



FIBRA  
Macquarie  
México

# FIBRA Macquarie México

**Reporte Anual 2023**

## Para más información, póngase en contacto con nosotros:

 +52 55 9178 7700

 [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)

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

En este documento, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited ABN 94 122 169 279 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 nombre y representación de CI Banco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en (i) 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 términos de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según haya sido modificada de tiempo en tiempo, y (ii) México, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en México sin ser registrado o exento de ser registrado en términos de la Ley del Mercado de Valores y las normas emitidas bajo la misma, según hayan sido modificadas de tiempo en tiempo. 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 cualquier operación o inversión, y Usted no debe apoyarse 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 apoyarse 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 factores.

Ninguna medida mitigante de riesgo es infalible. A pesar de las medidas mitigantes 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 confiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y opiniones. 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 asumimos 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, contable, regulatoria o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales. 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.

Este documento no es para liberación en cualquier estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Para más información, visite [fibramacquarie.com](http://fibramacquarie.com)

“ De frente al 2024, nos mantenemos optimistas ante la solidez de nuestro portafolio y las oportunidades propicias que tenemos hacia el futuro. Las tendencias favorables del nearshoring y la demanda sostenida por inmuebles industriales y comerciales en el mercado mexicano siguen apuntalando nuestra visión positiva. También observamos un panorama alentador para la inversión extranjera en el país y una dinámica de mercado que sigue impulsando bajas tasas de vacancia en nuestros mercados clave, incluyendo Juárez, Monterrey, Tijuana y la Ciudad de México. Nuestro enfoque en ser propietarios y administrar activos inmobiliarios de alta calidad en ubicaciones estratégicas del país, nos posiciona idealmente para sacar provecho de estas tendencias favorables e impulsar un crecimiento sostenible en beneficio de nuestros tenedores de certificados.”



## Simon Hanna

Director General

Carta del

# Director General

### Estimados inversionistas de FIBRA Macquarie,

2023 ha sido otro año sumamente emocionante para nosotros. Dentro del entorno favorable impulsado por la demanda generada por la tendencia de reubicación de producción a territorio mexicano (*nearshoring*), hemos continuado ejecutando exitosamente nuestras iniciativas estratégicas, entre las que se incluyen una actividad de arrendamiento sólida y el progreso en nuestro programa de desarrollo. Seguimos comprometidos con la creación de valor para nuestros tenedores de certificados, y nos complace que en 2023 generamos para ellos un retorno total de 45% en dólares estadounidenses. De igual manera, de cara a 2024, nos sentimos alentados por el entorno del mercado en México, manteniendo el propósito de buscar

oportunidades estratégicas de crecimiento en línea con una administración prudente del capital.

### Desempeño Fundamental Sólido

En términos de desempeño financiero, en 2023 logramos una utilidad récord, marcada por un incremento notable en los fondos ajustados provenientes de operaciones (AFFO) por certificado, que alcanzaron Ps. 2.58, representando un incremento de 7.8% en dólares. Esto fue impulsado por resultados positivos en cada una de nuestras métricas, incluyendo ocupación, márgenes de arrendamiento y retención, lo cual contribuyó a un resultado sólido del ingreso operativo neto (NOI) para el año completo, con un incremento de 12.9% en dólares.

Nuestro portafolio industrial sigue avanzando, particularmente en mercados de alta demanda, que son impulsados por factores favorables para la industria. FIBRA Macquarie se ha posicionado estratégicamente para beneficiarse de las dinámicas actuales del sector, aprovechando la alta calidad de nuestros activos y el crecimiento cauteloso de nuestro portafolio de proyectos de desarrollo para satisfacer la demanda creciente. A lo largo del año hemos registrado un fuerte aumento en el índice de ocupación, alcanzando un récord por encima de 90% en nuestros 16 mercados industriales, incluyendo ocupación total en varias de nuestras geografías.

Por otra parte, nuestro portafolio comercial mostró una recuperación sostenida, con ganancias en la ocupación, mayor retención y tasas de arrendamiento más altas, reflejando una mejoría en la confianza de los consumidores. El desempeño de nuestros centros comerciales, orientados a necesidades, mejoró la rentabilidad de nuestro portafolio consolidado y esperamos que esta tendencia continúe de tal suerte que se capture mayor valor para impulsar un crecimiento sostenible durante 2024.

### Oportunidades Futuras de Crecimiento Exterior

En el marco de nuestra historia, hemos priorizado la administración prudente de capital, al mismo tiempo de lograr un retorno atractivo de las inversiones que sume al crecimiento de las utilidades en los próximos años. Prueba de esta disciplina, es nuestro desempeño en 2023, donde avanzamos exitosamente en nuestros proyectos de desarrollo. En particular, arrendamos los nuevos desarrollos en Ciudad de México y Monterrey, terminamos la construcción de propiedades en Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa durante el cuarto trimestre, mismas que actualmente están siendo promovidas para arrendamiento. Mientras tanto, continuamos con la construcción de nuevos edificios en dos de nuestros mercados principales, Tijuana y Monterrey.

En 2024 y hacia adelante, seguiremos trabajando en la ejecución para nuevos desarrollos, con seis proyectos industriales activos en diversas fases, así como una reserva territorial para desarrollo futuro, la cual es fuente para la continua generación de valor de FIBRA Macquarie. Estos proyectos en curso representan una inversión total de aproximadamente 126 millones de dólares y cuentan con un objetivo de retorno sobre el costo de entre 9% y 11%, y se espera que contribuyan significativamente al NOI una vez estabilizados. Estamos especialmente entusiasmados con nuestros desarrollos de parques industriales por fases en mercados de alta demanda, que ofrecen un atractivo potencial de creación de valor para los inversionistas de FIBRA Macquarie.

El posicionamiento estratégico de México para capturar las oportunidades de crecimiento, unido a nuestro disciplinado enfoque de inversión, posiciona a FIBRA Macquarie como uno de los principales beneficiarios. A medida que avanzamos, permanecemos atentos a las limitaciones que podrían influir en nuestras decisiones de inversión, garantizando un crecimiento sostenible y la creación de valor para nuestros tenedores de certificados.

### Balance Sólido para Apoyar la Estrategia de Crecimiento

A la vez que buscamos nuevas oportunidades para el futuro, seguimos comprometidos con nuestra disciplinada administración del capital y el mantenimiento de un Balance General sólido. Durante 2023, buscamos activamente oportunidades para reforzar nuestra posición de capital. Al cierre de 2023, nuestro índice de apalancamiento (LTV) se ubicó en un saludable 31%, con un múltiplo de deuda neta sobre EBITDA de 4.9 veces. Estos parámetros ponen de manifiesto nuestra prudente gestión financiera, así como nuestra resiliencia ante las fluctuaciones del mercado.

Con métricas tan sólidas del Balance General y una liquidez comprometida y disponible de \$350 millones de dólares, confiamos en nuestra capacidad para financiar nuestro programa de inversiones de crecimiento para aprovechar oportunidades de expansión, al tiempo que mantenemos un enfoque disciplinado en la administración del capital. Esta amplia capacidad nos permite perseguir nuestros objetivos estratégicos y generar valor sostenible de largo plazo para nuestros inversionistas.

### Positivas Perspectivas para el Futuro

De frente al 2024, nos mantenemos optimistas ante la solidez de nuestro portafolio y las oportunidades propicias que tenemos hacia el futuro. Las tendencias favorables del nearshoring y la demanda sostenida por inmuebles industriales y comerciales en el mercado mexicano siguen apuntalando nuestra visión positiva. También observamos un panorama alentador para la inversión extranjera en el país y una dinámica de mercado que sigue impulsando bajas tasas de vacancia en nuestros mercados clave, incluyendo Juárez, Monterrey, Tijuana y la Ciudad de México. Nuestro enfoque en ser propietarios y administrar activos inmobiliarios de alta calidad en ubicaciones estratégicas del país, nos posiciona idealmente para sacar provecho de estas tendencias favorables e impulsar un crecimiento sostenible en beneficio de nuestros tenedores de certificados.

Adicionalmente, contamos con el respaldo de una estructura de gobierno corporativo, que, en nuestra opinión, brinda grandes beneficios y una sólida supervisión. Tenemos el respaldo de un administrador global de activos, con un mandato enfocado en el sector inmobiliario en México. Así mismo, nuestra estructura está alineada con los intereses de los inversionistas, mediante una comisión de administración y un incentivo por desempeño ligados a la evolución del precio de los certificados y a los retornos totales para nuestros inversionistas.

Quiero expresar mi agradecimiento a nuestro excepcional equipo y a nuestros valiosos inversionistas por su apoyo a lo largo del año pasado. Su dedicación y compromiso han sido decisivos para nuestro éxito, y confío en que juntos seguiremos creando valor a largo plazo y generando crecimiento sostenible para FIBRA Macquarie.



