

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Primer 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.

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.

1	Portafolio Industrial	9
2	Portafolio Comercial	13
3	Desarrollo y expansiones	18
4	Reportes financieros selectos	20
5	Perfil de deuda	29
6	Metodología de cálculo AFFO	33
7	Anexo	36



FIBRA Macquarie – Resumen

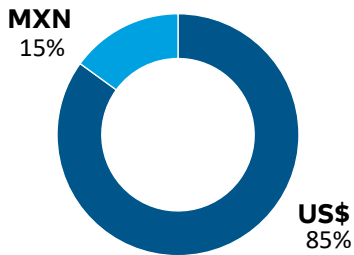
Al 31 de Marzo de 2023

Enfoque estratégico

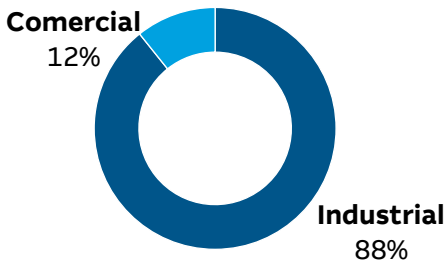
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes 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\$1.2 mil m / Ps. 21.77 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)	US\$2.8 mil m / Ps. 50.3 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	32.3% / 35.0%
NOI (UDM) ⁵	US\$191.8m / Ps. 3.77mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.6%
1T23 AFFO por certificado ⁷ / Distribución programada por certificado	Ps. 0.6799 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.7365 / Ps. 2.025
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁸	9.6% / 7.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.78m / Ps. 33.42m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA	ABA
				('000s m²)	('000s ft²)
Industrial	238	286	98.2%	2,829	30,452
Comercial ²	17	681	91.0%	428	4,603
Total	255	967	97.3%	3,257	35,055



1. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad. 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de Marzo de 2023: Ps. 18.1052, precio de certificado Ps. 28.60. 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: 19.6762. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO y distribuciones programadas 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2023 de Ps. 18.7753 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de marzo de 2023 y tipo de cambio de Ps. 19.6762.

Resumen ejecutivo de 1T23

Resumen 1T23

	97.3% 	Ocupación consolidada CDP (1T22: 96.1%; 4T22: 96.8%)
	US\$5.63 m²/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+2.3% T/T; +7.0% A/A)
	Ps. 0.6799 	AFFO por certificado (1T22 Ps. 0.6558; 4T22 Ps. 0.6762)
	3.7% 	Var A/A. (%) AFFO por certificado
	0.5% 	Var T/T. (%) AFFO por certificado

Métricas Clave 1T23

	Ps. 517.6m 	AFFO Consolidado (1T22 Ps. 499.2m – Ps. 0.6558 por certificado; 4T22 Ps. 514.8m – Ps. 0.6762 por certificado)
	77.2% 	1T23 Razón de pago AFFO (1T22 76.2%)
	35.0% 	1T23 Índice de apalancamiento inmobiliario neto (4T22 33.0%)
	Ps. 39.9 	NAV por certificado (4T22 Ps. 42.3)
	Ps. 169.69 m²/mes 	Tasa de renta promedio comercial (+0.5% T/T; +6.0% A/A)

Métricas financieras clave 1T23

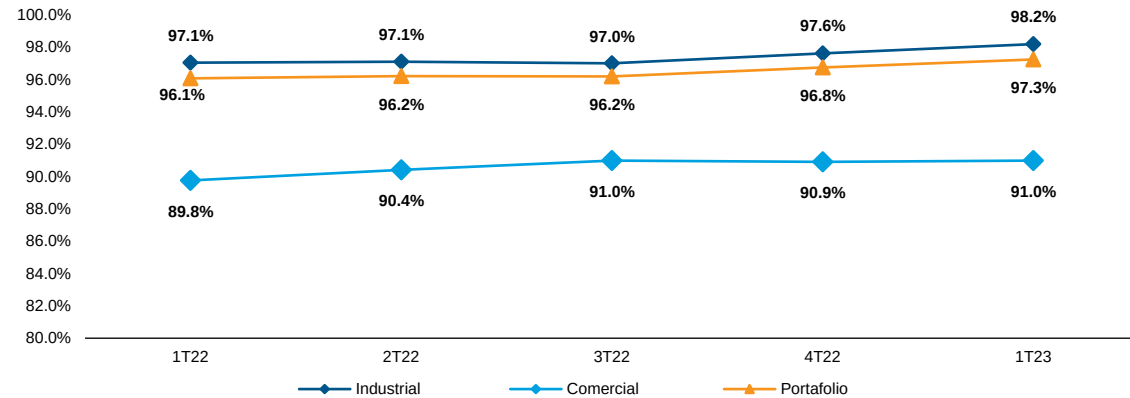
Portafolio Consolidado ¹	P\$. m ⁵ 1Q23	P\$. m ⁵ 1Q22	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 1Q23	US\$m ^{5,6} 1Q22	Variación (%)
Ingresos Totales	1,091.5	1,053.8	3.6%	58.4	51.3	13.7%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	950.4	929.6	2.2%	50.8	45.3	12.2%
NOI por certificado ³	1.2484	1.2211	2.2%	0.0667	0.0595	12.2%
Margen ⁴	87.1%	88.2%	-114pb	87.1%	88.2%	-114pb
EBITDA ²	877.6	861.9	1.8%	46.9	42.0	11.7%
EBITDA por certificado ³	1.1528	1.1322	1.8%	0.0616	0.0552	11.7%
Margen ⁴	80.4%	81.8%	-139pb	80.4%	81.8%	-139pb
FFO ²	640.8	624.5	2.6%	34.3	30.4	12.6%
FFO por certificado ³	0.8418	0.8204	2.6%	0.0450	0.0400	12.6%
Margen ⁴	58.7%	59.3%	-55pb	58.7%	59.3%	-55pb
AFFO ²	517.6	499.2	3.7%	27.7	24.3	13.8%
AFFO por certificado ³	0.6799	0.6558	3.7%	0.0363	0.0320	13.8%
Margen ⁴	47.4%	47.4%	4pb	47.4%	47.4%	4pb
EBITDAre ²	876.8	861.1	1.8%	46.9	42.0	11.7%
EBITDAre por certificado ³	1.1517	1.1311	1.8%	0.0616	0.0551	11.7%
Margen ⁴	80.3%	81.7%	-139pb	80.3%	81.7%	-139pb
FFO de AMEFIBRA ^{2,5}	647.7	626.4	3.4%	34.6	30.5	13.5%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8508	0.8228	3.4%	0.0455	0.0401	13.5%
Margen ⁴	59.3%	59.4%	-10pb	59.3%	59.4%	-10pb

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, 1T23: 761,288,719 y 1T22: 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: 1T23: 18.7041; 1T22: 20.5242.

Indicadores clave del portafolio 1T23

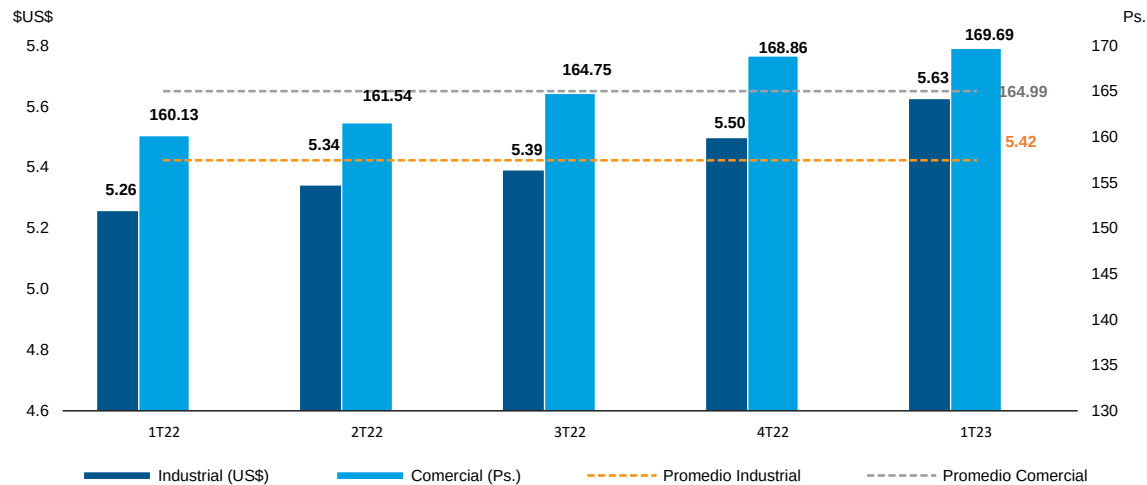
Ocupación

(fin del trimestre)



