
JUA044	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	217.5	10.7	11.3%	Actual	2T20	10.0	
MTY042	Monterrey	Desarrollo	1	183.0	12.7	10.4%	Actual	3T22	10.0	
Total			17	1,293.9	65.7	11.2%	Actual		7.8	
Total de proyectos entregados			30	1,792.6	90.8	11.4%	Actual		8.1	
Desarrollos y expansiones en proceso										
MEX008	ZMCDMX	Desarrollo	1	509.6	35.6	11.8%	Estimado	2M23	2H23	10.0
MEX009	ZMCDMX	Desarrollo	1	224.6	15.0	9%-11%	Objetivo	2M23	FY24	n.a.
MTY043	Monterrey	Desarrollo	1	210.6	22.1	11.9%	Estimado	2M23	Mid-FY24	10.0
MTY044	Monterrey	Desarrollo	1	199.7	18.5	9%-11%	Objetivo	1M24	FY24/FY25	n.a.
REY031	Reynosa	Desarrollo	1	143.5	9.9	9%-11%	Objetivo	2M23	FY24/FY25	n.a.
TIJ031	Tijuana	Desarrollo	1	406.2	40.6	9%-11%	Objetivo	1M24	FY24/FY25	n.a.
JUA045	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	266.8	18.3	9%-11%	Objetivo	2M23	FY24/FY25	n.a.
Total			7	1,961.0	159.8				10.0	
Total de proyectos entregados + desarrollos en proceso			38	3,761.7	250.7	10.9%			9.9	

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

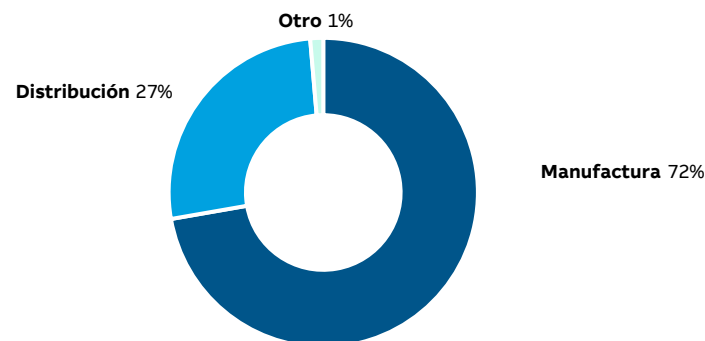
	3T23	2T23	Var (%) 3T23 vs 2T23	3T22	Var (%) 3T23 vs 3T22
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$857.8	\$899.1	(4.6%)	\$927.7	(7.5%)
Gastos relacionados con las propiedades	(\$87.7)	(\$92.7)	(5.3%)	(\$85.0)	3.2%
NOI (inc. rentas lineales)	\$770.1	\$806.4	(4.5%)	\$842.7	(8.6%)
NOI (exc. rentas lineales)	\$774.7	\$805.68	(3.8%)	\$838.2	(7.6%)
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$34.9)	(\$36.3)	(3.7%)	(\$31.4)	11.2%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$17.9)	(\$17.1)	4.7%	(\$14.7)	21.5%
Gastos capitalizables	(\$61.8)	(\$64.2)	(3.7%)	(\$61.8)	0.1%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$11.6)	(\$11.3)	2.5%	(\$11.4)	1.5%
Indicadores financieros selectos (US\$m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$50.3	\$50.1	0.3%	\$45.9	9.6%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$5.1)	(\$5.2)	(1.6%)	(\$4.2)	22.5%
NOI (inc. rentas lineales)	\$45.1	\$45.5	(0.8%)	\$41.6	8.4%
NOI (exc. rentas lineales)	\$45.4	\$45.5	(0.1%)	\$41.4	9.7%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$m)					
Mejoras para el inquilino	(\$2.0)	(\$2.0)	0.0%	(\$1.6)	32.0%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.1)	(\$1.0)	8.7%	(\$0.7)	44.2%
Gastos capitalizables	(\$3.6)	(\$3.6)	0.1%	(\$3.1)	18.7%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$0.7)	(\$0.6)	6.5%	(\$0.6)	20.5%
Selected operating and profitability metrics					
Ocupación (%) fin de periodo	97.9%	98.4%	(56 pb)	97.0%	84 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	97.8%	98.2%	(39 pb)	97.1%	79 pb
GLA ('000s ft²) fin de periodo	30,938.6	30,513.2	1.4%	30,452.5	1.6%
Tasa de Renta (US\$/m²/mes)	\$5.79	\$5.73	1.2%	\$5.39	7.5%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	91.7%	93.4%	(176 pb)	86.6%	509 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.1	10.5%	3.3	5.7%
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	89.8%	89.7%	8 bps	90.8%	(107 bps)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	90.3%	89.6%	70 bps	90.3%	(4 bps)
TC PDP Promedio (ingreso)	16.85	17.94	(6.1%)	20.22	(16.7%)
TC CDP (posición financiera)	17.62	17.07	3.2%	20.31	(13.2%)
TC Promedio (gastos)	17.06	17.72	(3.8%)	20.24	(15.7%)

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

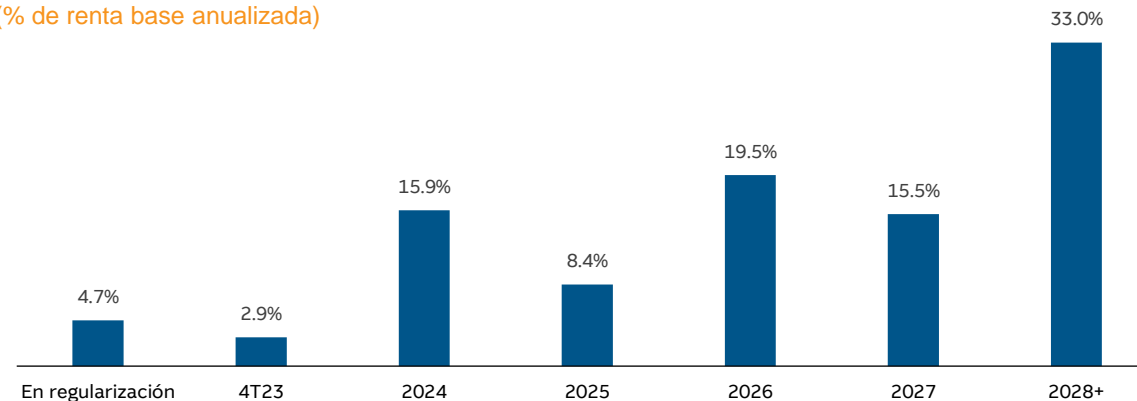
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



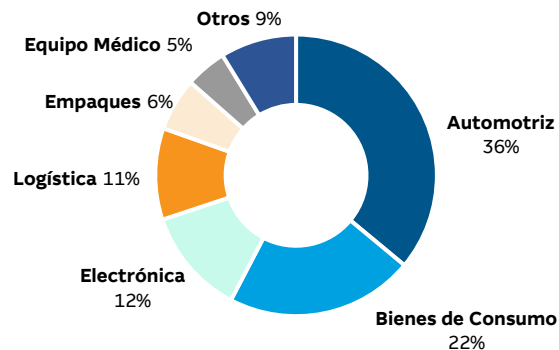
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