# FIBRA Macquarie México

Reporte Anual 2023

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE



MACQUARIE



---

<b>MACQUARIE MANAGEMENT MÉXICO, S.A. DE C.V.</b>	<b>ASSET</b>	<b>CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE</b>
<b>FIDEICOMITENTE</b>		<b>FIDUCIARIO</b>

## “FIBRAMQ 12”

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

**Clave de Pizarra:** FIBRAMQ 12

**Tipo de Instrumento:** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”)

**Fiduciario Emisor:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

**Dirección del Fiduciario Emisor:** Calz. Mariano Escobedo 595, Col. Polanco V sección, Miguel Hidalgo, 11560, Ciudad de México, México.

**Fideicomitente:** Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

**Dirección del Fideicomitente:** Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, C.P. 11040, Ciudad de México, México.

**Número de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) en circulación:** 761,288,719 (setecientos sesenta y un millones doscientos ochenta y ocho mil setecientos diecinueve) a la fecha de este Reporte Anual.

**Especificación de las características de los CBFIs en circulación:** Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**Número de CBFIs en tesorería:** 97,798,698 (noventa y siete millones setecientos noventa y ocho mil seiscientos noventa y ocho).

**Plazo y fecha de vencimiento:** Los CBFIs emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario de FIBRA Macquarie México (el “Fideicomiso”) no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

**Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, junto con cualesquiera modificaciones al mismo.

**Fideicomisarios:** Aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento, representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común (los “Tenedores”).

**Administrador:** Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

**Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados:**

---

Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio estaba conformado por 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, con un área bruta arrendable (“ABA”) aproximada de 3.3 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.3% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comercial represente más del 19.1% del ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2023, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 98.1% en términos de ABA, a 287 arrendatarios, en tanto que el 92.0% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales, se encontraban arrendadas a 714 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 3.3% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial representa más de 17.0% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales.

**Distribuciones:** El Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores (cada una, una “Distribución”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, en el entendido, que dichas Distribuciones podrán ser en efectivo o en CBFIs, de conformidad con lo establecido en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente: (a) el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con por lo menos 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución; en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces requerirá la previa aprobación del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores (b) en caso de Distribuciones realizadas en CBFIs, el Administrador deberá incluir en la instrucción para cada Distribución, el número de CBFIs a distribuir y, en su caso, el precio a distribuir en pesos por las fracciones resultantes de los CBFIs a distribuir; en el entendido, que dicha información deberá ser divulgada por el Fideicomisario al público a través del Emisnet, (c) para efectos de dicha Distribución en efectivo, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos en efectivo a la Cuenta de Distribución, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores y (c) el pago de dicha Distribución (ya sea en efectivo o en CBFIs) se realizará de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución, (d) Las distribuciones en CBFIs se realizarán en los términos que determine el Administrador y se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet.

**Distribuciones en CBFIs:** (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a *pro rata*. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (*lock-ups*) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

**Frecuencia y forma de las Distribuciones:** La Política de Distribución actual es autorizar y pagar Distribuciones en forma trimestral. Esto puede cambiar en el futuro. El pago de las Distribuciones está sujeto en todo momento a la aprobación del Comité FIBRA del Administrador, al desempeño estable de las propiedades del portafolio y a las condiciones de mercado. El pago de las Distribuciones se realizará en forma proporcional entre los Tenedores sobre la base de los CBFIs propiedad de cada uno de ellos a partir de la fecha de registro para la Distribución correspondiente.

---

**Fuente de las Distribuciones:** Las Distribuciones y pagos derivados de los CBFIs serán exclusivamente contra el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también será utilizado para pagar las comisiones, costos, gastos, obligaciones y cualquier otro pago del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**No existe obligación de pagar principal o intereses a los Tenedores:** En términos de la regulación de las FIBRAS, las FIBRAS deben distribuir anualmente una cantidad equivalente de por lo menos el 95% de su Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs emitidos por dicha FIBRA.

**Nivel de endeudamiento:** 29.3% (calculado conforme a la regulación aplicable a las FIBRAS) al 31 de diciembre de 2023.

**Índice de cobertura de servicio de deuda:** 5.6x (calculado conforme a la regulación aplicable a las FIBRAS) al 31 de diciembre de 2023.

**Periodicidad y forma de amortización de los CBFIs:** Los CBFIs no son amortizables.

**Lugar y forma de pago:** Todas las Distribuciones en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 9, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, México. Las distribuciones en CBFIs a los Tenedores se realizarán a través del Ineval, total o parcialmente, pero, en todo caso, a *pro rata*.

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**Depositario:** S.D. Ineval Inución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**Régimen Fiscal:** Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compraventa de estos instrumentos es el previsto por los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, que ha sido confirmado por las autoridades fiscales mexicanas a través de un oficio del SAT.

FIBRA Macquarie ha elegido ser tratada como una corporación para efectos fiscales en Estados Unidos. Consecuentemente, para efectos fiscales en Estados Unidos, las disposiciones, y transferencias de intereses en FIBRA Macquarie deberán ser sometidas al tratamiento fiscal aplicable a la disposición o transferencia de intereses corporativos. Las disposiciones fiscales de Estados Unidos correspondientes al tratamiento de las disposiciones o transferencia de intereses en una sociedad - incluyendo la Sección 1446 (f) del Código Interno de Ingresos de Estados Unidos no debería de ser aplicable para FIBRA Macquarie.

**Inscripción en el Registro Nacional de Valores:** Los CBFIs se encuentran inscritos con el No. 3239-1.81-2020-020 en el Registro Nacional de Valores, mantenido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

---

# Reporte anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

## Avisos Importantes:

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

Este comunicado no constituye una oferta de venta de valores en los Estados Unidos, y los valores no podrán ser ofertados o vendidos en los estados unidos sin registro o exención de registro bajo la ley de valores de Estados Unidos de 1933, según sea modificada.

Este documento no debe publicarse en ningún Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Este Reporte Anual no es una oferta o invitación de suscripción o compra o una recomendación de valores. No toma en cuenta los objetivos de inversión, situación financiera y necesidades particulares de cada inversionista o posible inversionista. Antes de hacer una inversión en el Fideicomiso, un inversionista o posible inversionista debe considerar si dicha inversión es adecuada a sus necesidades particulares de inversión, objetivos y circunstancias financieras y consulte a un asesor de inversiones, si es necesario.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

La información, incluyendo información financiera pronosticada en el presente Reporte Anual no debe ser considerada como una recomendación en relación con la tenencia, compra o venta de CBFIs, valores u otros instrumentos en el Fideicomiso. El debido cuidado y atención han sido utilizados en la preparación de información de los pronósticos. Sin embargo, los resultados actuales pueden variar de los pronósticos y cualquier variación puede ser materialmente positiva o negativa. Pronósticos por su propia naturaleza están sujetos a incertidumbres y contingencias, muchas de las cuales están fuera del control del Fideicomiso. El desempeño pasado no es un indicador fiable del desempeño futuro.

El presente Reporte Anual contiene declaraciones respecto al futuro. Ejemplos de dichas declaraciones respecto al futuro incluyen, pero no se limitan a, (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y situación financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas; y (iii) declaraciones en cuanto a presunciones subyacentes en que se basan dichas declaraciones. Palabras tales como "pretende", "apunta", "cree", "potencial", "prevé", "considera", "estima", "espera", "pronostica", "planea", "predice", "busca", "podría", "debería", "posible", "hará" y otros vocablos similares se utilizan para identificar declaraciones respecto al futuro, sin embargo, no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y hay riesgo de que no se cumplan las predicciones, los pronósticos, las proyecciones y las demás declaraciones respecto al futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que pueden ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros arrendatarios;
- desarrollos que tienen un impacto en el tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales;
- pasivos contingentes que resulten de las propiedades adquiridas;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevas propiedades;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para recomprar CBFIs;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso y del Dólar;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- Pandemias como la de COVID-19, u otras catástrofes biológicas, que afecten el funcionamiento de nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivos suficientes para satisfacer cualquier obligación de servicio de deuda futura, realizar inversiones de capital, así como cualquier otro rubro relacionado con nuestras propiedades, y para realizar Distribuciones;
- los términos de leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAS, estándares de contabilidad aplicables, tasas fiscales sobre bienes inmuebles y Leyes Ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- las tensiones económicas entre gobiernos y los cambios en el comercio internacional y las políticas de inversión, incluyendo tarifas nuevas o más altas sobre productos importados de México hacia Estados Unidos, nuevas barreras de entrada al comercio o requerimientos de adquisición preferentes al producto nacional, o cambios a o retiros de los tratados de libre comercio;
- nuestra capacidad, en la medida aplicable, para dedicarnos a expansiones de propiedad existentes o al desarrollo de nuevas propiedades, y para administrar potenciales retrasos y sobre costos de construcción;
- nuestra capacidad para administrar nuestras propiedades ya sea directamente a través del Administrador de Propiedad Interno o a través de administradores de propiedades externos;
- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento;
- nuestra capacidad para administrar exitosamente ciertas de nuestras propiedades adquiridas en co-inversión;

- 
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador, Macquarie Asset Management y Macquarie Group;
  - nuestra capacidad para calificar como FIBRA y para que nuestros Fideicomisos de Inversión califiquen como Fideicomisos de Inversión de ingresos pasivos para efectos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR");
  - nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
  - otros factores descritos en la sección "Factores de Riesgo".