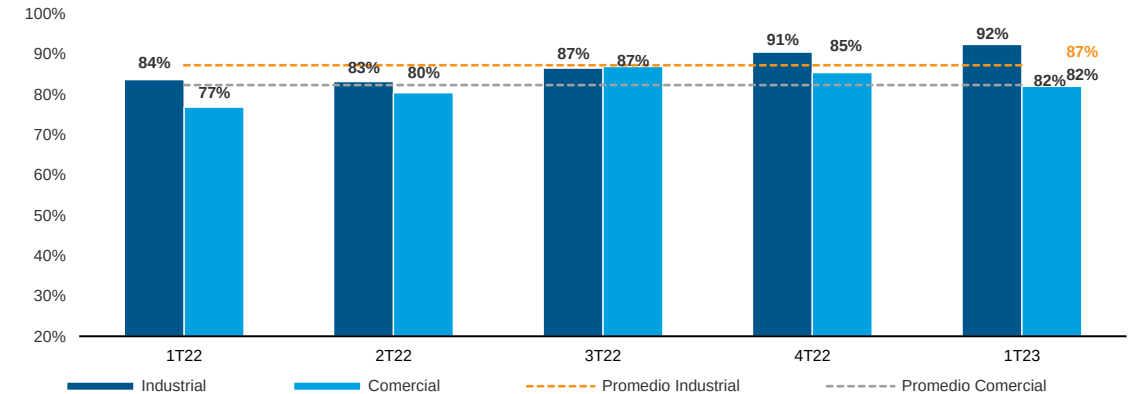
Tasa de renta

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



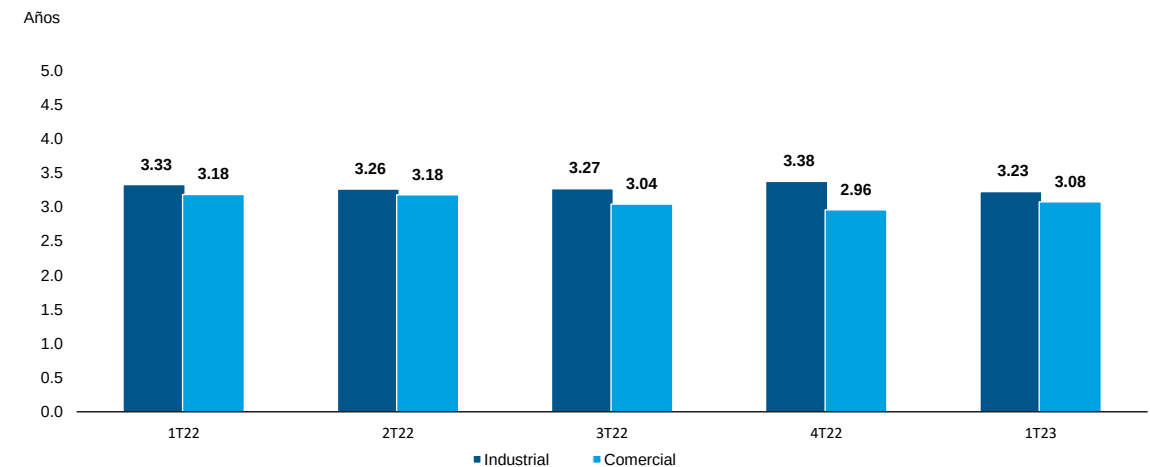
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



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 renta¹

Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T23

	GLA (sqm '000s) al 31 Mar, 2023 ²	RBA (Ps. m) 1T23	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 ⁴
Incrementos Contractuales	2,131.8	144.4	5.30	5.65	6.2%	6.6%	6.7%
Ligado a US CPI	853.4	59.1	5.35	5.77	7.8%	7.8%	6.9%
Ligado a INPC (MX) ⁵	198.0	12.9	4.52	5.42	8.2%	8.5%	7.8%
Incrementos fijos	617.7	43.6	5.74	5.89	2.4%	2.4%	2.6%
Incrementos topados	462.6	28.9	4.94	5.20	5.2%	5.2%	3.9%
Renovaciones	439.2	30.9	5.31	5.86	9.8%	10.5%	15.0%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T23

	GLA (sqm '000s) al 31 de marzo, 2023 ²	RBA (Ps. m) 1T23	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T23	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T23 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	247,132	446.8	140.75	150.65	7.8%	8.2%	7.0%
Renovaciones	27,199	86.0	249.41	263.60	6.2%	8.0%	5.7%

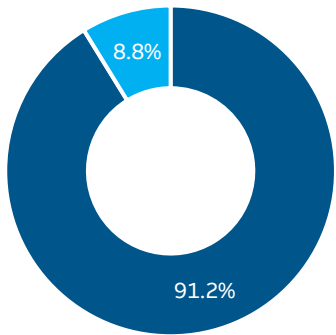
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 31 Mar, 2023	Total al 31 Dec, 2022	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	14.1%	7.8%	7.7%	7.9%	37.6%	38.0%	(42 pb)
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	6.2%	3.4%	3.2%	9.4%	22.2%	21.4%	80 pb
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.8%	1.3%	1.1%	2.3%	7.5%	7.2%	27 pb
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.4%	2.1%	2.2%	7.1%	14.7%	14.2%	54 pb
Total del portafolio ligado a inflación	20.3%	11.2%	11.0%	17.3%	59.8%	59.4%	39 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	5.9%	8.4%	3.3%	5.5%	23.1%	24.5%	(145 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.9%	3.7%	1.3%	5.8%	16.8%	15.8%	103 pb
Portafolio comercial con incrementos topados	0.2%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	3 pb
Total portafolio	32.3%	23.4%	15.6%	28.7%	100.0%	100.0%	0 pb

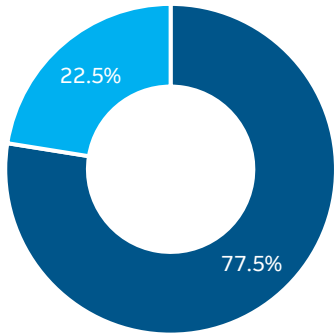
Nota: todas las cifras reportadas son al final del trimestre correspondiente.

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 31 de diciembre, 2022, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para los el periodo de los últimos 12 meses al 31 de marzo del 2023. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 31 de marzo de 2023 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 31 de marzo 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 18.1052. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

Composición de RBA del portafolio por moneda



Industrial



Consolidado

■ Denominado en US\$
■ Denominado en Ps.

01

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

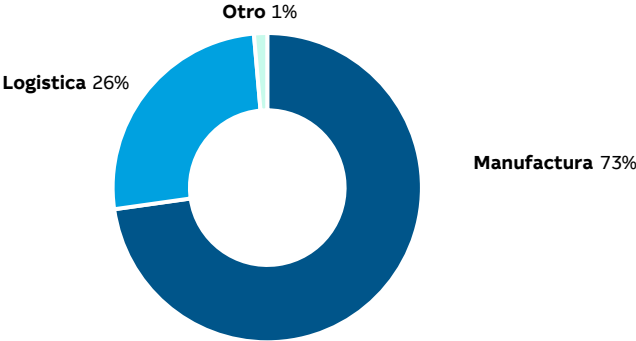
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T23	4T22	Var (%) 1T23 vs 4T22	1T22	Var (%) 1T23 vs 1T22
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$912.3	\$942.7	(3.2%)	\$896.2	1.8%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$87.9)	(\$86.4)	1.7%	(\$74.3)	18.2%
NOI	\$824.4	\$856.3	(3.7%)	\$821.9	0.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	98.2%	97.6%	57 pb	97.1%	115 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	97.8%	97.4%	40 pb	96.3%	154 pb
GLA ('000s sqft) fin de periodo	30,452.5	30,452.5	-	29,884.4	1.9%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.63	\$5.50	2.3%	\$5.26	7.0%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	92.5%	90.5%	194 pb	83.5%	897 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.4	(4.4%)	3.3	(3.0%)
Margen de NOI (%)	90.4%	90.8%	(47 pb)	91.7%	(134 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	18.85	19.75	(4.5%)	20.61	(8.5%)
TC CDP (posición financiera)	18.11	19.36	(6.5%)	19.99	(9.4%)
TC Promedio (gastos)	18.70	19.70	(5.1%)	20.52	(8.9%)
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$35.6)	(\$33.4)	6.6%	(\$30.8)	15.5%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$24.3)	(\$24.6)	(1.2%)	(\$21.5)	13.4%
Gastos capitalizables	(\$65.0)	(\$64.8)	0.2%	(\$65.3)	(0.5%)