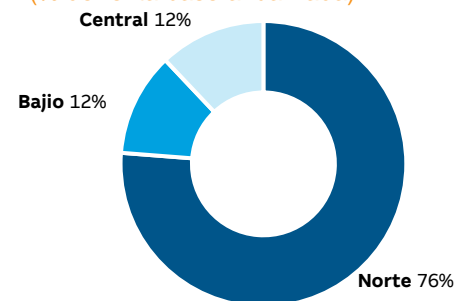
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



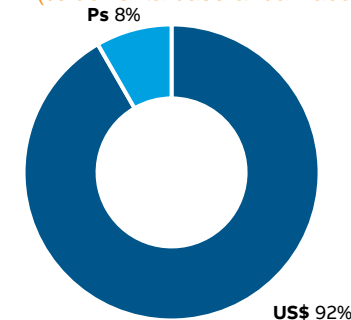
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **24.3%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **5.0 años**

Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA
Macquarie
México



Puntos clave de arrendamiento industrial en 3T23

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	ZMCDMX	509,595	Comercio Electrónico	Argentina	10 años
Nuevo arrendamiento	Saltillo	74,594	Electrónicos	Alemania	5 años
Nuevo arrendamiento	Puebla	56,511	Automotriz	Estados Unidos	5 años
Renovación	Nogales	397,358	Bienes de consumo	Estados Unidos	3 años
Renovación	Monterrey	637,000	Electrónicos	Estados Unidos	5 años

Panorama regional

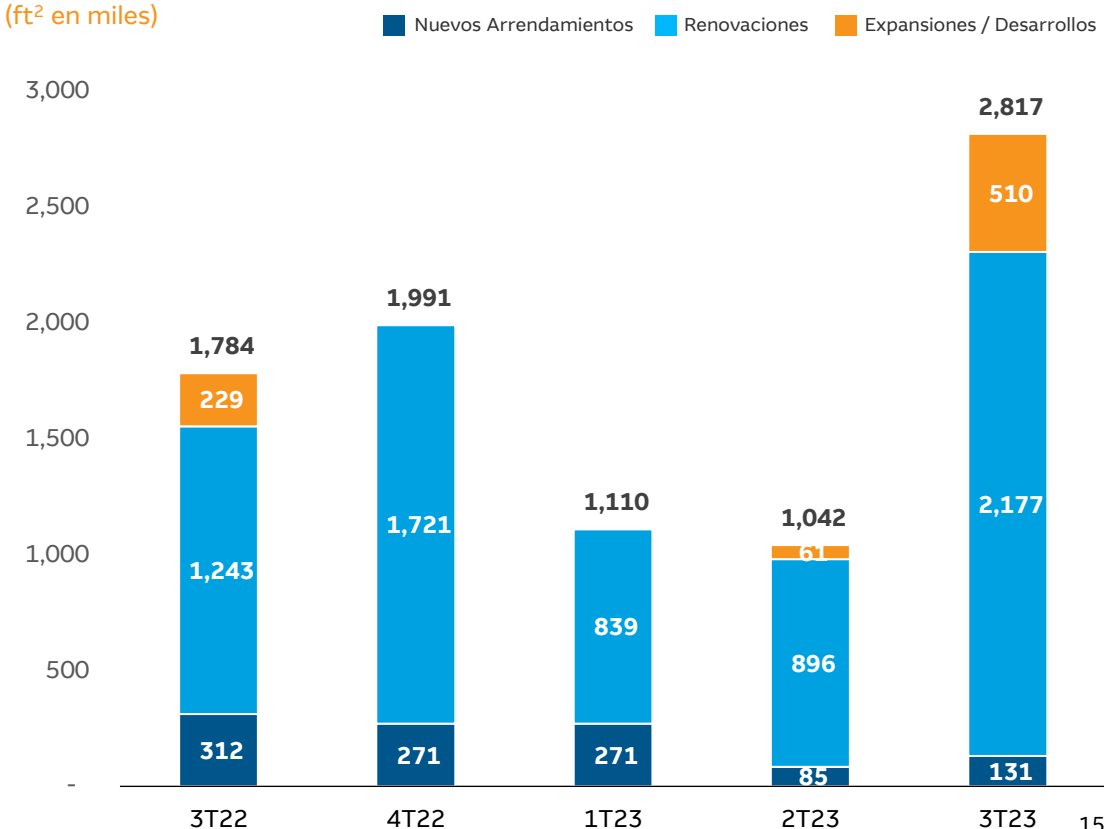
(al 30 de septiembre de 2023)

	North	Bajo	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	32	239
Numero de inquilinos ¹	215	26	45	286
Pies cuadrados de ABA (´000s)	24,184.0	3,629.1	3,125.5	30,938.6
Ocupación FdP	97.6%	100.0%	97.3%	97.9%
% Renta base anualizada	76.2%	11.7%	12.0%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.67	\$5.66	\$6.95	\$5.79

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 17.6195. 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

	3T23	2T23	Var (%) 3T23 vs 2T23	3T22	Var (%) 3T23 vs 3T22
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$190.0	\$186.1	2.1%	\$164.9	15.2%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$145.2	\$142.2	2.1%	\$127.3	14.1%
Ingresos por Renta Variable ³	\$27.2	\$26.8	1.3%	\$23.5	15.7%
Otros Ingresos ⁴	\$17.6	\$17.1	3.2%	\$14.1	25.0%
Gastos	(\$55.8)	(\$54.0)	3.3%	(\$50.2)	11.1%
NOI (inc. rentas lineales)	\$134.2	\$132.1	1.6%	\$114.7	17.0%
NOI (exc. rentas lineales)	\$140.2	\$137.7	1.8%	\$128.0	9.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.7%	91.3%	37 pb	91.0%	70 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.5%	90.9%	57 pb	90.8%	68 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	428.5	427.7	0.2%	425.6	0.7%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$174.79	\$173.10	1.0%	\$164.75	6.1%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	86.4%	84.1%	224 pb	87.0%	(64 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.4	(0.3%)	3.0	11.5%
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	70.6%	71.0%	(35 pb)	69.5%	108 pb
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	73.8%	74.0%	(18 pb)	77.7%	(387 pb)
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	2,674.4	2,586.6	3.4%	2,420.1	10.5%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	935.0	960.7	(2.7%)	916.2	2.1%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$0.2)	(\$0.2)	(0.7%)	(\$0.4)	(47.6%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$2.0)	(\$1.9)	7.1%	(\$1.7)	18.1%
Gastos capitalizables normalizados	(\$3.4)	(\$2.6)	29.7%	(\$2.1)	66.0%