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente Reporte Anual, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.

---

# Tabla de contenido

1.	Información general .....	1
1.1	Términos y Definiciones.....	1
1.2	Resumen Ejecutivo .....	15
1.3	Factores de Riesgo.....	47
1.4	Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso .....	78
1.5	Cambios significativos a los derechos de los tenedores de CBFIs .....	78
1.6	Destino de los Recursos.....	78
1.7	Documentos de Carácter Público .....	78
2.	El Fideicomiso.....	80
2.1	Historia y Desarrollo del Fideicomiso .....	80
2.2	Descripción del Negocio.....	80
2.3	Patrimonio del Fideicomiso .....	88
2.4	Contratos y Acuerdos .....	94
2.5	Administradores .....	110
2.6	Comisiones, Costos y Gastos del Administrador.....	115
2.7	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	115
2.8	Auditor Externo .....	117
2.9	Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI.....	118
2.10	Mercado de Capitales .....	118
3.	El Administrador .....	123
3.1	Historia y Desarrollo del Administrador .....	123
3.2	Descripción del Negocio.....	126
3.3	Administradores y Accionistas.....	127
4.	Información Financiera .....	132
4.1	Información Financiera Seleccionada.....	132
4.2	Informe de Créditos Relevantes .....	138
4.3	Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera.....	141
4.4	Estimaciones Contables Fundamentales, Fundamentos y Reservas.....	150
4.5	Otra Información Financiera que no se Ajustan a las NIIF .....	156
5.	Información financiera de la administración interna .....	160
6.	Personas responsables.....	161
7.	Anexos .....	162

---

# 1. Información general

## 1.1 Términos y Definiciones

Términos	Definiciones
“ABA”	Significa área bruta arrendable.
“Administrador de Propiedad Interno”	Significa “MPA” por sus siglas en inglés (Macquarie Property Administration), el administrador de propiedad interno respecto a nuestras propiedades industriales.
“Activos Inmobiliarios”	Significa colectivamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble.
“Administrador”	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), en su carácter de administrador de nuestro Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quienquiera que sea subsecuentemente designado como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
“Afiada”	Significa, con respecto a cualquier Persona en particular, la Persona que controle directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo Control común de dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán “Afiadas” del Administrador.
“Aportación Inicial”	Significa la cantidad de Ps. 50,000.00 (cincuenta mil Pesos 00/100) aportada al Fideicomiso por el Fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Asamblea de Tenedores”	Significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”	Significará una asamblea extraordinaria de Tenedores.
“Asamblea Ordinaria de Tenedores”	Significará una asamblea ordinaria de Tenedores.
“Auditor Externo”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bono de Fundador Neto”	Significa el Bono de Fundador pagadero al Administrador y a sus afiliadas neto de impuestos, según sea determinado por el Administrador de buena fe.

Términos	Definiciones
“Bono de Fundador”	Significa un monto equivalente al 1.5% del precio de adquisición agregado (incluyendo cualquier remuneración diferida, ganancias u otros montos contingentes, ya sea que se hubieren pagado o no) del “Portafolio Inicial”, según dicho término se define en el prospecto de colocación inicial, más cualesquier otros costos de la operación e impuestos (excluyendo IVA) relacionados con dicho Portafolio Inicial, pagadero al Administrador o una o más de sus afiliadas.
“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”	<p>Significa:</p> <p>Si la Fecha de Cálculo es la Fecha de Liquidación Inicial, un monto equivalente al precio de emisión agregado de la totalidad de los CBFIs en circulación al cierre de negociación en la BMV en la Fecha de Liquidación Inicial (incluyendo cualesquier CBFIs emitidos y efectivamente colocados en cualquier momento como resultado del ejercicio de la opción de sobreasignación relacionada con la Emisión Inicial).</p> <p>Si la Fecha de Cálculo no es la Fecha de Liquidación Inicial, el monto se calculará de la siguiente manera:</p> <p><i>A x B, donde:</i></p> <p>A = significa el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 (sesenta) Días de Negociación incluyendo la Fecha de Cálculo y topado hasta ésta misma fecha; y</p> <p>B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en la Fecha de Cálculo respectiva.</p>
“CBFIs Adicionales”	Significa los CBFIs emitidos a través de Emisiones Adicionales.
“CBFIs” o “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”	Significa, indistintamente, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, emitidos por la Emisora de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“CBRE”	Significa CBRE, S.A. de C.V.
“CIBanco”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Fideicomiso.
“CETES”	Significa Certificados de la Tesorería de la Federación.
“Circular Única de Emisoras”	Significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comisión de Administración Base”	Respecto de cada Periodo Semestral, significa un monto calculado para dicho Periodo Semestral equivalente a 1.00% (uno por ciento) anual de la Capitalización de Mercado del Fideicomiso en la Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base por dicho Periodo Semestral; en el entendido, que la Comisión de Administración Base en ningún caso será inferior a cero.
“Comisión de Administración Base Neta”	Significa la Comisión de Administración Base efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
“Comisión por Desempeño”	Significa, en relación con cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, un monto calculado para dicho Periodo de Comisión por Desempeño de conformidad con lo siguiente, en cada caso, en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño para el Periodo de Comisión por Desempeño correspondiente: $(A + B - C) \times 10\% - D$ , donde:

Términos	Definiciones
	<p>A = la Capitalización de Mercado del Fideicomiso;</p> <p>B = el monto agregado de todas las Distribuciones, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% (cinco por ciento) anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de su fecha de pago respectiva;</p> <p>C = el precio de emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma de 5% (cinco por ciento) anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada a partir de la fecha de su respectiva emisión o de su respectiva recompra (según resulte aplicable); y</p> <p>D = el monto agregado de las Comisiones por Desempeño pagadas al Administrador con respecto a Periodos de Comisión por Desempeño anteriores;</p> <p>en el entendido, que la Comisión por Desempeño en ningún caso será inferior a cero.</p>
"Comisión por Desempeño Neta"	Significa la Comisión por Desempeño efectivamente recibida por el Administrador, neta de impuestos según sea determinado por el Administrador de buena fe.
"Comisiones de Administración"	Significa la Comisión de Administración Base y la Comisión de Desempeño.
"Comité de Auditoría"	Significa el comité de auditoría del Fideicomiso.
"Comité de Endeudamiento"	Significa el comité de endeudamiento del Fideicomiso.
"Comité de Ética y Gobierno Corporativo"	Significa el comité de ética y gobierno corporativo del Fideicomiso.
"Comité FIBRA"	Significa el comité interno del Administrador encargado de todos los asuntos y aprobaciones relacionados con el funcionamiento, gestión y administración de FIBRA Macquarie.
"Comité Técnico"	Significa el comité técnico del Fideicomiso.
"Conducta Inhabilitadora"	Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en tal carácter), (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o (ii) el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.
"Conducta de Remoción"	Significa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.
"Contrato de Administración"	Significa el contrato de administración, de fecha 11 de diciembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), celebrado entre Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. (ahora Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.) y el Fiduciario en su calidad de fiduciario del Fideicomiso.
"Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012 (según sea modificado o reformulado en cualquier momento), sostenido entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A.