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

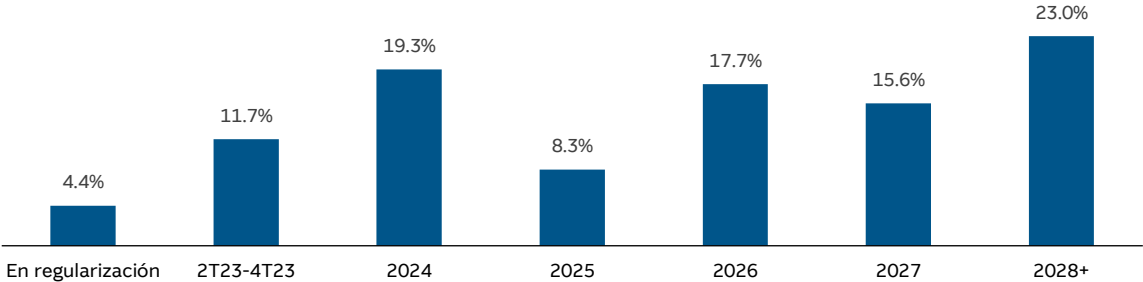
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



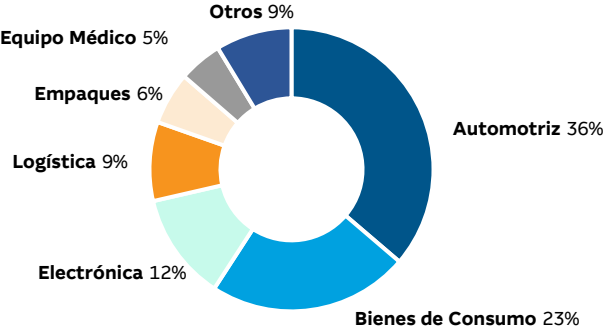
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



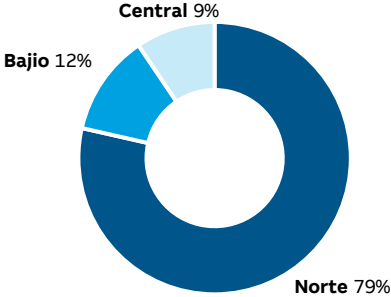
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



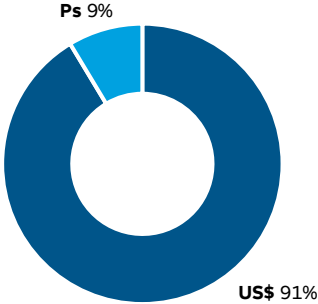
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 23.8% de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.2 años

Arrendamiento industrial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento industrial en 1T23

Transacciones	Mercado	GLA (ft²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Saltillo	138,144	Automotriz	Estados Unidos	4 años
Nuevo arrendamiento	Tijuana	49,837	Metal Mecánico	Estados Unidos	7 años
Nuevo arrendamiento	Queretaro	43,325	Automotriz	Japón	6 años
Renovación	Guadalajara	134,552	Electrónico	Estados Unidos	3 años
Renovación	Guadalajara	121,164	Electrónico	Estados Unidos	3 años

Panorama regional

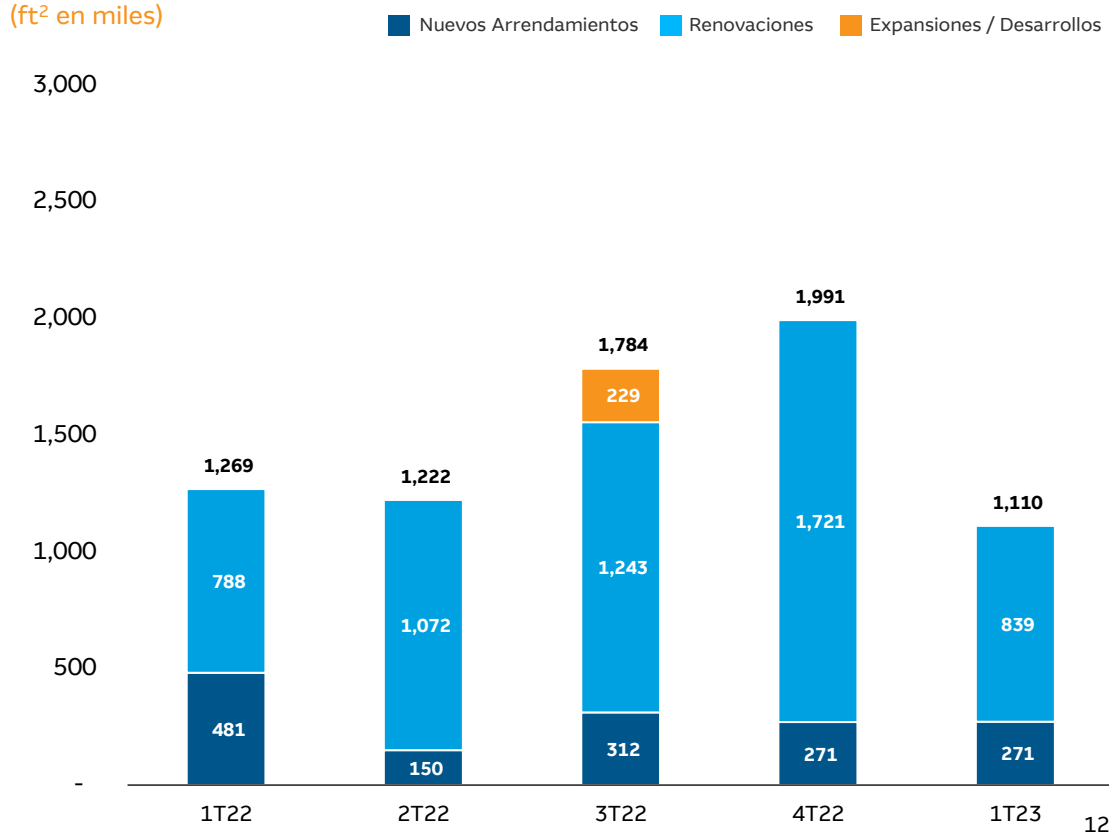
(al 31 de marzo de 2023)

	North	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	31	238
Numero de inquilinos¹	216	27	43	286
Pies cuadrados de ABA (´000s)	24,184.0	3,652.5	2,615.9	30,452.4
Ocupación FdP	98.3%	100.0%	94.6%	98.2%
% Renta base anualizada	78.5%	12.0%	9.4%	100.0%
Renta promedio mensual por m² (FdP, US\$)²	\$5.56	\$5.53	\$6.42	\$5.63

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.1052. 3. Basado en contratos firmados.

Actividad de arrendamiento industrial³

(ft² en miles)



02

Portafolio Comercial



Portafolio Comercial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

Ps. millones; excepto métricas operativas¹

	1T23	4T22	Var (%) 1T23 vs 4T22	1T22	Var (%) 1T23 vs 1T22
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$179.2	\$158.9	12.8%	\$157.6	13.8%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$138.7	\$127.8	8.5%	\$123.9	11.9%
Ingresos por Renta Variable ³	\$23.5	\$21.6	8.5%	\$22.1	6.2%
Otros Ingresos ⁴	\$17.1	\$9.5	80.8%	\$11.5	48.4%
Gastos	(\$53.2)	(\$68.2)	(21.9%)	(\$49.9)	6.8%
NOI (inc. rentas lineales)	\$126.0	\$90.8	38.8%	\$107.7	17.0%
NOI (exc. rentas lineales)	\$134.0	\$102.0	31.3%	\$114.8	16.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.0%	90.9%	8 pb	89.8%	124 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.0%	91.1%	(7 pb)	89.8%	121 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	427.6	427.2	0.1%	425.2	0.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$169.69	\$168.86	0.5%	\$160.13	6.0%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	82.1%	85.5%	(342 pb)	76.9%	514 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	3.0	4.0%	3.2	(3.4%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	70.3%	57.1%	1,320 pb	68.4%	195 pb
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	74.8%	64.2%	1,056 pb	72.9%	190 pb
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	2,633.1	2,612.5	0.8%	2,299.9	14.5%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	903.3	971.5	(7.0%)	806.2	12.0%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$0.2)	(\$0.3)	(18.3%)	(\$1.7)	(87.6%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.7)	(\$1.7)	2.6%	(\$1.6)	7.5%
Gastos capitalizables normalizados	(\$2.8)	(\$2.5)	8.3%	(\$1.9)	47.5%