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

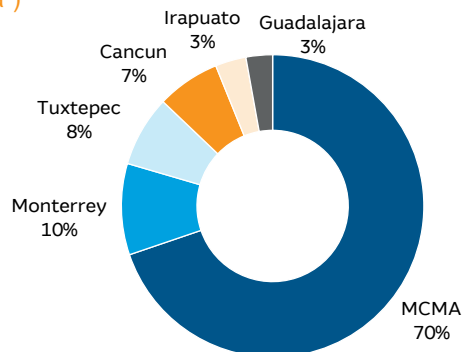
Presencia comercial de FIBRA Macquarie

Puntos clave del portafolio comercial

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

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

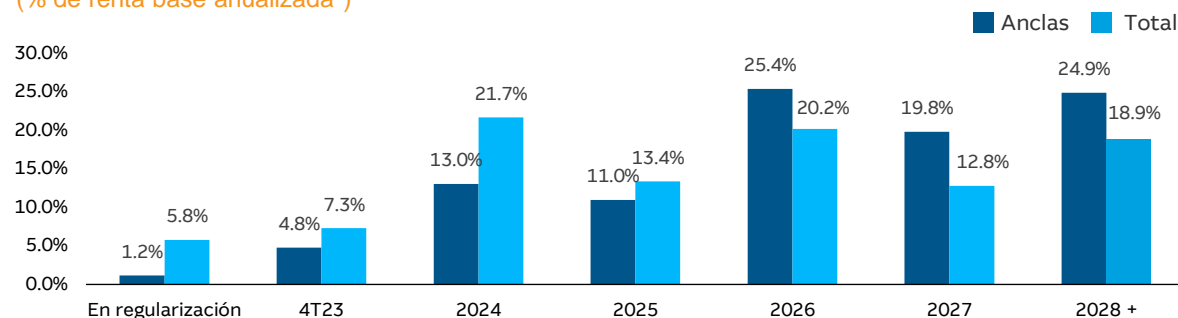
(% de renta base anualizada²)



82.4% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México¹

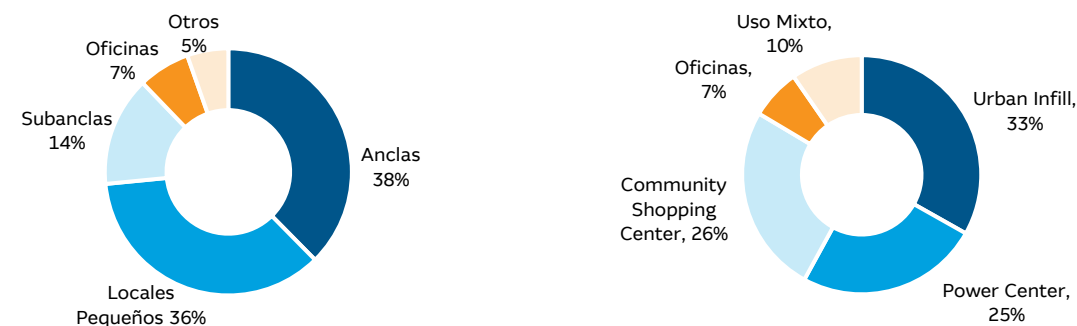
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada²)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada²)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **44.0%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **5.5 años**

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

Arrendamiento comercial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T23

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	City Shops Valle Dorado	769	Oficinas	Consultoría
Nuevo Arrendamiento	Tecamac Power Center	748	Artículos para el hogar	One Market
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Lindavista	2,484	Entretenimiento	PlayCity
Renovación	City Shops del Valle	1,876	Cines	Cinemex
Renovación	City Shops del Valle	2,442	Artículos para el hogar	Bed Bath & Beyond

Panorama regional

(al 30 de septiembre de 2023)

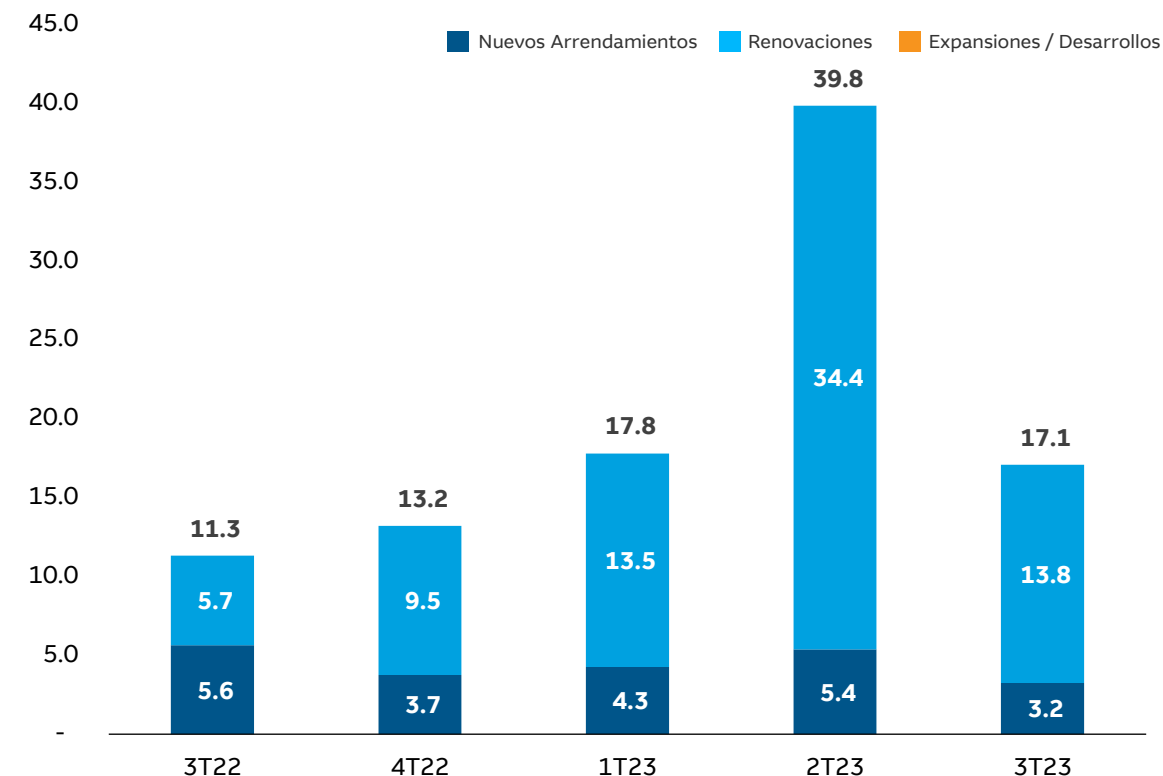
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos ¹	524	180	704
Metros cuadrados ('000s) de ABA	345.7	82.9	428.5
Ocupación FdP (%)	90.3%	97.4%	91.7%
% Renta Base Anualizada	82.4%	17.6%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.181.20 US\$10.28	Ps.150.05 US\$8.52	Ps.174.79 US\$9.92

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 17.6195. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

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

Actividad de arrendamiento comercial³

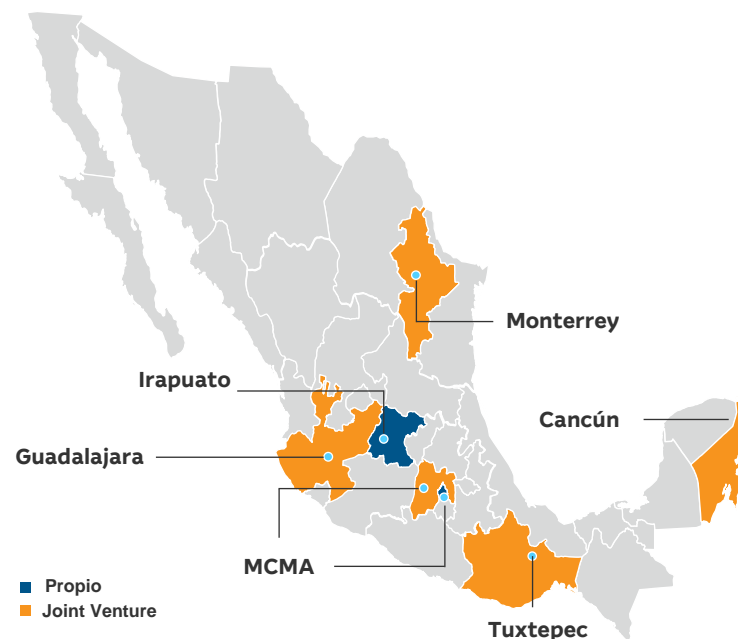
(m² en miles)