Términos	Definiciones
	de C.V.), como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (antes Deutsche Bank como fiduciario sustituido), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (antes Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.), como administrador.
"Control" y "Controlado"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Convenio de Sustitución Fiduciaria"	Significa el convenio de sustitución fiduciaria de fecha 31 de octubre de 2017, celebrado entre Deutsche Bank, como fiduciario sustituido, y CIBanco, como fiduciario sustituto, con el reconocimiento y consentimiento de MMREM (ahora llamada MAM México), como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso.
"Créditos de IVA"	Significa los contratos de crédito garantizados de IVA del Fideicomiso con Macquarie Bank Limited.
"CUAE"	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
"Cuenta de Distribución"	Significa la cuenta de distribución segregada establecida y mantenida por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administración.
"Daños"	Significa toda Reclamación acumulada o en que haya incurrido cualquier Persona Cubierta o en la cual se involucre cualquier Persona Cubierta, como una parte o de alguna otra forma, o con la cual se vea amenazada cualquier Persona Cubierta, en relación con o que surja de la inversión u otras actividades del Fideicomiso, actividades llevadas a cabo con respecto al Fideicomiso, o de alguna otra forma relacionadas o que surjan del Contrato de Fideicomiso o los convenios o contratos que resulten del mismo, incluyendo montos pagados conforme a sentencias, en compromiso o como multas o penalizaciones, y honorarios y gastos de abogados en que se haya incurrido con respecto a la preparación, defensa o resolución de todo Procedimiento tanto de carácter civil como penal.
"Deutsche Bank"	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso.
"Día de Negociación"	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para negociación.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado, domingo o un día en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Distribuciones"	Significa, indistintamente, cualquier distribución que realice el Fiduciario a los Tenedores de nuestros CBFIs.
"Documentos de la Operación"	Significa, colectivamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
"EBITDA"	Significa, con respecto a nosotros o cualquiera de nuestros Fideicomisos de Inversión, una cantidad igual a las ganancias previstas antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización.
"Ejercicio Fiscal"	Significa cada ejercicio en el periodo transcurrido desde el 1° de enero y hasta el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando se prevea otra fecha según la legislación aplicable.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
“Emisión”	Significa una emisión de CBFIs por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.
“Emisión Adicional”	Significará cualquier Emisión adicional a la Emisión Inicial, ya sea pública o privada, dentro o fuera de México, de acuerdo con los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis 1, 68 y otros artículos aplicables de la LMV.
“Emisión Inicial”	Significa la emisión inicial de CBFIs llevada a cabo conforme a la Oferta Global.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Emisora”, “Emisor” o “Fiduciario”	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
“Endeudamiento”	Significará créditos, préstamos, financiamiento y deuda bursátil. El término Endeudamiento no incluirá montos disponibles para ser dispuestas o desembolsadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas.
“Entidad Macquarie”	Significa Macquarie Group Limited o cualquiera de sus Afiliadas.
“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“US\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Desempeño”	Significa el último día de cada Periodo de Comisión por Desempeño.
“Fecha de Cálculo de la Comisión por Administración Base”	Con respecto de un Periodo Semestral, el primer día de dicho Periodo Semestral.
“Fecha de Cálculo”	Significa una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración Base o una Fecha de Cálculo de la Comisión de Administración por Desempeño, según corresponda.
“Fecha de Liquidación Inicial”	Significa el 19 de diciembre de 2012, la fecha en la que el Fiduciario recibió los Recursos de la Emisión Inicial.
“Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño”	Significa el segundo aniversario de la Fecha de Liquidación Inicial y cada segundo aniversario siguiente, y si la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato o del Fideicomiso, o la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“Fecha de Terminación de Periodo Semestral”	Significa cada 31 de marzo, 30 de septiembre y la fecha en la que surta efectos la terminación del Contrato de Fideicomiso o del Fideicomiso o la fecha de renuncia o remoción del Administrador o la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), es otra fecha, será dicha otra fecha.
“FIBRA”	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.

Términos	Definiciones
"FIBRA Macquarie" o el "Fideicomiso"	Significa FIBRA Macquarie México.
"Fideicomisarios"	Significa aquellos Tenedores que tengan la titularidad de uno o más CBFIs, representados en su conjunto para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
"Fideicomiso de Garantía CPA-GECREM"	Significa el fideicomiso de garantía creado con el objeto de garantizar las obligaciones del Fideicomiso de Inversión de MMREIT Industrial Trust II y MMREIT Retail Trust II bajo el Crédito CPA-GECREM.
"Fideicomiso de Inversión"	Significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México para adquirir Activos Inmobiliarios, en donde el Fideicomiso mantenga una Inversión; en el entendido que los fines de dichos Fideicomisos de Inversión deberán permitir que los mismos califiquen como un fideicomiso de ingresos pasivos para los objetos de la LISR.
"Fideicomitente"	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso.
"Frisa"	Significa Grupo Frisa.
"Gastos de Emisión"	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión, (b) el pago de las comisiones de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente, (c) los pagos a Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos a cualquier agente colocador en relación con el contrato de colocación o contrato similar relacionado con dicha Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, y (i) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.
"Gastos de Inversión"	Significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier certificados fiduciarios u otros valores emitidos por dicho Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario (vii) gastos derivados del pago de

Términos	Definiciones
	impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.
“Gastos del Administrador”	Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo, incluyendo salarios relacionados con los empleados del Administrador, renta y otros gastos en los que incurra en el mantenimiento de sus oficinas, costos incurridos por el Administrador en relación con la administración de sus asuntos corporativos, pero sin incluir los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa los costos, gastos y obligaciones incurridas por lo que deriven de la operación y actividad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) la Comisión Base de Administración, la Comisión por Desempeño y el Bono de Fundador; (b) los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y enajenación de los mismos (incluyendo cualquier comisión por reserva, cancelación, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsados, compromisos u otras comisiones), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean reembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona; (c) primas de seguros para proteger al Fideicomiso y a cualesquier Personas Cubiertas de responsabilidades de terceros en relación con las Inversiones y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización a terceros (lo cual incluye a intermediarios colocadores); (d) servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, inscripción, y de cotización, gastos de auditoría y contables (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, devoluciones de impuestos y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos; (e) gastos bancarios y de consultoría; (f) gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales; (g) cualesquier Gastos de Inversión, incluyendo sin limitación, gastos relacionados con el establecimiento de cualesquier Fideicomisos de Inversión a través de o en los cuales se puedan realizar Inversiones; (h) gastos y honorarios del Fiduciario, del Comité FIBRA del Administrador, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, el Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualesquier pagos de honorarios y otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener la inscripción de los CBFIs en el RNV, y el listado en la BMV, y depositados en Indeval (incluyendo comisiones por mantenimiento); (i) impuestos y otros cargos gubernamentales (tal como IVA no recuperable), cuotas y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) Daños; (k) costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores, a la CNBV, a la BMV (y a cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual; (l) gastos de cobertura y comisiones y gastos de intermediación; (m) la remuneración a ser pagada a los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 5.3; y (n) costos de la disolución y liquidación de cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de honorarios derivado de dicha liquidación.
“IFRS”	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ( <i>International Accounting Standards Board</i> ).
“Indeval”	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Inflación”	Significa la inflación de precios en México a una fecha determinada referenciada en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y publicado de vez en cuando por el Banco de México (o su sucesor).

Términos	Definiciones
“Ingreso de Propiedades Neto”	Significa el ingreso de propiedades neto.
“INPC”	Significa Índice Nacional de Precios al Consumidor.
“Inversión”	Significará toda inversión realizada por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios, u otros títulos de crédito o valores emitidos por ese Fideicomiso de Inversión; en el entendido que el Fideicomiso en todo momento deberá estar en cumplimiento con el Artículo 7, fracción VII, sub inciso (a), numeral 1.1.1 de la Circular Única.
“Inversiones Permitidas”	Significará valores emitidos por el gobierno Federal de México e inscritos en el RNV; en el entendido que dichos valores tendrán una vigencia no superior a 1 (un) año.
“ISAI”	Significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, no obstante, la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.
“IVA”	Significa el impuesto al valor agregado.
“KPMG”	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
“Ley Ambiental” o “Leyes Ambientales”	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente en el Trabajo, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
“Ley de Valores”	Significará la Ley de Valores de los EE.UU. de 1993, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según sea reformada de tiempo en tiempo.
“Macquarie” o “Macquarie Group”	Significa Macquarie Group Limited y sus Afiliadas.
“MetLife”	Significa Metropolitan Life Insurance Company.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como una Persona Independiente y que sea designada como miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.
“Macquarie Asset Management”	Significa la división Macquarie Asset Management de Macquarie y cualquier división que le suceda (bajo cualquier nombre).
“MAM México”	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