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

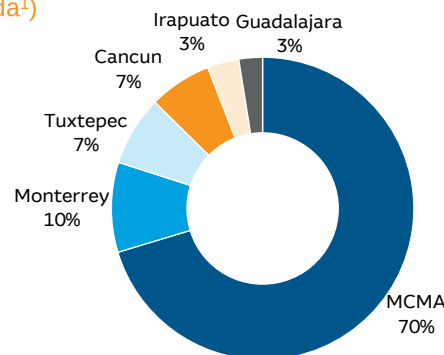
Presencia comercial de FIBRA Macquarie

Puntos clave del portafolio comercial

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

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

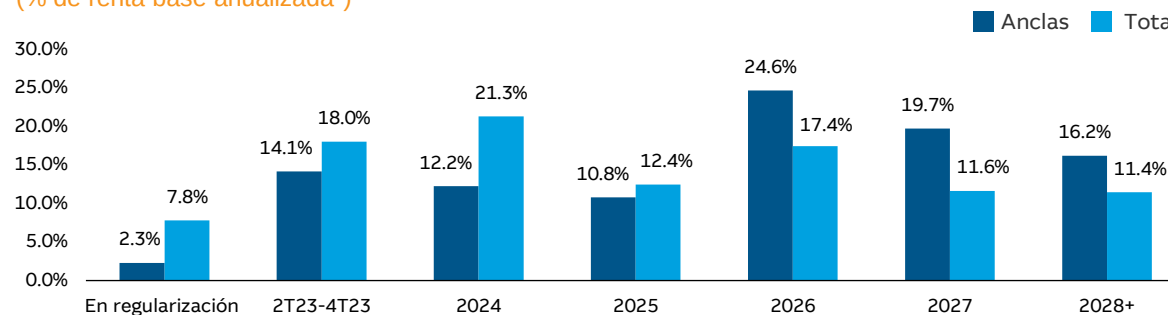
(% de renta base anualizada¹)



82.5% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México²

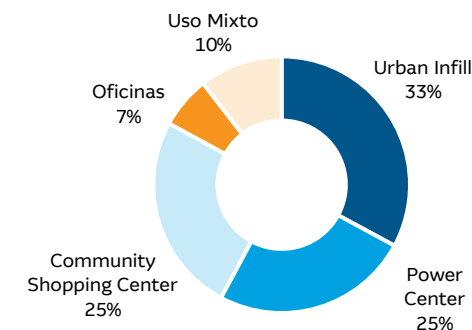
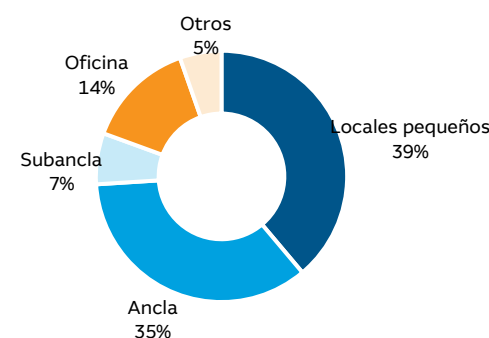
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada¹)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada¹)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **44.9%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.4 años**

Arrendamiento comercial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento comercial en 1T23

Transacción	Centro Comercial	ABA (m²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Tuxtepec	1,284	Gimnasio	Smart Fit
Nuevo Arrendamiento	City Shops Valle Dorado	409	Oficinas de Gob.	Promoción Turística
Nuevo Arrendamiento	City Shops Valle Dorado	340	Oficinas de Gob.	Registro Civil
Renovación	Coacalco Power Center	3,936	Cines	Cinépolis
Renovación	Tecamac Power Center	2,660	Cines	Cinépolis

Panorama regional

(al 31 de marzo de 2023)

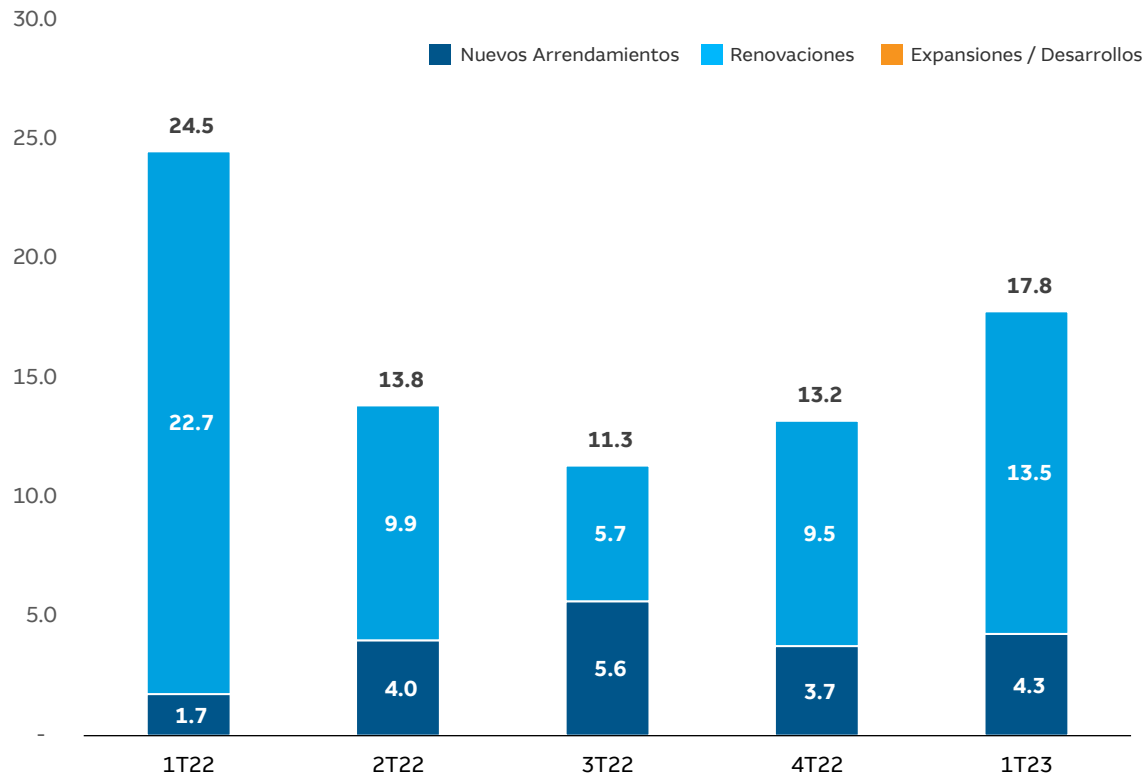
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	507	174	681
Metros cuadrados ('000s) de ABA	344.7	82.9	427.6
Ocupación FdP (%)	89.9%	95.7%	91.0%
% Renta Base Anualizada	82.5%	17.5%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² (FdP) ²	Ps.175.74 US\$9.71	Ps.146.06 US\$8.07	Ps.169.69 US\$9.37

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.1052. 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

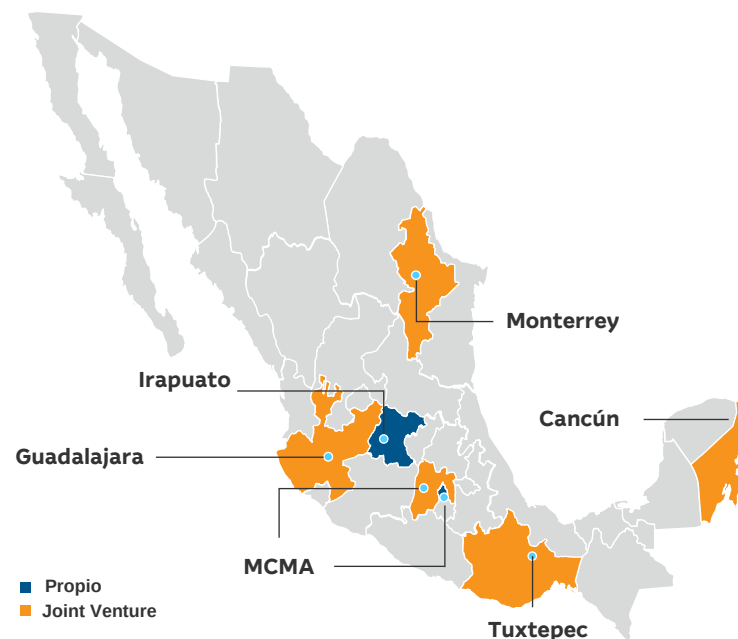
(m² en miles)



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
 - Sams 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 1T23

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total		
	1T23	1T22	Var	1T23	1T22	Var	1T23	1T22	Var
Ocupación CDP (%)	93.3%	91.0%	226 pb	88.4%	88.3%	5 pb	91.0%	89.8%	124 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	158.2	150.4	5.2%	183.7	171.8	6.9%	169.7	160.1	6.0%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.0	2.9	2.0%	3.2	3.5	(8.1%)	3.1	3.2	(3.4%)
ABA Total (miles de metros cuadrados)	229.9	228.7	0.5%	197.7	196.5	0.6%	427.6	425.2	0.6%

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

03

Desarrollo y Expansiones



Proyectos de capital de crecimiento

- 1.8m pies cuadrados de ABA en desarrollo
- US\$229m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~10.5%, representando 3.8m pies cuadrados de ABA

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

Edificios en desarrollo: 6
ABA: 1,761 mil pies cuadrados de ABA | Inversión total: US\$128.0m

Ubicaciones:
Reynosa (143 mil pies de ABA) | Tijuana (406 mil pies de ABA)
Ciudad de México (734 mil pies cuadrados de ABA) | Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)
Monterrey (211 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:
ABA potencial adicional de 3,165.4 mil pies cuadrados de ABA

Proyectos de expansión en construcción: 2
ABA incremental: 69 mil pies cuadrados | US\$4.1m de inversión al ~13.9%

Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

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

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 75.1%.