Panorama del segmento comercial

Portafolio Completamente Propio

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



Portafolio en Joint venture

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

Métricas operativas por portafolio 3T23

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	3T23	3T22	Var	3T23	3T22	Var	3T23	3T22	Var
Ocupación CDP (%)	92.5%	92.1%	39 pb	90.7%	89.6%	106 pb	91.7%	91.0%	70 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	162.1	153.8	5.4%	189.9	177.8	6.8%	174.8	164.8	6.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.8	2.7	7.0%	3.9	3.4	14.9%	3.4	3.0	11.5%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.7	228.7	0.9%	197.9	196.9	0.5%	428.5	425.6	0.7%

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)

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2023								Sep 30, 2022
	Completamente propias			Consolidado	JV ²		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
Ingresos por arrendamiento	-	801.0	101.8	902.8	49.4	1.6	953.8	1,022.1	
Gastos refacturados a los inquilinos	-	50.6	11.4	62.0	7.9	-	69.9	67.1	
Ajustes por línea recta	-	(8.1)	(5.6)	(13.7)	(0.4)	12.8	(1.4)	(18.0)	
Ingresos por estacionamiento	-	-	13.4	13.4	2.6	-	16.0	13.1	
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	-	-	-	0.8	
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	2.7	2.7	5.2	-	7.9	6.4	
Ingresos de marketing	-	-	0.8	0.8	0.8	-	1.6	1.0	
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	843.4	124.5	968.0	65.5	14.4	1,047.8	1,092.6	
Gastos de administración de la propiedad	-	(20.4)	(3.9)	(24.3)	(2.8)	(0.0)	(27.2)	(25.1)	
Mantenimiento de las propiedades	-	(17.1)	(8.1)	(25.1)	(8.9)	-	(34.1)	(30.5)	
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.9)	-	(10.9)	-	-	(10.9)	(11.3)	
Gastos de pintura	-	(6.5)	(0.1)	(6.6)	-	-	(6.6)	(2.3)	
Impuesto predial	-	(16.2)	(6.3)	(22.5)	(1.0)	(0.2)	(23.7)	(21.5)	
Seguro sobre la propiedad	-	(5.7)	(0.6)	(6.3)	(0.3)	(0.0)	(6.7)	(7.9)	
Servicios de seguridad	-	(2.5)	(4.5)	(7.0)	(2.6)	-	(9.6)	(8.4)	
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.7)	(0.1)	(2.9)	(0.6)	-	(3.4)	(3.6)	
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(34.9)	-	(34.9)	(0.2)	-	(35.1)	(20.5)	
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(22.8)	(1.8)	(24.5)	(0.9)	(0.0)	(25.5)	(24.4)	
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(5.2)	(0.2)	(5.4)	(0.7)	(0.0)	(6.1)	(7.9)	
Otros gastos de la propiedad	-	(6.5)	(9.2)	(15.6)	(6.0)	(0.3)	(21.9)	(18.9)	
Total gastos de la propiedad	-	(151.3)	(34.9)	(186.1)	(23.9)	(0.6)	(210.7)	(182.4)	

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un nuevo Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (78.6%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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	Sep 30, 2023								Sep 30, 2022
	Completamente Propio			Consolidado	JV ¹		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
Honorarios de administración	(58.9)	-	-	(58.9)	-	-	(58.9)	(46.6)	
Gastos relacionados a transacciones	(0.7)	-	-	(0.7)	-	-	(0.7)	(1.5)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(17.3)	(0.6)	(0.3)	(18.2)	(0.2)	(0.1)	(18.4)	(22.9)	
Gastos financieros	-	(197.5)	(25.1)	(222.6)	(12.4)	-	(235.0)	(243.5)	
Ingresos por intereses	6.4	0.7	1.1	8.2	0.8	0.3	9.3	7.7	
Otros ingresos	-	3.6	-	3.6	-	-	3.6	0.8	
(Pérdida)/Ganancia cambiaria	(339.8)	(133.0)	(0.0)	(472.8)	-	0.6	(472.2)	(272.2)	
Ganancia cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	1,285.0	-	1,285.0	-	25.5	1,310.5	678.2	
Ganancia / (Pérdida) por revaluación de propiedades de inversión	-	611.5	18.9	630.4	8.2	26.3	664.8	(102.6)	
Ganancia en derivados de swaps de tasas de interés	136.0	-	-	136.0	-	-	136.0	124.5	
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(274.3)	1,569.7	(5.5)	1,290.0	(3.6)	52.6	1,339.0	122.0	
(Pérdida)/Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(274.3)	2,261.9	84.2	2,071.8	37.9	66.4	2,176.1	1,032.2	

1. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un nuevo Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (78.6%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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	Sep 30, 2023				Sep 30, 2022			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV ³		Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Proporcionalmente Combinado
(Pérdida)/Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(274.3)	2,261.9	84.2	2,071.8	37.9	66.4	2,176.1	1,032.2
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	58.9	-	-	58.9	-	-	58.9	46.6
Gastos relacionados a transacciones	0.7	-	-	0.7	-	-	0.7	1.5
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	17.3	0.6	0.3	18.2	0.2	0.1	18.4	22.9
Gastos financieros	-	197.5	25.1	222.6	12.4	-	235.0	243.5
Ingresos por intereses	(6.4)	(0.7)	(1.1)	(8.2)	(0.8)	(0.3)	(9.3)	(7.7)
Otros ingresos	-	(3.6)	-	(3.6)	-	-	(3.6)	(0.8)
Pérdida/(Ganancia) cambiaria	339.8	133.0	0.0	472.8	-	(0.6)	472.2	272.2
Ganancia cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,285.0)	-	(1,285.0)	-	(25.5)	(1,310.5)	(678.2)
(Ganancia)/Pérdida por revaluación de propiedades de inversión	-	(611.5)	(18.9)	(630.4)	(8.2)	(26.3)	(664.8)	102.6
(Ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	(136.0)	-	-	(136.0)	-	-	(136.0)	(124.5)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	692.2	89.7	781.8	41.5	13.8	837.1	910.2
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	34.9	-	34.9	0.2	-	35.1	20.5
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	22.8	1.8	24.5	0.9	0.0	25.5	24.4
Gastos de pintura	-	6.5	0.1	6.6	-	-	6.6	2.3
Ingreso neto operativo	0.0	756.3	91.6	847.9	42.6	13.8	904.3	957.4

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un nuevo Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (78.6%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