Términos	Definiciones
“MMREIT Industrial Trust I”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00923 de fecha 25 de septiembre de 2012 denominado como “F/00923 MMREIT Industrial Trust I”.
“MMREIT Industrial Trust II”	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración No. F/00921 de fecha 20 de septiembre de 2012 denominado como “F/00921 MMREIT Industrial Trust II”.
“MMREIT Industrial Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00922, de fecha 20 de septiembre de 2012, al que se le denomina como “F/00922 MMREIT Retail Trust III”.
“MMREIT Industrial Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/01025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina “MMREIT Industrial Trust IV”.
“MMREIT Industrial Trust V”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Industrial Trust V”.
“MMREIT Industrial Trust VI”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/03492 de fecha 2 de septiembre de 2020, al que se le denomina “MMREIT Industrial trust VI”.
“MMREIT Property Administration” o “MPA”	Significa MMREIT Property Administration, A.C.
“MMREIT Retail Trust I”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1005, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust I”.
“MMREIT Retail Trust II”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1006, de fecha 28 de mayo de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust II”.
“MMREIT Retail Trust III”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1004, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust III”.
“MMREIT Retail Trust IV”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1020, de fecha 9 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust IV”.
“MMREIT Retail Trust V”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1023, de fecha 22 de agosto de 2013, al que se le denomina “MMREIT Retail Trust V”.
“MMREIT Retail Trust VI”	Significa el fideicomiso creado de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1025, de fecha 26 de septiembre de 2013, al que se le denomina “F/1025 MMREIT Retail Trust VI”.
“MMREM”	Significa Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.
“Nivel de Endeudamiento”	Significará la política que establece que el Fideicomiso deberá abstenerse, en todo momento, de incurrir o asumir Endeudamiento alguno con recurso con respecto al Patrimonio de nuestro Fideicomiso, si como resultado de ello, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (según sea calculada de conformidad con el Anexo AA del Reglamento de la CNBV y divulgado de acuerdo con el Artículo 35 del Reglamento de la CNBV), fuere superior que el nivel mínimo permitido de 50% (cincuenta por ciento) del valor en libros de los activos del Fideicomiso, calculado al final del último trimestre reportado.
“NOI”	Significa ingreso operativo neto.
“Oferta Global”	Significará la oferta global por parte del Fideicomiso de 511,856,000 CBFIs, que consta de la Oferta Internacional y de la Oferta Mexicana.

Términos	Definiciones
"Oferta Internacional"	Significa la oferta internacional de 347,331,103 CBFIs en los Estados Unidos para compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144ª de la Ley de Valores, en operaciones exentas de registro de conformidad con la misma, así como fuera de México y los Estados Unidos para ciertas personas no estadounidenses en función del Reglamento S de la Ley de Valores, dirigida a través de los compradores iniciales.
"Oferta Mexicana"	Significará la oferta pública inicial en México de 164,524,897 CBFIs llevada a cabo por nuestras colocadoras mexicanas.
"Operación con Personas Relacionadas"	Significa cualquier operación con Partes Relacionadas con respecto al Fideicomiso el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o quien realice las funciones de los mismos, o cualquier Fideicomiso de Inversión, en determinada fecha o que de otro modo represente un conflicto de interés conforme a la Circular Única.
"Patrimonio del Fideicomiso"	Significa,(a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión; (c) los certificados fiduciarios emitidos por Fideicomisos de Inversión, Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación o rendimiento de las Inversiones realizadas; y (f) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
"Pérdida Fiscal"	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en términos de la LISR, cuando los ingresos acumulados sean menores a las deducciones autorizadas.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa cada periodo de 2 (dos) años concluidos en una Fecha de Terminación de Periodo de Comisión por Desempeño o cualquier periodo de tiempo más corto si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del presente Contrato o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso la Fecha de Liquidación Inicial será considerada como el primer día de un Periodo de Comisión por Desempeño, o (c) el periodo comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo de Comisión por Desempeño.
"Periodo Semestral"	Significa cada periodo de 6 (seis) meses que concluya en una Fecha de Terminación de Periodo Semestral o cualquier periodo menor si (a) el periodo termina en (i) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso o del Fideicomiso, o (ii) la fecha de renuncia o remoción del Administrador, o (iii) la fecha en la cual se cancele el registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o su listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), (b) el periodo comienza en la Fecha de Liquidación Inicial, en cuyo caso se considerará que la Fecha de Liquidación Inicial será el primer día de un Periodo Semestral, o (c) el periodo que comienza el día siguiente a la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o la cancelación del listado en la BMV (o cualquier mercado que la suceda), en cuyo caso dicho día será considerado como el primero del Periodo Semestral.
"Persona"	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Persona Cubierta"	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales y anteriores; el

Términos	Definiciones
	Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico o de un subcomité; y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso.
"Persona Independiente"	Significa cualquier Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto al Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y cualquier Fideicomiso de Inversión.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Peso", "Pesos", "Ps.", "\$" o "M.N."	Significa la moneda de curso legal en México.
"Política de Disposiciones"	Significa la política de préstamo del Fideicomiso, según sea propuesta por el Administrador y aprobada por la Asamblea de Tenedores en cualquier momento.
"Política de Distribución"	Significará la Política de Distribución del Fideicomiso, según lo proponga el Administrador y sea aprobado por el Comité Técnico en su oportunidad, y que en todo momento deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables.
"Procedimiento"	Significará cualquier investigación, proceso, demanda, arbitraje u otro procedimiento.
"Programa de Recompra"	Significa cualquier programa autorizado y aprobado por la Asamblea de Tenedores de tiempo en tiempo que permita al Fiduciario la recompra de CBFIs del Fideicomiso.
"Reclamaciones"	Significará toda reclamación, demanda, responsabilidad, costo, gasto, daño, pérdida, juicio, procedimiento y proceso, ya sea judicial, administrativo, indagatorio o de alguna otra forma, independientemente de su naturaleza, conocido o desconocido, liquidado o no liquidado.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos recibidos por el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Reglamento de la CNBV"	Significará las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 y cualquier modificación a las mismas.
"Reglamento Interior de la BMV"	Significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999.
"Renta Base Anualizada"	Significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce.
"Reporte Anual"	Significa el documento que el Fiduciario preparará y entregará o hará disponible por cada Ejercicio Fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente, de conformidad con la Circular Única.
"Representante Común"	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Términos	Definiciones
<p>“Restricciones de Apalancamiento”</p>	<p>De conformidad con el reglamento de la CNBV, el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda requieren ser calculadas de conformidad con las siguientes fórmulas:</p> <p>Nivel de Endeudamiento:            Apalancamiento = Financiamiento + Deuda de mercado de valores / Activos totales</p> <p>Donde:            Financiamiento = El monto total correspondiente a cualquier crédito, préstamo o financiamiento a través del cual el emisor deba pagar, con cargo al patrimonio de nuestro Fideicomiso, el principal pendiente y las participaciones financieras de los productos recibidos.            Deuda de mercado de valores= El valor de los valores de deuda en circulación emitidos por el emisor, con cargo al patrimonio de nuestro Fideicomiso, distintos a los CBFIs.            Activos totales= La suma de todas las partidas individuales de activos en los estados financieros del emisor reconocido de conformidad con las IFRS emitidas por el IASB.            Índice Mínimo de Cobertura del Servicio de Deuda:</p> $ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$ <p>Donde:            ICDt = razón de cobertura de servicio de deuda al cierre del trimestre t.            AL<sub>0</sub> = activos líquidos al cierre del trimestre 0 (el trimestre objeto del reporte), incluyendo efectivo e inversiones en valores, excluyendo efectivo restringido.            IVA<sub>t</sub> = El Impuesto al Valor Agregado (IVA) a ser recuperado en el trimestre t esperado.            UO<sub>t</sub> = el ingreso operativo calculado después del pago de Distribuciones para el trimestre t.            LR<sub>0</sub> = líneas de crédito existentes, irrevocables y no dispuestas en el trimestre t.            I<sub>t</sub> = pagos de intereses calculados derivados de financiamientos existentes para el trimestre t.            P<sub>t</sub> = pagos de principal programados de financiamientos existentes para el trimestre t.            K<sub>t</sub> = gasto de capital recurrente calculado para el trimestre t.            D<sub>t</sub> = gastos de desarrollo no discrecional calculados para el trimestre t.</p> <p>Los cálculos realizados para el cálculo del ICD requieren ser consistentes con las políticas de financiamiento, distribución y operación del emisor en el trimestre de reporte y con los estándares del mercado, y necesitarán incluir asunciones de operaciones verificables.</p> <p>El cálculo de los montos correspondientes a los activos y financiamientos referidos en las partidas de apalancamiento se llevará a cabo teniendo en consideración el valor en libros de la situación financiera consolidada al final del trimestre reconocido en sus reportes contables de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB aplicables al emisor.</p>
<p>“Restricciones de Inversión”</p>	<p>Significa las siguientes Restricciones de Inversión: el Fideicomiso no podrá realizar inversiones, directamente o a través de fideicomisos, en Activos Inmobiliarios que tengan uso de suelo residencial; en el entendido, que de conformidad con el numeral (i) de la Cláusula 4.4, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar cualquier cambio a las Restricciones de Inversión y cualquier inversión que no cumpla con las mismas. Asimismo, en caso de que el Fideicomiso adquiera, directamente o a través de fideicomisos (incluyendo, sin limitación, a través de Fideicomisos de Inversión), Activos Inmobiliarios en zonas restringidas, el Fiduciario deberá solicitar la autorización de la Autoridad Gubernamental competente que se requiera conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera.</p>
<p>“Resultado Fiscal”</p>	<p>Significa, para cualquier Ejercicio Fiscal, la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR para dicho Ejercicio Fiscal menos las Pérdidas Fiscales del Fideicomiso de Ejercicios Fiscales anteriores, pendientes de ser amortizadas.</p>
<p>“RNV”</p>	<p>Significa el Registro Nacional de Valores.</p>