04

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Mar 31, 2023						Mar 31, 2022	
	Nivel FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	860.5	99.4	959.9	47.2	-	1,007.1	974.1
Gastos refacturados a los inquilinos	-	50.1	11.3	61.4	6.9	-	68.3	59.9
Ajustes por línea recta	-	1.7	(7.0)	(5.4)	(0.9)	-	(6.3)	2.6
Ingresos por estacionamiento	-	-	12.3	12.3	3.6	-	15.9	10.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	0.0	-	0.0	0.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.0	1.0	4.3	-	5.3	5.6
Ingresos de marketing	-	-	0.7	0.7	0.5	-	1.2	0.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	912.3	117.6	1,029.9	61.6	-	1,091.5	1,053.8
Gastos de administración de la propiedad	-	(21.8)	(3.7)	(25.5)	(2.6)	-	(28.1)	(23.4)
Mantenimiento de las propiedades	-	(16.0)	(7.5)	(23.5)	(7.4)	-	(30.9)	(22.6)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.6)	-	(10.6)	-	-	(10.6)	(10.7)
Gastos de pintura	-	(7.9)	(0.1)	(8.1)	-	-	(8.1)	(1.8)
Impuesto predial	-	(16.5)	(6.2)	(22.7)	(1.0)	(0.2)	(23.9)	(21.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.2)	(0.6)	(6.8)	(0.4)	(0.0)	(7.2)	(7.0)
Servicios de seguridad	-	(2.6)	(4.2)	(6.8)	(2.4)	-	(9.3)	(8.7)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.9)	(0.5)	(3.4)	(0.6)	-	(4.0)	(2.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(23.5)	-	(23.5)	(0.2)	-	(23.7)	(19.2)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(22.6)	(1.6)	(24.2)	0.2	-	(24.0)	(22.0)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(6.4)	(1.1)	(7.5)	(1.4)	-	(8.9)	(14.0)
Otros gastos de la propiedad	-	(4.6)	(8.1)	(12.7)	(5.6)	(0.0)	(18.3)	(14.4)
Total gastos de la propiedad	-	(141.6)	(33.7)	(175.3)	(21.3)	(0.2)	(196.8)	(167.2)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (75.1%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento (continuación)

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Mar 31, 2023						Mar 31, 2022	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Honorarios de administración	(47.9)	-	-	(47.9)	-	-	(47.9)	(46.9)
Gastos relacionados a transacciones	(0.8)	-	-	(0.8)	-	-	(0.8)	(0.8)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.6)	(0.6)	(0.3)	(24.5)	(0.0)	(0.1)	(24.6)	(20.0)
Gastos financieros	-	(207.5)	(26.0)	(233.5)	(12.2)	-	(245.7)	(239.7)
Ingresos por intereses	12.5	1.2	1.2	14.9	0.6	0.3	15.8	4.8
Otros ingresos	-	0.5	-	0.5	-	-	0.5	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)
(Pérdida)/ganancia cambiaria	708.7	364.8	0.0	1,073.5	-	(0.9)	1,072.6	465.6
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(2,768.7)	-	(2,768.7)	-	(23.0)	(2,791.6)	(1,184.8)
Revaluación de propiedades de inversión	-	349.0	(3.8)	345.2	(6.4)	-	338.9	163.5
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	(42.6)	-	-	(42.6)	-	-	(42.6)	123.4
Total otros (gastos)/ingresos operativos	606.3	(2,261.3)	(28.8)	(1,683.9)	(18.0)	(23.6)	(1,725.5)	(735.6)
Ganancia/(Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	606.3	(1,490.7)	55.1	(829.3)	22.4	(23.9)	(830.8)	151.0

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (75.1%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ ajustado por segmento

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2023				Mar 31, 2022			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³	Combinado	Combinado
(Pérdida)/Ganancia según los Estados Financieros Intermedios	435.3	(579.2)	70.0	(73.9)	(38.9)	(17.5)	(130.3)	4,800.5
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	47.9	-	-	47.9	-	-	47.9	46.9
Gastos relacionados a transacciones	0.8	-	-	0.8	-	-	0.8	0.8
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	23.6	0.6	0.3	24.5	0.0	0.1	24.6	20.0
Gastos financieros	-	207.5	26.0	233.5	12.2	-	245.7	239.7
Ingresos por intereses	(12.5)	(1.2)	(1.2)	(14.9)	(0.6)	(0.3)	(15.8)	(4.8)
Otros ingresos	-	(0.5)	-	(0.5)	-	-	(0.5)	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	0.6
Pérdida/(ganancia) cambiaria	(708.7)	(364.8)	(0.0)	(1,073.5)	-	0.9	(1,072.6)	(465.6)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	2,768.7	-	2,768.7	-	23.0	2,791.6	1,184.8
Revaluación de propiedades de inversión	-	(349.0)	3.8	(345.2)	6.4	-	(338.9)	(163.5)
(Ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	42.6	-	-	42.6	-	-	42.6	(123.4)
Ingreso neto de la propiedad	-	770.6	84.0	854.6	40.3	(0.2)	894.7	886.6
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	23.5	-	23.5	0.2	-	23.7	19.2
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	22.6	1.6	24.2	(0.2)	-	24.0	22.0
Gastos de pintura	-	7.9	0.1	8.1	-	-	8.1	1.8
Ingreso neto operativo	(0.0)	824.6	85.7	910.3	40.3	(0.2)	950.4	929.6

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

FFO¹ & AFFO² ajustado por segmento

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

	Mar 31, 2023						Mar 31, 2022	
	Completamente Propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Por los tres meses terminados	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	(0.0)	824.6	85.7	910.3	40.3	(0.2)	950.4	929.6
Honorarios de administración	(47.9)	-	-	(47.9)	-	-	(47.9)	(46.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.6)	(0.6)	(0.3)	(24.5)	(0.0)	(0.1)	(24.6)	(20.0)
Gastos relacionados a transacciones	(0.8)	-	-	(0.8)	-	-	(0.8)	(0.8)
Otros ingresos	-	0.5	-	0.5	-	-	0.5	-
EBITDAre ³	(72.3)	824.5	85.4	837.6	40.3	(0.3)	877.6	861.9
Ingresos financieros	12.5	1.2	1.2	14.9	0.6	0.3	15.8	4.8
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(204.4)	(25.6)	(230.0)	(11.9)	-	(241.9)	(235.5)
Gastos de financiamiento normalizados	(10.4)	-	-	(10.4)	(0.3)	-	(10.6)	(6.1)
Gasto de ISR	-	-	-	-	-	-	-	(0.6)
FFO ⁵	(70.2)	621.3	60.9	612.1	28.8	(0.0)	640.8	624.5
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(60.6)	(2.0)	(62.5)	(0.6)	-	(63.2)	(61.5)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(28.6)	-	(28.6)	(0.2)	-	(28.8)	(25.4)
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(7.0)	-	(7.0)	-	-	(7.0)	(7.1)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.5)	(0.1)	(1.6)	-	-	(1.6)	(1.7)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(16.4)	(1.4)	(17.8)	(0.3)	-	(18.1)	(15.1)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(2.9)	-	(2.9)	-	-	(2.9)	(3.9)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(7.9)	-	(7.9)	-	-	(7.9)	(7.9)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(1.7)	7.0	5.4	0.9	-	6.3	(2.6)
AFFO	(70.2)	494.7	64.5	489.0	28.5	(0.0)	517.6	499.2
FIBRAMQ FFO	(70.2)	621.3	60.9	612.1	28.8	(0.0)	640.8	624.5
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	10.4	-	-	10.4	0.3	-	10.6	6.1
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.1)	(0.4)	(3.5)	(0.3)	-	(3.8)	(4.2)
AMEFIBRA FFO	(59.8)	618.2	60.6	619.0	28.7	(0.0)	647.7	626.4

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel FIBRA, gastos corporativos, honorarios legales, profesionales y otros gastos y Gastos Relacionados con las Transacciones. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años. 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación.