FFO¹ & AFFO² ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2023							Sep 30, 2022	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado		
NOI	0.0	756.3	91.6	847.9	42.6	13.8	904.3	957.4	
Honorarios de administración	(58.9)	-	-	(58.9)	-	-	(58.9)	(46.6)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(17.3)	(0.6)	(0.3)	(18.2)	(0.2)	(0.1)	(18.4)	(22.9)	
Gastos relacionados a transacciones	(0.7)	-	-	(0.7)	-	-	(0.7)	(1.5)	
Otros ingresos	-	3.6	-	3.6	-	-	3.6	0.8	
EBITDAre³	(76.8)	759.3	91.3	773.8	42.4	13.7	829.9	887.1	
Ingresos financieros	6.4	0.7	1.1	8.2	0.8	0.3	9.3	7.7	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(193.8)	(24.6)	(218.3)	(12.1)	-	(230.4)	(239.8)	
Gastos de financiamiento normalizados	(12.0)	-	-	(12.0)	(0.3)	-	(12.3)	(9.2)	
FFO⁵	(82.5)	566.3	67.7	551.6	30.9	14.0	596.5	645.9	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(60.4)	(2.3)	(62.7)	(0.8)	-	(63.5)	(62.4)	
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(29.4)	-	(29.4)	(0.2)	-	(29.6)	(24.6)	
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(5.5)	-	(5.5)	-	-	(5.5)	(7.2)	
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.5)	(0.3)	(1.8)	-	-	(1.8)	(1.5)	
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(17.9)	(1.6)	(19.5)	(0.4)	-	(19.9)	(16.5)	
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(2.8)	-	(2.8)	-	-	(2.8)	(3.5)	
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(8.8)	-	(8.8)	-	-	(8.8)	(7.9)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	8.1	5.6	13.7	0.4	(12.8)	1.4	18.0	
AFFO	(82.5)	448.2	69.1	434.8	29.8	1.3	466.0	540.3	
FIBRAMQ FFO	(82.5)	566.3	67.7	551.6	30.9	14.0	596.5	645.9	
Más: Gastos de financiamiento normalizados	12.0	-	-	12.0	0.3	-	12.3	9.2	
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.7)	(0.5)	(4.2)	(0.3)	-	(4.6)	(3.7)	
AMEFIBRA FFO	(70.4)	562.5	67.3	559.4	30.8	14.0	604.2	651.4	

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 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Reconciliaciones de (pérdida)/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	Sep 30, 2023				Sep 30, 2022			
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Pérdida)/Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(274.3)	2,261.9	84.2	2,071.8	37.9	66.4	2,176.1	1,032.2
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	34.9	-	34.9	0.2	-	35.1	20.5
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	22.8	1.8	24.5	0.9	0.0	25.5	24.4
Gastos de pintura	-	6.5	0.1	6.6	-	-	6.6	2.3
Pérdida/(Ganancia) cambiaria	339.8	133.0	0.0	472.8	-	(0.6)	472.2	272.2
Pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,285.0)	-	(1,285.0)	-	(25.5)	(1,310.5)	(678.2)
(Ganancia)/Pérdida por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(611.5)	(18.9)	(630.4)	(8.2)	(26.3)	(664.8)	102.6
(Ganancia) neta en derivados de swaps de tasas de interés	(136.0)	-	-	(136.0)	-	-	(136.0)	(124.5)
AMEFIBRA FFO	(70.4)	562.5	67.3	559.4	30.8	14.0	604.2	651.4
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(12.0)	-	-	(12.0)	(0.3)	-	(12.3)	(9.2)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.7	0.5	4.2	0.3	-	4.6	3.7
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(82.5)	566.3	67.7	551.6	30.9	14.0	596.5	645.9

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un nuevo Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (78.6%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos netos por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2023							Sep 30, 2022	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado	
Activos - circulantes									
Efectivo y equivalentes de efectivo	385.0	68.9	51.3	505.2	13.6	13.5	532.3	722.6	
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	18.4	1.8	20.2	2.6	0.0	22.7	28.8	
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0	
Otros activos	43.9	31.2	9.8	84.9	3.9	55.8	144.6	86.7	
Total de activos - circulantes	429.0	118.4	62.9	610.2	20.1	69.3	699.6	838.1	
Activos - no circulantes									
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	
Efectivo restringido	-	14.6	-	14.6	10.2	-	24.8	28.0	
Otros activos	-	156.2	26.6	182.8	18.2	16.9	217.9	265.0	
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6	
Propiedades de inversión	-	43,619.5	4,399.7	48,019.2	1,705.3	1,255.6	50,980.1	51,470.5	
Instrumentos financieros derivados	-	354.7	-	354.7	-	-	354.7	186.8	
Total de activos - no circulantes	-	44,986.5	4,426.3	49,412.9	1,733.7	1,272.5	52,419.1	52,792.0	
Total de activos	429.0	45,104.9	4,489.2	50,023.1	1,753.8	1,341.8	53,118.7	53,630.1	
Pasivos - circulante									
Cuentas por pagar	100.9	389.9	37.3	528.1	21.8	1.8	551.6	543.8	
Pasivos financieros	0.0	-	-	0.0	556.4	-	556.4	5,080.7	
Otros pasivos	-	3.3	-	3.3	-	-	3.3	3.7	
Depósitos de inquilinos	-	20.4	2.1	22.6	-	-	22.6	26.1	
Total de pasivos - circulante	100.9	413.6	39.5	553.9	578.1	1.8	1,133.8	5,654.3	

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 78.6% 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	Sep 30, 2023							Sep 30, 2022	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial			Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante									
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	49.8
Depósitos de inquilinos	-	281.1	29.6	310.7	18.1	8.1	336.9	348.3	
Deuda	11,124.9	4,994.8	-	16,119.7	-	-	16,119.7	12,467.2	
Impuesto diferido	-	25.7	-	25.7	-	-	25.7	26.5	
Otras Deudas	-	5.1	-	5.1	-	-	5.1	8.4	
Total Pasivos No Circulante	11,124.9	5,306.8	29.6	16,461.3	18.1	8.1	16,487.4	12,900.3	
Total Pasivos	11,225.8	5,720.4	69.0	17,015.2	596.2	9.9	17,621.3	18,554.6	
(Pasivos)/activos Netos	(10,796.8)	39,384.5	4,420.2	33,007.9	1,157.6	1,332.0	35,497.4	35,075.5	

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 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Métricas financieras clave por segmento 3T23

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	843.4	124.5	968.0	65.5	14.4	1,047.8	0.0	49.4	7.3	56.7	3.8	0.8	61.4
NOI	(0.0)	756.3	91.6	847.9	42.6	13.8	904.3	(0.0)	44.3	5.4	49.7	2.5	0.8	53.0
Margen	n/a	89.7%	73.5%	87.6%	65.1%	96.0%	86.3%	n/a	89.7%	73.5%	87.6%	65.1%	96.0%	86.3%
EBITDAre ¹	(76.8)	759.3	91.3	773.8	42.4	13.7	829.9	(4.5)	44.5	5.4	45.4	2.5	0.8	48.7
Margen	n/a	90.0%	73.3%	79.9%	64.8%	95.5%	79.2%	n/a	90.0%	73.3%	79.9%	64.8%	95.5%	79.2%
FFO	(82.5)	566.3	67.7	551.6	30.9	14.0	596.5	(4.8)	33.2	4.0	32.3	1.8	0.8	35.0
Margen	n/a	67.1%	54.4%	57.0%	47.2%	97.6%	56.9%	n/a	67.1%	54.4%	57.0%	47.2%	97.6%	56.9%
AFFO	(82.5)	448.2	69.1	434.8	29.8	1.3	466.0	(4.8)	26.3	4.1	25.5	1.7	0.1	27.3
Margen	n/a	53.1%	55.5%	44.9%	45.6%	8.8%	44.5%	n/a	53.1%	55.5%	44.9%	45.6%	8.8%	44.5%
AMEFIBRA FFO	(70.4)	562.5	67.3	559.4	30.8	14.0	604.2	(4.1)	33.0	3.9	32.8	1.8	0.8	35.4
Margen	n/a	66.7%	54.0%	57.8%	47.1%	97.6%	57.7%	n/a	66.7%	54.0%	57.8%	47.1%	97.6%	57.7%

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 17.0582 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 3T23.