Términos	Definiciones
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria, la autoridad fiscal mexicana.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos ( <i>United States Securities and Exchange Commission</i> ).
“Tasa de Inflación Anual Acumulada”	Significa, para cualquier periodo de tiempo para el cual se calcule dicha tasa, a partir de cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación en dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo relevante, según sea determinado de buena fe por el Administrador.
“TCAC”	Significa la tasa compuesta anual de crecimiento.
“Tenedores”	Significa aquellas Personas que hayan adquirido o a quienes les haya sido emitido uno o más CBFIs en su oportunidad, representados para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso por el Representante Común.
“Título”	Significará el título que documenta los CBFIs.
“TMEC”	Significa el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá.
“UMAs”	Significa la Unidad de Medida y Actualización.
“Utilidad Fiscal”	Significa el resultado de restar de los ingresos acumulables del Fideicomiso, las deducciones legales autorizadas, en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando los ingresos acumulables sean mayores a las deducciones autorizadas.
“Valuador Independiente”	Significará un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otra firma de valuación independiente que esté aprobada por el Comité Técnico; <b>en el entendido que</b> , para efectos del Contrato de Fideicomiso, las siguientes firmas serán consideradas aprobadas para su designación como el Valuador Independiente: Colliers Lomelín, S.A de C.V., Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle y CBRE México.
“ZMCM”	Significa la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

## Uso de Ciertos Términos

Salvo que se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, los términos contenidos en el presente Reporte Anual y que hagan referencia a: (i) “nuestro fondo,” “nuestro Fideicomiso,” “nosotros,” o términos similares, se entenderá que se refieren al Fideicomiso; (ii) “nuestros Fideicomisos de Inversión” se entenderá que se refiere a los Fideicomisos de Inversión; (iii) “nuestro administrador” se entenderá que se refiere a nuestro Administrador; (iv) “nuestro comité técnico” se entenderá que se refiere a nuestro Comité Técnico; (v) “nuestros CBFIs” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs; (vi) “nuestros CBFIs en circulación” se entenderá que se refiere a nuestros CBFIs totales en circulación; y (vii) “nuestros Tenedores” se entenderá que se refieren a nuestros Tenedores.

## Información distinta de IFRS

Este Reporte Anual incluye el ingreso operativo neto (“NOI”), el EBITDA Ajustado, los fondos provenientes de operaciones (“FFO”) y los fondos ajustados provenientes de operaciones (“AFFO”), las cuales no son medidas financieras bajo IFRS.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; y (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación. A partir del año 2017, los gastos de pintura fueron removidos del NOI e incluidos en las inversiones de capital por mantenimiento. Calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) ingresos por intereses; y (ii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos). Para calcular AFFO restamos de FFO lo siguiente: (i) el ajuste por reconocimiento de rentas en línea recta; (ii) las inversiones de capital por

---

mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); y (iii) las mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, con el ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen inversiones de capital recurrentes para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluye inversiones de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otros conceptos aislados. Calculamos el margen de NOI, el margen de EBITDA Ajustado, margen de FFO y margen de AFFO mediante la división de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, entre la suma de los ingresos provenientes de las propiedades y flujos atribuibles a participaciones contabilizadas como capital.

### **Información de Divisas**

En este Reporte Anual los términos “Pesos”, “Ps.”, “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “US\$”, “Dls.”, y “Dólar” o “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares. Salvo que se indique lo contrario, los montos en Dólares al 31 de diciembre de 2023 han sido convertidos de Pesos a Dólares a un tipo de cambio de Ps. 16.8935 por Dólar, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2023, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial.

### **Redondeo**

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente Reporte Anual. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este Reporte Anual podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

### **Información sobre Medidas y otros datos**

En el presente Reporte Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre nuestras propiedades en metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Un metro cuadrado equivale a aproximadamente 10.7639 pies cuadrados (ft<sup>2</sup>). La Renta Base Anualizada por un periodo determinado significa la renta base total prevista en los contratos de arrendamiento existentes de nuestro portafolio (sin incluir cualquier ajuste de impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato respectivo) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicada por doce. La renta anualizada para arrendamientos denominados en Pesos ha sido convertida a Dólares a un tipo de cambio de Ps. 16.8935 por US\$, como referencia al tipo de cambio en vigor al 31 de diciembre de 2023, según sea publicado por el Banco de México en el Diario Oficial. El área total arrendada se calcula como un agregado del área bruta arrendable (“ABA”) multiplicado por la tasa de ocupación. El promedio de rentas mensuales por metro cuadrado arrendado se calcula dividiendo la renta anualizada para el periodo aplicable por el área total arrendada en metros cuadrados dividido entre doce. Los índices de renovación de arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos renovados entre los arrendamientos totales que expiraron durante el periodo aplicable. En el presente Reporte Anual presentamos activos bajo administración por Macquarie y sus afiliadas. Los activos bajo administración se calculan como la parte proporcional del valor de la empresa, calculado como deuda neta proporcional y valor patrimonial proporcional de la entidad respectiva a la fecha de valuación más reciente disponible.

En este Reporte Anual, las referencias hechas a “nuestras propiedades comerciales”, “nuestro portafolio comercial” y “nuestros arrendatarios comerciales” (incluyendo lo concerniente al cálculo del ABA, área arrendable y Renta Base Anualizada), salvo que el contexto lo requiera de alguna otra forma, incluyen una propiedad de oficinas y una propiedad de uso mixto. En este Reporte Anual hacemos referencia al requisito de nuestro Administrador de invertir en y mantener, conjuntamente con sus afiliadas, durante el tiempo en que sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un número de CBFIs equivalente al 5% del total de nuestros CBFIs en circulación, hasta por un monto de inversión máximo de Ps. 639.8 millones (con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Este requisito del 5% excluye, y excluirá en el futuro, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la inversión inicial por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, (iii) y los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con motivo de la reinversión por parte de nuestro Administrador o sus afiliadas de los montos que reciba por concepto de Comisión por Desempeño Neta.

---

## 1.2 Resumen Ejecutivo

### 1.2.1 Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management (“Macquarie Asset Management”), un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente US\$573.5 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2023 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio estaba conformado por 239 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 2.9 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 429.9 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.3% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.1% de nuestra ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2023, el 98.1% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 287 arrendatarios, y el 92.0% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 714 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 98.9% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.5 y 3.4 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 77.2% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para aprovechar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos desafíos macroeconómicos y geopolíticos en el corto plazo, como la volatilidad de los mercados financieros globales derivada de la alta inflación y aumentos en las tasas de interés. Además, es probable que las tensiones geopolíticas, como los conflictos armados y las disputas comerciales entre las principales economías, tengan un impacto en la economía mexicana a corto y mediano plazo.

De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. A pesar de los desafíos macroeconómicos y geopolíticos mencionados anteriormente, esperamos que la economía y el sector manufacturero mexicano continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, como lo es nearshoring, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (USMCA). El sector manufacturero del país, en particular, se ha vuelto más competitivo a nivel mundial gracias una mano de obra competitiva y reducidos costos de fletes de la mano de una favorable ubicación geográfica. Además, México se beneficia de una creciente clase media y una población joven que se espera impulse un aumento tanto del consumo interno como de la fuerza laboral calificada. Si bien el entorno minorista experimentó desafíos a raíz de la pandemia de COVID-19, esperamos que el sector inmobiliario minorista se beneficie a mediano y largo plazo de las dinámicas comerciales del país, caracterizadas por un mayor acceso al crédito y un poder adquisitivo crecientes por parte de los consumidores. Creemos que nuestro portafolio, junto con la experiencia del equipo directivo de nuestro Administrador y el respaldo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitirán aprovechar oportunidades atractivas en el mercado inmobiliario mexicano.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

---

## Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales, y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensa red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2024 publicadas el cuarto trimestre de 2023 por el Banco de México se ajustaron a la alta, pasando de 1.9% en la encuesta de septiembre de 2023 a 2.3% en la encuesta de diciembre de 2023, mientras que las expectativas para el crecimiento del PIB para 2025 también se introdujeron en dicha encuesta con un consenso de 2.0%. Con base en las cifras reportadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el índice de desempleo disminuyó, de 3.0% en diciembre de 2022 a 2.8% en diciembre de 2023. Las presiones inflacionarias comenzaron a disminuir durante 2023 y el Banco de México continuó actuando en respuesta aumentando la tasa de referencia 2 veces durante 2023, de 10.5% a 11.25%. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57.5% de la población por debajo de la edad de 35 años según el último censo de población realizado en 2020.