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2023				Mar 31, 2022			
	FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³	Combinado	Combinado
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	606.3	(1,490.7)	55.1	(829.3)	22.4	(23.9)	(830.8)	151.0
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	23.5	-	23.5	0.2	-	23.7	19.2
Amortización comisiones de arrendamiento	-	22.6	1.6	24.2	(0.2)	-	24.0	22.0
Gastos de pintura	-	7.9	0.1	8.1	-	-	8.1	1.8
Pérdida/(ganancia) cambiaria	(708.7)	(364.8)	(0.0)	(1,073.5)	-	0.9	(1,072.6)	(465.6)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	2,768.7	-	2,768.7	-	23.0	2,791.6	1,184.8
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(349.0)	3.8	(345.2)	6.4	-	(338.9)	(163.5)
(Ganancia)/pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	42.6	-	-	42.6	-	-	42.6	(123.4)
AMEFIBRA FFO	(59.8)	618.2	60.6	619.0	28.7	(0.0)	647.7	626.4
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(10.4)	-	-	(10.4)	(0.3)	-	(10.6)	(6.1)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.1	0.4	3.5	0.3	-	3.8	4.2
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(70.2)	621.3	60.9	612.1	28.8	(0.0)	640.8	624.5

Activos netos por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Mar 31, 2023							Mar 31, 2022
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Activos – circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	247.9	102.7	44.7	395.3	8.9	18.5	422.7	409.3
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	24.7	2.6	27.3	2.5	0.0	29.8	28.8
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Otros activos	33.7	61.3	23.2	118.2	7.7	35.7	161.6	124.9
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos - circulantes	281.6	188.8	70.5	540.8	19.0	54.2	614.0	563.1
Activos – no circulantes								
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo restringido	-	15.0	-	15.0	9.7	-	24.6	27.4
Otros activos	-	169.1	37.7	206.8	20.0	-	226.7	295.9
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	41,647.9	4,220.4	45,868.3	1,685.4	904.5	48,458.1	48,664.7
Instrumentos financieros derivados	-	135.8	-	135.8	-	-	135.8	25.9
Total de activos – no circulantes	-	42,809.3	4,258.1	47,067.4	1,715.0	904.5	49,686.9	49,855.5
Total de activos	281.6	42,998.1	4,328.6	47,608.3	1,734.0	958.6	50,300.9	50,418.6
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	160.4	457.5	43.6	661.5	24.2	0.2	685.9	518.0
Pasivos financieros	4,526.0	-	-	4,526.0	558.8	-	5,084.8	204.9
Otros pasivos	-	3.3	-	3.3	-	-	3.3	4.0
Depósitos de inquilinos	-	18.3	1.8	20.1	-	-	20.1	11.4
Total de pasivos - circulante	4,686.4	479.0	45.4	5,210.9	582.9	0.2	5,794.1	738.2

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 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Activos netos por segmento (continuación)

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Mar 31, 2023				Mar 31, 2022			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV	Proporcionalmente		Proporcionalmente
		Industrial	Comercial			Industrial	Combinado	
Pasivos - No Circulante								
Cuentas por pagar	-	44.4	-	44.4	-	-	44.4	-
Depósitos de inquilinos	-	285.4	28.4	313.8	17.2	-	331.0	339.3
Deuda	6,297.8	5,131.0	-	11,428.7	0.0	-	11,428.7	16,296.8
Impuesto diferido	-	25.7	-	25.7	-	-	25.7	26.5
Otras Deudas	-	6.8	-	6.8	-	-	6.8	10.1
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivos No Circulante	6,297.8	5,493.3	28.4	11,819.5	17.2	-	11,836.7	16,672.8
Total Pasivos	10,984.2	5,972.3	73.8	17,030.4	600.1	0.2	17,630.7	17,410.9
Activos Netos	(10,702.6)	37,025.8	4,254.8	30,577.9	1,133.8	958.4	32,670.2	33,007.6

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 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Métricas financieras clave por segmento 1T23

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	912.3	117.6	1,029.9	61.6	0.0	1,091.5	0.0	48.8	6.3	55.1	3.3	0.0	58.4
NOI	0.0	824.6	85.7	910.3	40.3	(0.2)	950.4	0.0	44.1	4.6	48.7	2.2	(0.0)	50.8
Margen	n/a	90.4%	72.8%	88.4%	65.5%	N/A	87.1%	n/a	90.4%	72.8%	88.4%	65.5%	N/A	87.1%
EBITDAre ¹	(72.3)	824.5	85.4	837.6	40.3	(0.3)	877.6	(3.9)	44.1	4.6	44.8	2.2	(0.0)	46.9
Margen	n/a	90.4%	72.6%	81.3%	65.4%	N/A	80.4%	n/a	90.4%	72.6%	81.3%	65.4%	N/A	80.4%
FFO	(70.2)	621.3	60.9	612.1	28.8	(0.0)	640.8	(3.8)	33.2	3.3	32.7	1.5	(0.0)	34.3
Margen	n/a	68.1%	51.8%	59.4%	46.7%	N/A	58.7%	n/a	68.1%	51.8%	59.4%	46.7%	N/A	58.7%
AFFO	(70.2)	494.7	64.5	489.0	28.5	(0.0)	517.6	(3.8)	26.4	3.4	26.1	1.5	(0.0)	27.7
Margen	n/a	54.2%	54.9%	47.5%	46.3%	N/A	47.4%	n/a	54.2%	54.9%	47.5%	46.3%	N/A	47.4%
AMEFIBRA FFO	(59.8)	618.2	60.6	619.0	28.7	(0.0)	647.7	(3.2)	33.1	3.2	33.1	1.5	(0.0)	34.6
Margen	n/a	67.8%	51.5%	60.1%	46.6%	N/A	59.3%	n/a	67.8%	51.5%	60.1%	46.6%	N/A	59.3%

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 18.7041 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 1T23.

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 75.1% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

05

Perfil de Deuda

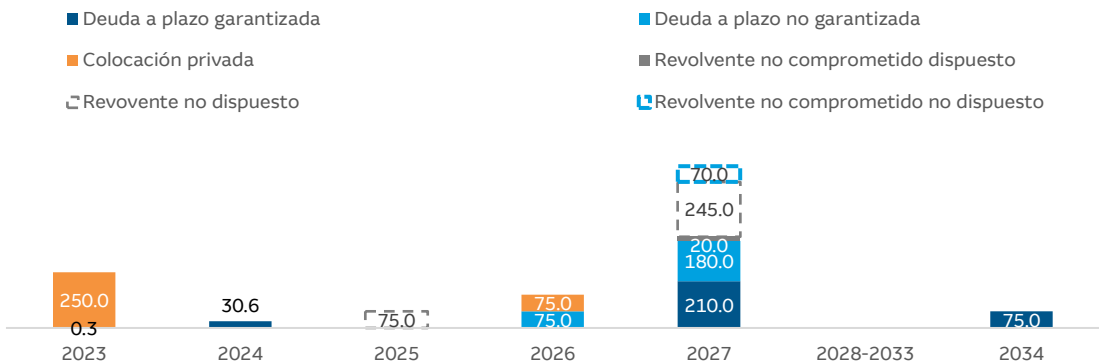


Panorama de la deuda

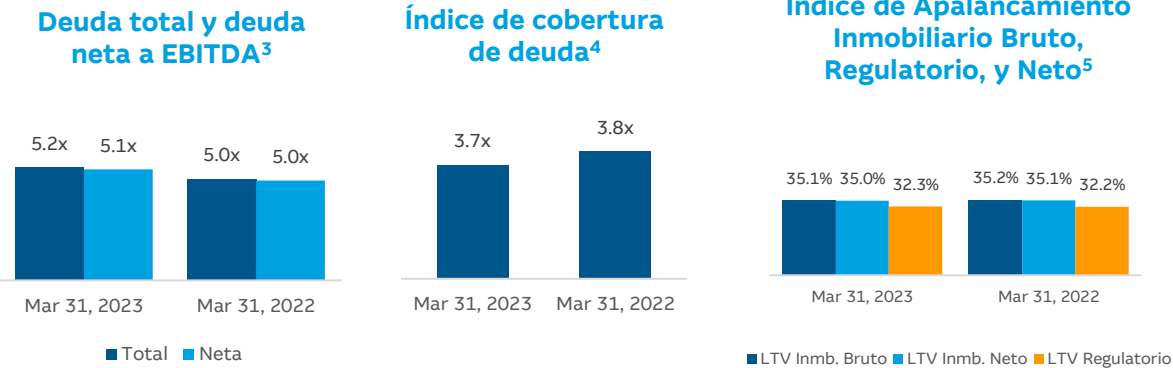
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 32.3% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 1.3x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 35.0% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.6% anual
- Liquidez disponible por US\$413m a través de líneas de crédito revolventes no dispuestas y efectivo disponible
- El 71.0% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.5 años