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 78.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de Deuda

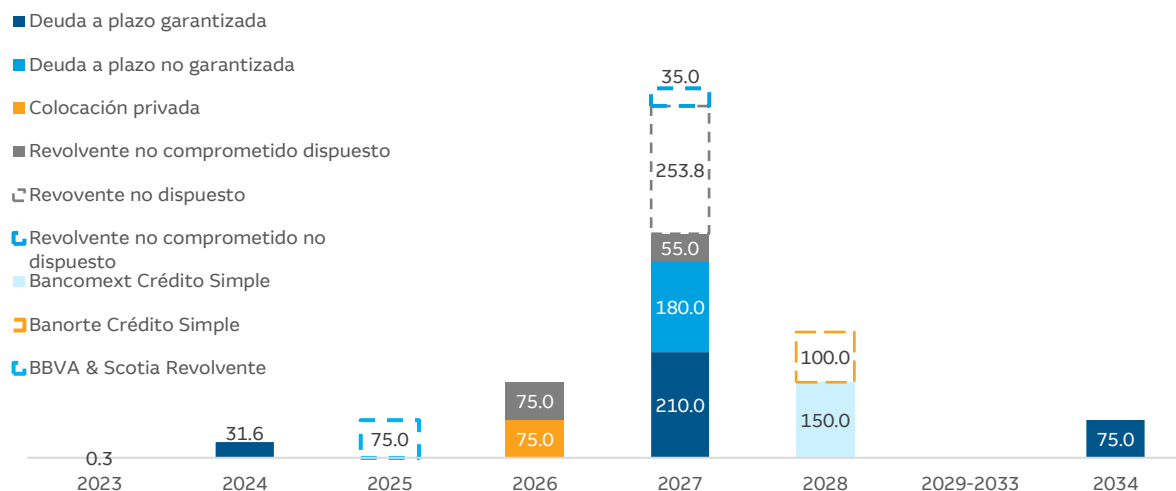


Panorama de la deuda

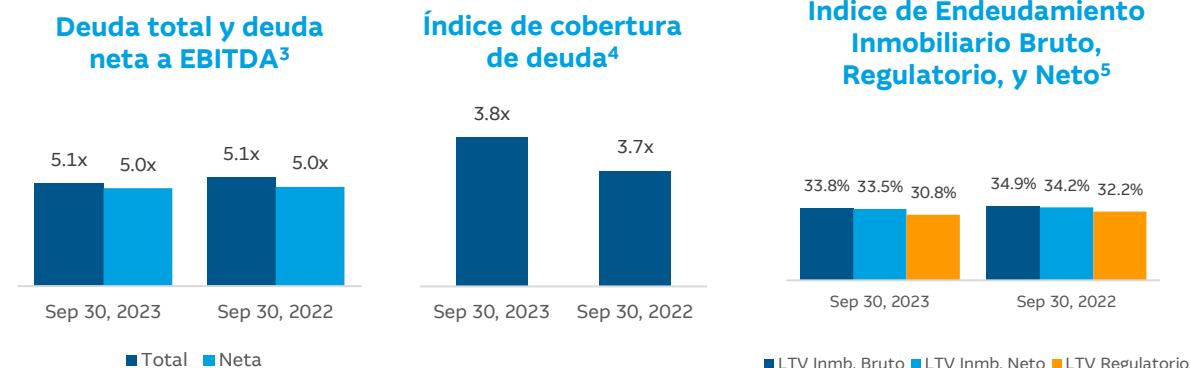
Información general

- Índice regulatorio de endeudamiento de 30.8% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.2x
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 33.5% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.6% anual
- Liquidez disponible por US\$359m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 69.7% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.3 años

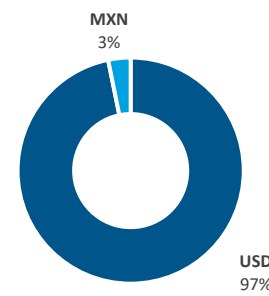
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



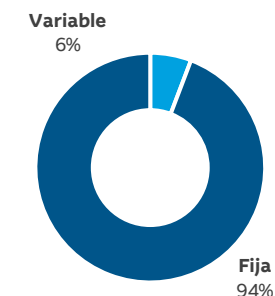
Indices clave de deuda²



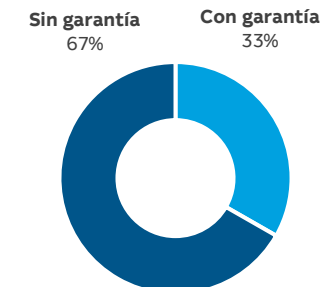
Por divisa



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. 17.6195 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2023 de Ps. 18.2955 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 17.6195 por US\$. 4. NOI UDM 3T23 / gasto por intereses UDM 3T23. 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

Divulgaciones sobre la deuda

Préstamos al 30 de septiembre 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	1,321.5	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	1,321.5	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	3,171.5	Fijo	4.64% ⁶	Solo interés	Sin garantía	5-Apr-22	1-Apr-27
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁷	🍃	USD	55.0	969.1	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,700.1	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	13-Sep-17	1-Oct-27
Grupo Financiero Banorte - Crédito a Plazo	🍃	USD	100.0	1,762.0	Fijo	5.78% ⁹	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Banco Nacional de Comercio Exterior ("Bancomext") - Crédito a Plazo	🍃	USD	150.0	2,642.9	Fijo	5.67% ¹⁰	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,321.5	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	22-May-19	1-Jun-34
Total			920.0	16,209.9						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹¹

Acreeedores	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.	31.6	556.7	Fijo	8.50%	Principal e Interés ¹²	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁸	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		31.6	556.7						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		951.6	16,766.6		5.56%				

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 17.6195 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** Al 30 de septiembre 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 prórroga por un año más. **4.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG). **5.** Al 30 de septiembre 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\$253.8 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 septiembre de 2023, la línea de Crédito Revolvente - BBVA México tenía un monto sin disponer no comprometido de US\$35.0 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.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG). **10.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.85% (incluye el ajuste ASG). **11.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **12.** 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. **Nota:** Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de endeudamiento regulatorio

		3T23
Índice de endeudamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		16,179,161
Deuda bursátil		-
Activos totales		52,522,499
Índice de endeudamiento =	$\frac{16,179,161}{52,522,499}$	= 30.8%

Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD _t) ²		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
AL ₀	Activos líquidos	518,689	-
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	1,300,872
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	5,792,593
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	946,699
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	267,166
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	255,289
ICD _t =	$\frac{518,689 + 1,300,872 + 5,792,593}{946,699 + 267,166 + 255,289}$	= 5.2x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta	=	US\$ 951,595,046	33.8%
	2T23 Valuación Externa+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US\$ 2,812,131,205	
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta + Depósitos de Clientes	=	US\$ 941,946,578	33.5%
	2T23 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US\$ 2,812,131,205	