### Industrial

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

Se espera que el cambio en la producción global de estrategias a producción de bajo costo de mano de obra y de producción en el extranjero a estrategias centradas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo (conocido como “*nearshoring*”) dé a los fabricantes mexicanos una ventaja significativa sobre los fabricantes asiáticos en lo que respecta a los bienes comercializados en el mercado estadounidense, lo que creemos seguirá impulsando la inversión adicional en el país. Las nuevas reglas del T-MEC establecen el umbral mínimo de piezas producidas en Norteamérica en un 75.0% del valor de cada coche, un incremento del 12.5% respecto de las antiguas reglas del NAFTA. Creemos en que esto proporcionará un fuerte incentivo para que la industria manufacturera reubique su producción de los países competidores a México.

El sector automotriz continúa siendo una parte importante de la economía mexicana con más de 14 armadoras teniendo presencia en el país. En 2023, México produjo 3.8 millones de unidades de vehículos ligeros, de los cuales 3.3 millones fueron exportados, lo cual representa un 86.8% de la producción total. La proximidad geográfica con Estados Unidos, de la mano con el T-MEC continúa beneficiando al sector, más aún el cambio hacia vehículos eléctricos esta detonando inversiones sin precedente en el país por parte de jugadores nuevos y establecidos como por ejemplo General Motors, BMW, Ford y Tesla recientemente, quienes fabricarán vehículos eléctricos en México

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de equipos médicos.

### Comerciales

A pesar del incremento en la tasa de referencia, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una fortaleza continua en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 5.2% y 8.5%, respectivamente, de diciembre de 2022 a diciembre de 2023. El cuarto trimestre de 2023 fue el más fuerte en términos de tráfico peatonal en nuestras propiedades supervisadas, que registraron los niveles más altos de visitantes desde el inicio de la pandemia de COVID-19. A pesar del debilitamiento del entorno global del comercio físico, consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor proporcionan un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que, más allá de la pandemia de COVID-19, la demanda de espacios comerciales de calidad crecerá al largo plazo.

---

## Macquarie Group

Macquarie Asset Management es un administrador global de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de US\$573.5 mil millones en activos a nivel mundial, ofrecemos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen infraestructura y energías renovables, bienes raíces, agricultura y activos naturales, financiación de activos, crédito privado, acciones, renta fija y soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte de Macquarie Group, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, Macquarie Group emplea a más de 21,000 personas en 34 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Nuestro fondo es administrado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El Comité FIBRA de nuestro Administrador también incluye ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Asset Management con experiencia administrando activos inmobiliarios alrededor del mundo.

La división de Bienes Raíces de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad en la gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente US\$21.0 mil millones de activos bajo gestión, un equipo de aproximadamente 236 especialistas en bienes raíces, en 30 ubicaciones en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas especializadas en crecimiento de bienes raíces y la creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

### 1.2.2 Nuestras Ventajas Competitivas

Administrador Altamente Disciplinado e Institucional. Nuestro Administrador es parte de la plataforma global de administración de activos de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador sigue el enfoque altamente disciplinado e institucional empleado por Macquarie Asset Management en la administración de fondos. Además de los requisitos de gobierno corporativo de nuestro Contrato de Fideicomiso, que incluyen aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico (con la abstención de voto de los miembros que no sean miembros independientes) en relación con Operaciones con Partes Relacionadas, nuestro Administrador ha adoptado una serie de políticas relacionadas con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, administración de riesgos y operaciones con valores por parte del personal que son componentes integrales del marco general de gobierno corporativo de fondos similares de Macquarie Asset Management a nivel global. Creemos que este enfoque institucional para originar, estructurar, ejecutar y administrar, en la medida aplicable, inversiones existentes nos brinda una ventaja competitiva en el sector inmobiliario en México y esperamos que nos permita maximizar el valor para nuestros inversionistas.

**Equipos con Experiencia Global y Local con Acceso a la Plataforma de Macquarie Group.** A través de nuestro Administrador, tenemos acceso a los conocimientos inmobiliarios, de inversión, y de administración de fondos especializados de Macquarie Asset Management, así como a la red global de Macquarie Group. El Comité FIBRA de nuestro Administrador está compuesto por ejecutivos globales de alto nivel de Macquarie Asset Management, lo cual nos da la habilidad de acceder a la capacidad de Macquarie Asset Management y de Macquarie Group provenientes del sector inmobiliario alrededor del mundo. Además del Comité FIBRA de nuestro Administrador, el equipo de administración senior de nuestro Administrador tiene una trayectoria sólida con experiencia en inversión inmobiliaria, incluyendo en la adquisición, venta, financiamiento y administración de bienes inmuebles en México.

**Adquisiciones en Términos de Mercado e Intereses Alineados con Nuestro Administrador.** Hemos adquirido y tenemos la intención de seguir adquiriendo propiedades sólo de terceros no relacionados a Macquarie Asset Management. Como fue el caso con la adquisición de nuestro portafolio actual, los términos de las adquisiciones futuras se negociarán con el objetivo de maximizar el valor para nuestro fondo. Asimismo, nuestro Administrador tiene intereses fuertemente alineados con nuestros inversionistas como resultado de su compromiso, previsto en nuestro Contrato de Administración, de invertir (conjuntamente con sus afiliadas) mientras sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US\$50.0 millones al momento de la inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador (junto con sus afiliadas), realizó una inversión adicional de Ps. 275.7 millones (aproximadamente US\$21.4 millones al momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global en relación con la inversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto de acuerdo con nuestro Contrato de Administración. A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador junto con

---

sus afiliadas poseen 4.8 % de nuestros CBFIs en circulación. Este alineamiento de intereses se ve fortalecido además por la estructura de las comisiones de nuestro Administrador, la cual incluye una comisión base ligada a nuestra capitalización de mercado, así como una Comisión por Desempeño, y por la obligación de nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, de reinvertir en CBFIs por los primeros diez años de existencia de nuestro fondo, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, montos equivalentes a cualesquiera de sus Comisiones por Desempeño Netas.

**Portafolio de Gran Escala y Geográficamente Diversificado.** Hemos establecido una plataforma nacional de propiedades en los sectores industrial, comercial del mercado inmobiliario mexicano. Creemos que la escala del portafolio nos ofrece ventajas significativas, como ventajas en la negociación de servicios, eficiencia operativa y relaciones extensas con arrendatarios. Además, nuestro portafolio se encuentra altamente diversificado en términos geográficos, con 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales al 31 de diciembre de 2023 (9 de las cuales se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de México, lo que consideramos mitiga los riesgos de cualquier región en particular. Asimismo, creemos que nuestro portafolio nos permitirá capitalizar no solo la dinámica de demanda nacional de inmuebles, sino también las dinámicas de demandas local y regional. Consideramos que nuestro portafolio está entre los más grandes de México y que, debido a su escala, es muy difícil que los competidores lo repliquen.

### Base de Arrendatarios Diversa y de Alta Calidad

#### Portafolio Industrial

Nuestras propiedades industriales se distinguen por arrendatarios de alta calidad, incluyendo muchas compañías mexicanas y multinacionales líderes o sus afiliadas. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 70.2% de los arrendatarios industriales, en términos de área industrial arrendada, son manufactureros industriales, que consideramos, tienden a tener costos de reubicación más elevados en comparación con otras clases de arrendatarios, tales como los sectores de distribución y logística y, en consecuencia, tienen mayores tasas de retención. Además, nuestra base de arrendatarios esta diversificada en términos de la composición de arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más importantes (en términos de Renta Base Anualizada) representan sólo el 22.9% de nuestra área industrial arrendada y 24.4% de nuestra Renta Base Anualizada industrial, sin que ningún arrendatario en lo individual representa más del 3.3% de nuestro ABA industrial o más del 3.3% de nuestra Renta Base Anualizada industrial. Nuestro portafolio también brinda una exposición industrial diversificada en México, incluyendo arrendatarios operando en más de siete sectores industriales, tales como las industrias automotriz, de electrónicos, logística, productos al consumidor, equipo médico y alimentos y bebidas, entre otras.