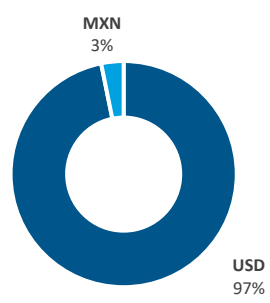
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



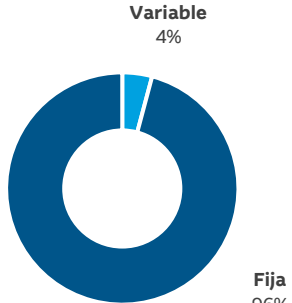
Indices clave de deuda²



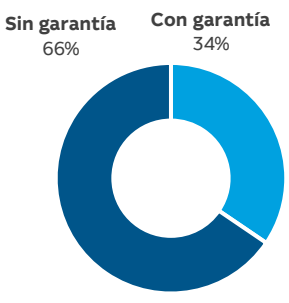
Por divisa



Por tipo de tasa de interes



Por tipo de garantía



1. Porcentaje del valor de los activos. 2. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 18.1052 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 31 de marzo de 2023 de Ps. 19.6762 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 18.1052 por US\$. 4. NOI UDM 1T23 / gasto por intereses UDM 1T23. 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 31 de marzo de 2023

Deuda asociada a propiedades completamente propias

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
Varías compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantía		USD	250.0	4,526.3	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
- Préstamo a plazo		USD	75.0	1,357.9	Fijo	5.44%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-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-Dic-22	09-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo		USD	57.0	1,032.0	Fijo	5.68% ⁴	Solo interés	Sin garantía	09-Dic-22	09-Dic-26
		USD	18.0	325.9	Variable	90-day SOFR + 2.05% ⁵	Solo interés	Sin garantía		
Varios Bancos a Través de una Línea de - Crédito - Crédito Revolvente		USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 2.05% ⁶	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70% ⁶	Solo interés	Sin garantía		
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo		USD	180.0	3258.9	Fijo	4.62% ⁷	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
Línea de Crédito Revolvente No Comprometida ⁸		USD	20.0	362.1	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	3,802.1	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁹	13-Sep-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,357.9	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁹	22-May-19	1-Jun-34
Total			885.0	16,023.1						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹⁰

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.	30.9	559.7	Fijo	8.50%	Principal e Interés ¹¹	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁹	06-Dic-16	01-Ene-24
Total			30.9	559.7						
Total completamente propio + parte proporcional de JV			915.9	16,582.8						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.1052. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** Al 31 de marzo 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). **4.** US\$57.0 millones fijos mediante un swap de tasa de interés cerrado el 27 de abril de 2023. **5.** US\$75.0 millones con tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 90 días más un ajuste SOFR de 0.15% más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG). **6.** Al 31 de marzo 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\$251.8 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). **7.** US\$180.0 millones fijos a través de un swap de tasa de interés cerrado el 21 de abril de 2023. **8.** Al 31 de marzo de 2023, la línea de Crédito Revolvente - BBVA México tenía un monto sin disponer no comprometido de US\$70.0 millones. **9.** 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. **10.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **11.** 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. **Nota:** Todos los intereses excluyen impuestos gravables.

Índices de apalancamiento regulatorio

		1T23
Índice de apalancamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		16,071,963
Deuda bursátil		-
Activos totales		49,700,730
Índice de Apalancamiento = $\frac{16,071,963}{49,700,730}$		= 32.3%

Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD t)		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos líquidos	413,804	
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	1,336,569
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	5,916,446
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	772,219
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	4,549,433
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	276,394
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	206,637
ICD _t = $\frac{413,804 + 1,336,569 + 5,916,446}{772,219 + 4,549,433 + 276,394 + 206,637}$		= 1.3x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de apalancamiento inmobiliario =	Dueda Bruta	=	915,916,301	35.1%
	4T22 Valuación Externa+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		2,608,983,571	
Índice de apalancamiento inmobiliario neto =	Nueva Deuda + Depósitos de Clientes	=	912,217,590	35.0%
	4T22 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		2,608,983,571	

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

Por los tres meses terminados

	1T23 Ps. M	1T22 Ps. M	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(8.6)	-	NM
Capex normalizado de mantenimiento	(49.7)	(49.5)	0.3%
Mejoras a inquilinos	(46.5)	(45.9)	1.1%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(1.8)	(6.7)	(73.6%)
Capex normalizado extraordinario	(2.4)	-	NM
Comisiones por arrendamiento	(13.3)	(12.4)	7.1%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.4)	(3.7)	(8.4%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(9.9)	(12.0)	(17.8%)
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(135.4)	(130.3)	4.0%

Metodología normalizada

Subtotal de ajustes de AFFO¹	(140.2)	(128.8)	8.9%
--	----------------	----------------	-------------

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta

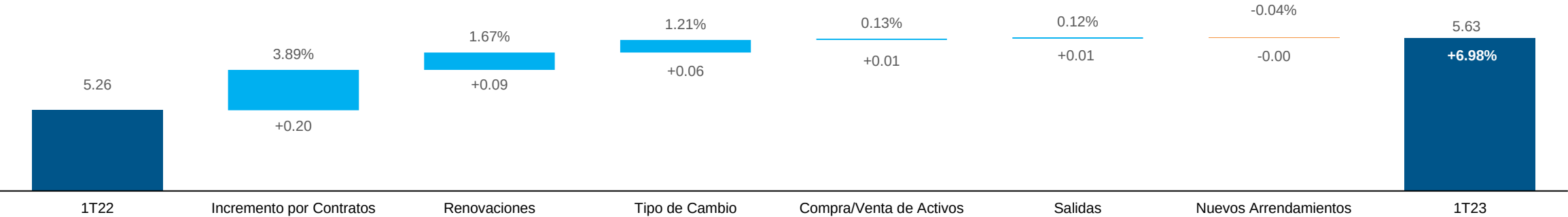
07

Anexo

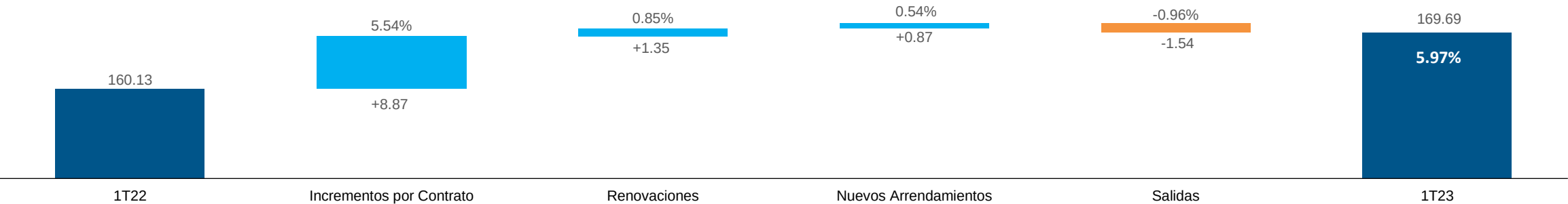


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial – Puente entre tasas de renta de 1T22 a 1T23 (US\$/m²/mes)

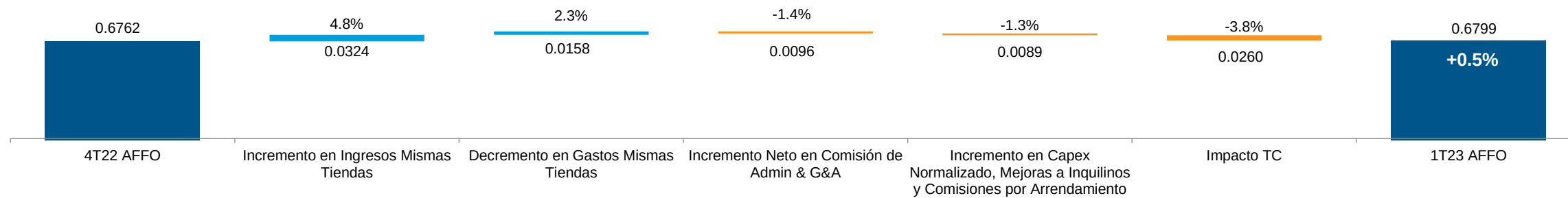


Comercial – Puente entre tasas de renta de 1T22 a 1T23 (Ps./m²/mes)