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

	3T23 Ps. m	3T22 Ps. m	Var (%)
Uso de efectivo por los tres meses terminados			
Costos de financiamiento normalizados	-	-	NA
Capex normalizado de mantenimiento	(43.1)	(48.7)	(11.5%)
Mejoras a inquilinos	(13.8)	(12.8)	8.1%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(0.7)	(1.5)	(50.6%)
Capex normalizado extraordinario	(0.9)	0.5	(269.6%)
Comisiones por arrendamiento	(24.3)	(11.1)	119.9%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(4.0)	(1.5)	168.2%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(10.2)	(5.3)	93.1%
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(97.2)	(80.3)	21.0%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(144.2)	(132.7)	8.6%

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA
Macquarie
México

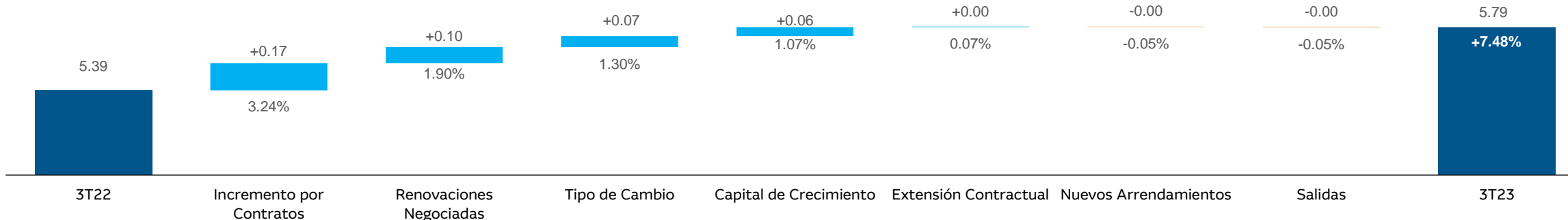
07

Anexo

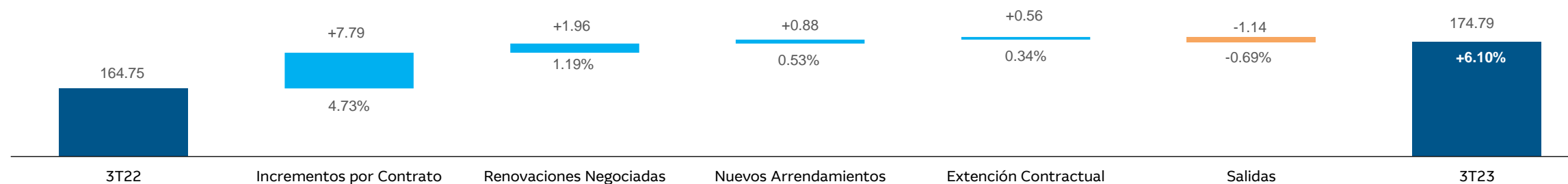


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 3T22 a 3T23 (US\$/m²/mes)

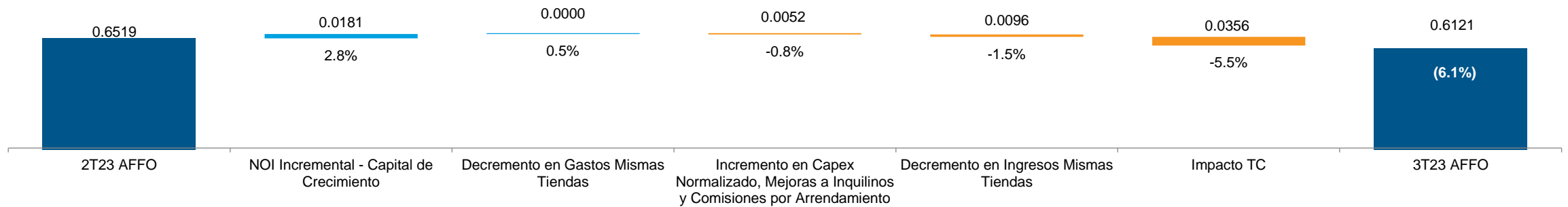


Comercial - Puente entre tasas de renta de 3T22 a 3T23 (Ps./m²/mes)

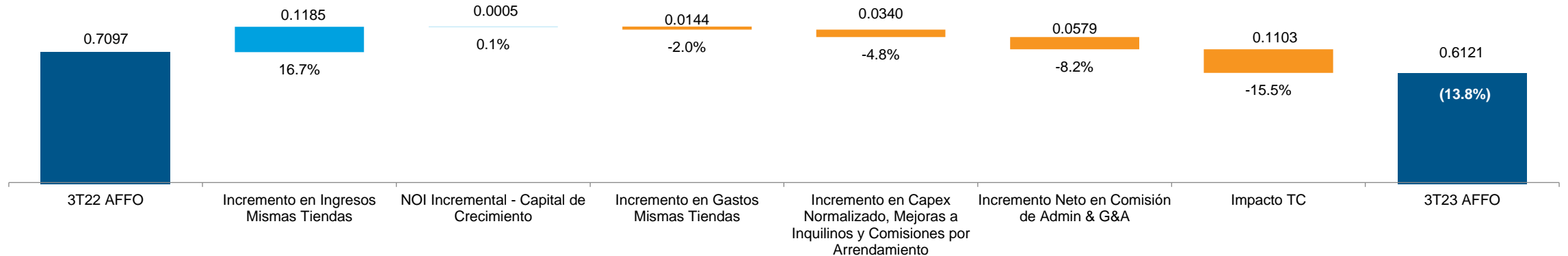


Puentes de AFFO por certificado 3T23

AFFO por certificado en Ps. de 2T23 a 3T23 (Ps./CBFI)



AFFO por certificado en Ps. de 3T22 a 3T23 (Ps./CBFI)



Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

Portafolio industrial (mismas tiendas)

Industrial - mismas tiendas	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%) 9M23 vs 9M22
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 746.8m	Ps. 824.9m	(9.5%)	Ps. 2,354.5m	Ps. 2,441.0m	(3.5%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 763.7m	Ps. 825.6m	(7.5%)	Ps. 2,380.2m	Ps. 2,447.4m	(2.7%)
Ingreso Operativo Neto (US\$m; inc. ALR)	US\$43.8m	US\$40.7m	7.4%	US\$132.1m	US\$120.4m	9.7%
Ingreso Operativo Neto (US\$m; exc. ALR)	US\$44.8m	US\$40.8m	9.8%	US\$133.6m	US\$120.7m	10.6%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.8%	90.8%	(107 pb)	89.9%	91.2%	(125 pb)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	90.3%	90.3%	(4 pb)	90.2%	91.2%	(104 pb)
Margen Operativo Neto	89.1%	90.8%	(178 pb)	89.4%	91.2%	(176 pb)
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,953.5	29,976.9	(0.1%)	29,953.5	29,976.9	(0.1%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,782.8	2,784.9	(0.1%)	2,782.8	2,784.9	(0.1%)
Ocupación fin del periodo	97.8%	97.0%	82 pb	97.8%	97.0%	82 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.74	5.39	6.5%	5.74	5.39	6.5%
Retención de clientes UDM	91.7%	86.6%	509 pb	91.7%	86.6%	509 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.2	1.0%	3.3	3.2	1.0%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.2%	91.7%	48 pb	92.2%	91.7%	48 pb

Portafolio comercial (mismas tiendas)