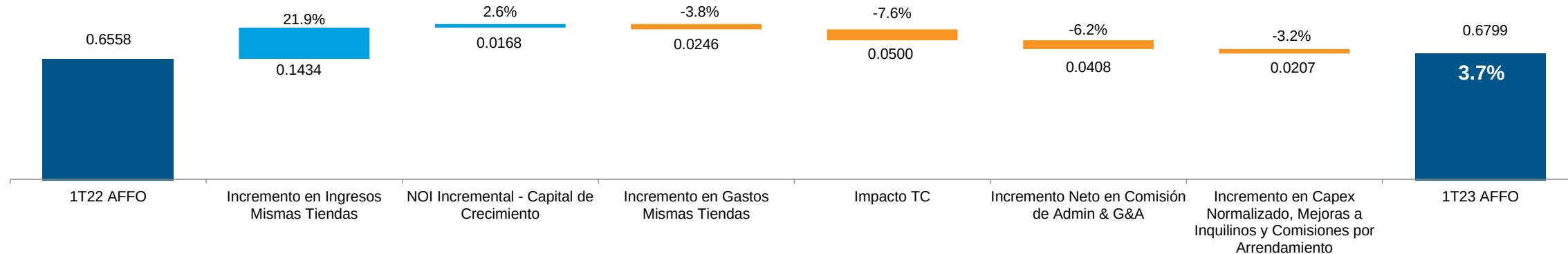


Puentes de AFFO por certificado 1T23

AFFO por certificado en Ps. de 4T22 a 1T23 (Ps./CBFI)



AFFO por certificado en Ps. de 1T22 a 1T23 (Ps./CBFI)



Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

Portafolio industrial (mismas tiendas) – métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas	1T23	1T22	Var (%)	3M23	3M22	Var (%) 3M23 vs 3M22
Ingreso Operativo Neto ²	Ps. 810.8m	Ps. 814.5m	(0.4%)	Ps. 814.5m	Ps. 772.0m	5.5%
Margen Operativo Neto	90.0%	91.8%	(174 pb)	91.8%	91.6%	18 pb
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,976.9	29,884.4	0.3%	29,976.9	29,884.4	0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,784.9	2,776.4	0.3%	2,784.9	2,776.4	0.3%
Ocupación fin del periodo	98.2%	97.1%	112 pb	98.2%	97.1%	112 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.62	5.26	7.0%	5.62	5.26	7.0%
Retención de clientes UDM	92.5%	83.7%	878 pb	92.5%	83.7%	878 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.3	(4.0%)	3.2	3.3	(4.0%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	91.9%	92.4%	(45 pb)	91.9%	92.4%	(45 pb)

Portafolio comercial (mismas tiendas) – métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas	1T23	1T22	Var (%)	3M23	3M22	Var (%) 3M23 vs 3M22
Ingreso Operativo Neto	Ps. 126.0m	Ps. 107.7m	17.0%	Ps. 107.7m	Ps. 98.5m	9.3%
Margen Operativo Neto	70.3%	68.4%	195 pb	68.4%	65.1%	324 pb
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,602.7	4,576.7	0.6%	4,602.7	4,576.7	0.6%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	427.6	425.2	0.6%	427.6	425.2	0.6%
Ocupación fin del periodo	91.0%	89.8%	124 pb	91.0%	89.8%	124 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$169.69	\$160.13	6.0%	\$169.69	\$160.13	6.0%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.1	3.2	(3.4%)	3.1	3.2	(3.4%)

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	1T23	1T22	Var (%)	3M23	3M22	Var (%) 3M23 vs 3M22
Ingreso Neto Operativo ²	Ps. 936.8m	Ps. 922.2m	1.6%	Ps. 922.2m	Ps. 870.5m	5.9%
Margen Operativo Neto	86.8%	88.2%	(148 pb)	88.2%	87.6%	68 pb
Numero de Propiedades	253	253	0	253	253	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	34,580	34,461	0.3%	34,580	34,461	0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,213	3,202	0.3%	3,213	3,202	0.3%
Ocupación fin de periodo	97.2%	96.1%	113 pb	97.2%	96.1%	113 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.09	\$5.60	8.8%	\$6.09	\$5.60	8.8%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.3	(3.9%)	3.2	3.3	(3.9%)
Promedio de renta denominada en US\$	74.3%	76.0%	(168 pb)	74.3%	76.0%	(168 pb)

1. Mismas tiendas incluyen el todas las propiedades que fueron parte del portafolio durante este periodo y el ultimo periodo comparable 2. NOI incluye arrendamiento lineal.

Distribución de ABA por mercado

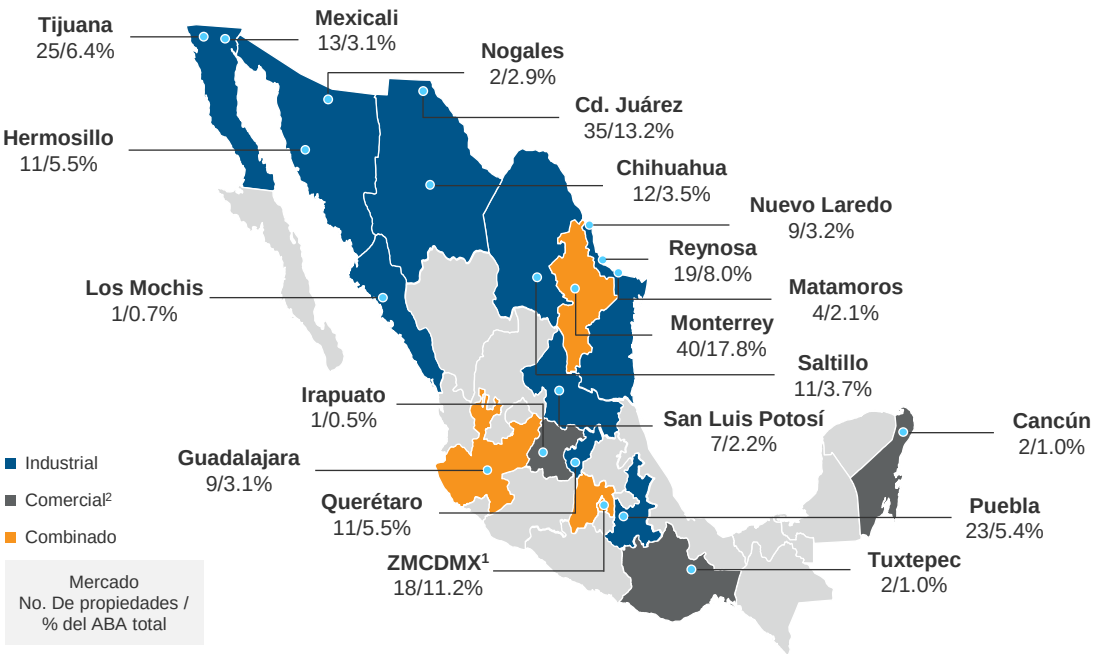
Portafolio diversificado

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

	ABA (000's m²)					
	Industrial	%	Comercial²	%	Total	%
Monterrey	545	19.3%	35	8.1%	580	17.8%
Ciudad Juárez	429	15.1%	-	-	429	13.2%
ZMCDMX¹	67	2.4%	297	69.4%	363	11.2%
Reynosa	259	9.2%	-	-	259	8.0%
Tijuana	207	7.3%	-	-	207	6.4%
Querétaro	178	6.3%	-	-	178	5.5%
Puebla	176	6.2%	-	-	176	5.4%
Hermosillo	179	6.3%	-	-	179	5.5%
Saltillo	122	4.3%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	115	4.1%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	105	3.7%	-	-	105	3.2%
Mexicali	101	3.6%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	89	3.2%	13	3.1%	103	3.1%
Nogales	93	3.3%	-	-	93	2.9%
San Luis Potosí	72	2.6%	-	-	72	2.2%
Matamoros	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	-	-	34	8.0%	34	1.0%
Tuxtepec	-	-	34	7.8%	34	1.0%
Los Mochis	22	0.8%	-	-	22	0.7%
Irapuato	-	-	15	3.6%	15	0.5%
Total	2,829	100%	428	100%	3,257	100%

Presencia en mercados clave

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



1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). 2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, seria igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados mas costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.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 1T22 y 1T23 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde enero 1, 2022 y hasta marzo 31, 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 31 de marzo 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.