Comercial - mismas tiendas	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%) 9M23 vs 9M22
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 134.2m	Ps. 114.7m	17.0%	Ps. 392.3m	Ps. 331.7m	18.3%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	70.6%	69.5%	108 pb	70.6%	68.9%	177 pb
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 140.2m	Ps. 128.0m	9.5%	Ps. 411.9m	Ps. 362.6m	13.6%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	73.8%	77.7%	(387 pb)	74.2%	75.3%	(113 pb)
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,612.6	4,580.6	0.7%	4,612.6	4,580.6	0.7%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	428.5	425.6	0.7%	428.5	425.6	0.7%
Ocupación fin del periodo	91.7%	91.0%	70 pb	91.7%	91.0%	70 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$174.79	\$164.75	6.1%	\$174.79	\$164.75	6.1%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.0	11.5%	3.4	3.0	11.5%

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

NOI Consolidado Mismas Tiendas¹

Consolidado Mismas Tiendas

Portfolio Total – Mismas Tiendas	3T23	3T22	Var (%)	9M23	9M22	Var (%) 9M23 vs 9M22
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 881.0m	Ps. 939.5m	(6.2%)	Ps. 2,746.9m	Ps. 2,772.7m	(0.9%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	86.2%	87.6%	(135 pb)	86.6%	87.8%	(122 pb)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 903.9m	Ps. 953.6m	(5.2%)	Ps. 2,792.1m	Ps. 2,810.1m	(0.6%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	87.3%	88.4%	(113 pb)	87.4%	88.8%	(140 pb)
Numero de Propiedades	253	253	0	253	253	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	34,566	34,557	0.0%	34,566	34,557	0.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,211	3,210	0.0%	3,211	3,210	0.0%
Ocupación fin de periodo	97.0%	96.2%	80 pb	97.0%	96.2%	80 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.27	\$5.73	9.4%	\$6.27	\$5.73	9.4%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.2	2.9%	3.3	3.2	2.9%
Porcentaje de renta denominada en US\$	73.8%	75.4%	(165 pb)	73.8%	75.4%	(165 pb)

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

Distribución de ABA por mercado

Portafolio diversificado

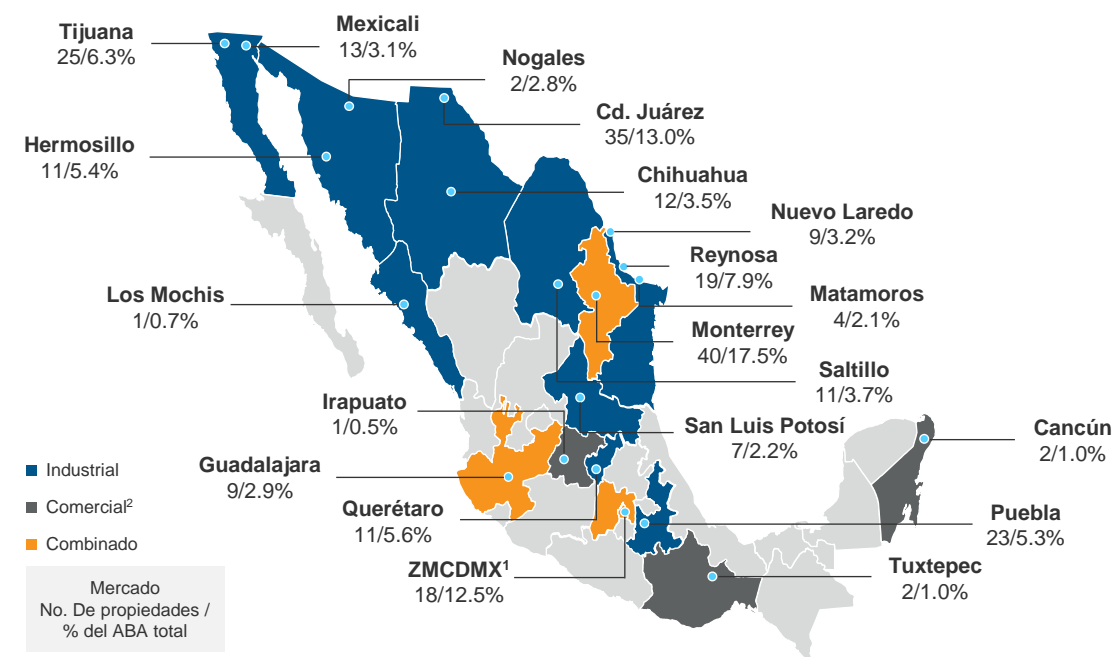
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

Ciudad	Región	GLA (m2 000's)					
		Industrial	%	Comercial ²	%	Total	%
Monterrey	Norte	545	19.2%	35	8.1%	580	17.5%
Ciudad Juárez	Norte	429	15.1%	-	-	429	13.0%
ZMCDMX ¹	Central	114	2.3%	298	69.4%	412	12.5%
Reynosa	Norte	259	9.2%	-	-	259	7.9%
Tijuana	Norte	207	7.3%	-	-	207	6.3%
Querétaro	Bajío	183	6.5%	-	-	183	5.6%
Puebla	Central	176	6.2%	-	-	176	5.3%
Hermosillo	Norte	179	6.3%	-	-	179	5.4%
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	81	3.1%	13	3.1%	95	2.9%
Nogales	Norte	93	3.3%	-	-	93	2.8%
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		2,874	100.0%	429	100.0%	3,303	100%

Norte	2,247	79.3%	35	8.1%	2,281	69.1%
Central	290	8.6%	298	69.4%	588	17.8%
Bajío	337	12.2%	29	6.7%	366	11.1%
South	-	-	68	15.8%	68	2.0%
Total	2,874	100.0%	429	100.0%	3,303	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	19.0%	5.75
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	14.9%	5.57
Reynosa	19	22	93.1%	2,792.2	259.4	9.0%	5.78
Tijuana	25	34	100.0%	2,231.5	207.3	7.2%	5.94
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.2%	6.46
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.4%	4.99
Puebla	23	30	96.4%	1,899.3	176.5	6.1%	6.47
Saltillo	11	10	87.3%	1,312.8	122.0	4.2%	4.66
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.0%	5.21
MCMA	9	15	98.7%	1,226.2	113.9	4.0%	7.68
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.6%	5.76
Mexicali	13	21	81.7%	1,091.5	101.4	3.5%	4.81
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.2%	6.09
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	6.68
San Luis Potosí	7	7	100.0%	777.5	72.2	2.5%	6.22
Matamoros	4	4	100.0%	744.0	69.1	2.4%	4.78
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	6.14
Total	239	286	97.9%	30,938.6	2,874.3	100.0%	5.79

Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (Ps.) ¹
ZMCDMX	10	405	91.3%	3,204.9	297.7	69.5%	10.00
Monterrey	1	79	79.0%	373.6	34.7	8.1%	13.80
Cancún	2	90	97.8%	366.1	34.0	7.9%	7.94
Tuxtepec	2	70	96.9%	360.8	33.5	7.8%	9.04
Irapuato	1	20	97.8%	165.0	15.3	3.6%	8.67
Guadalajara	1	40	98.2%	142.2	13.2	3.1%	8.69
Total	17	704	91.7%	4,612.6	428.5	100.0%	9.92

1. Tipo de cambio: 17.6195

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.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T22 y 3T23 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde julio 1, 2022 y hasta septiembre 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)** A partir del 4T20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación interna al 30 de septiembre 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 7.00% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 11.00% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 13.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.