#### Portafolio Comercial

Nuestro portafolio comercial proporciona a los inversionistas la exposición a una base de arrendamiento diversificada de 714 arrendatarios, incluyendo operadores de supermercados, arrendatarios que operan como tiendas ancla y sub-ancla, establecimientos de alimentos y bebidas, tiendas minoristas especializadas y el sector gobierno. Nuestros arrendatarios comerciales incluyen arrendatarios de alta calidad que incluyen a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas, con un fuerte reconocimiento de marca en el mercado mexicano. Este tipo de arrendatarios tienden a tener una calidad crediticia mayor y, por lo tanto, un historial estable de pagos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez más grandes arrendatarios comerciales (con base en la Renta Base Anualizada y en toda la cartera comercial) representaron 59.2% del área de arrendamiento comercial y 43.6% de la Renta Base Anualizada comercial, sin que alguna propiedad representara más de 19.1% de ABA comercial y ningún arrendatario (de toda la cartera comercial) representara más de 17.0 % de la Renta Base Anualizada comercial.

**Flujo de Efectivo Estable.** Nuestro portafolio está altamente estabilizado, lo cual consideramos nos proporciona una visibilidad de ingresos futuros. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros portafolios industrial y comercial tienen una tasa de ocupación de 98.1 % y 92.0%, respectivamente en términos de ABA. Además, la diversificación de nuestro portafolio por ubicación, tamaño de las propiedades, arrendatario y sector debe reducir el riesgo de volatilidad en los ingresos. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio industrial tenía un total de Renta Base Anualizada industrial de US\$ 198.9 millones y nuestro portafolio comercial un total de US\$ 49.8 millones de Renta Base Anualizada. Aproximadamente 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, con el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales denominados en Pesos. Adicionalmente, la mayoría de nuestros contratos de arrendamientos industriales y comerciales contienen incrementos contractuales anuales en renta, en la mayoría ligados a la inflación, con el índice aplicable basado en la moneda del arrendamiento. Además, al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 98.9% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados

---

en el área arrendada. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.5 y 3.4 años, respectivamente. Asimismo, consideramos que nuestras proyecciones de flujos de efectivo estables y fuertes nos permitieron asegurar términos de financiamiento favorables, lo que debería ayudar a incrementar el rendimiento de capital de nuestras inversiones.

**Trayectoria Comprobada de Levantamiento de Capital.** Hemos demostrado nuestra capacidad para levantar capital de manera significativa a través tanto de mercados de capitales como de deuda. El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial en la BMV, levantando la cantidad de Ps. 14.2 mil millones (US\$1.1 mil millones aproximadamente, a esa fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del posterior ejercicio de las opciones de sobreasignación), la segunda oferta más grande de una FIBRA mexicana, la cual fue complementada con una oferta pública y una colocación privada subsecuente por un total de Ps. 5.9 mil millones (US\$443.4 millones aproximadamente, a esa fecha) en su conjunto. Además, hemos levantado y refinanciado más de US\$3.6 mil millones de deuda, a través de un abanico diversificado de instituciones de crédito mexicanas y extranjeras, incluyendo bancos, inversionistas estratégicos y compañías de seguros.

**Administrador de Propiedad Interno Establecido.** Establecimos un Administrador de Propiedad Interno de propiedades, API, totalmente controlado por nuestro fondo y cuenta con un equipo de 89 personas a lo largo de 10 oficinas en México. Dado que sus oficinas principales se ubican en Monterrey, y está cerca de un número significativo de nuestros activos, nuestro Administrador de Propiedad Interno nos ayuda a seguir en estrecha colaboración con nuestros arrendatarios y activos a través de un enfoque directo a los servicios de administración de propiedades, arrendamiento, de ingeniería, salud y seguridad en el trabajo y contables para nuestro portafolio industrial. Adicionalmente, nuestro Administrador de Propiedad Interno ofrece un medio de comunicación directa con nuestros arrendatarios, vendedores, autoridades y consultores, y permite un ambiente operativo más oportuno y responsivo. Nuestro Administrador de Propiedad Interno se beneficia de la supervisión llevada a cabo por nuestro administrador altamente disciplinado e institucional, quien ha establecido políticas y procedimientos relacionados, entre otros aspectos, con la salud y seguridad laboral, la responsabilidad ambiental y social, la administración de riesgos y gobierno corporativo. La plataforma ofrece una oportunidad que consideramos nos permite derivar economías de escala y escalabilidad a través de la adquisición y administración centralizada de la gestión de nuestro portafolio industrial, el cual está diseñado para acomodar el crecimiento de nuestro fondo y estrategia de adquisición. Adicionalmente, la administración directa nos permite ejercer una mayor disciplina, visibilidad y control sobre la operación de nuestro portafolio industrial y nos permite mejorar e implementar mejores prácticas con respecto a la administración diaria de nuestras propiedades.

**Originación de Oportunidades de Inversión para Generar Crecimiento.** Tenemos acceso a un constante flujo de oportunidades de adquisición a través del conocimiento de mercado y relaciones en México de nuestro Administrador y a la red de relaciones y las capacidades de originación de Macquarie Asset Management. Siempre y cuando nuestro Administrador sea una entidad dentro de Macquarie Asset Management, nuestro fondo tendrá prioridad sobre otros fondos administrados por Macquarie Asset Management con respecto a oportunidades de inversión originadas por Macquarie Asset Management que aplican a nuestros lineamientos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Creemos también que nuestra escala, presencia de mercado y nuestro enfoque en adquirir propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos, nos hará una opción atractiva para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias. Desde la creación de nuestro fondo en noviembre de 2012, hemos completado doce adquisiciones de portafolio por una contraprestación total de US\$2.3 mil millones, lo cual demuestra nuestra habilidad de desplegar capital a través de inversiones en aumento. Estas adquisiciones han tenido su fuente de entidades que cotizan en bolsa, fideicomisos de inversión y bienes raíces, administradores de fondos, inversionistas privados y desarrolladoras.

**Creciente cartera de oportunidades de desarrollo.** Buscamos continuamente adquirir terrenos en mercados industriales clave como Tijuana, Ciudad Juárez, Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara. A través de un enfoque de inversión disciplinado, somos capaces de adquirir terrenos adecuados para la construcción de parques industriales y en ubicaciones con una fuerte demanda impulsada por el favorable entorno económico, como el “nearshoring”, el comercio electrónico y la agrupación de procesos de fabricación, como es el caso de las maquiladoras, los fabricantes de autopartes y los fabricantes de vehículos ligeros.

### 1.2.3 Nuestra Estrategia

Nuestro objetivo de negocio es generar rendimientos atractivos y estables a través de la administración y posesión a largo plazo de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en México. Tenemos la intención de crecer a través de la ejecución de proyectos de desarrollo y adquisición de propiedades estabilizadas de forma selectiva y disciplinada.

---

En este sentido, estamos siguiendo las siguientes estrategias para lograr nuestro objetivo:

### **Estrategia de Inversión**

Hemos invertido en una cartera diversificada a gran escala de propiedades principalmente estabilizadas y de alta calidad que generan ingresos dentro de los sectores industrial y comercial en México con el fin de proporcionar rendimientos atractivos y estables. En el futuro, tenemos la intención de buscar el crecimiento y la diversificación mediante el desarrollo de propiedades industriales, así como expansiones de nuestras propiedades industriales y comerciales. También buscamos hacer adquisiciones de forma selectiva, ya sea como inversionista único o con coinversionistas en los sectores de bienes raíces industriales y comerciales en el país que consisten principalmente en propiedades estabilizadas que generan ingresos. Tenemos la intención de enfocarnos principalmente en los mercados en México que creemos que tienen las siguientes características: (i) altas barreras de entrada; (ii) población densa; (iii) rentabilidades atractivas ajustadas por riesgo; (iv) oferta limitada de propiedades de alta calidad; y (v) complementaria a nuestro portafolio y estrategia general de inversión. Cuando invertimos en conjunto, seleccionamos a nuestros socios de coinversión en función de su acceso a activos o proyectos, experiencia relevante y capacidades en la inversión, administración y desarrollo de bienes raíces. Creemos que estos socios de coinversión brindan una alineación de intereses, incluso en el caso de que sean los administradores de las propiedades.

### **Estrategia de Administración de Activos**

Nuestra estrategia de administración de activos busca optimizar el valor y desempeño generales de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando la ocupación y las tarifas de renta; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; (v) invirtiendo de manera prudente en nuestros inmuebles; y (vi) reciclar selectivamente el capital a través de la disposición de ciertos activos que ya no consideramos estratégicos debido a ciertos factores, incluyendo su ubicación de las propiedades, condiciones o antigüedad. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual se encuentra plenamente controlado por nuestro fondo. Asimismo, hemos contratado a terceros administradores de propiedades de alta calidad, de gran escala y experimentados a fin de que administren nuestras propiedades comerciales con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

### **Estrategia de Crecimiento**

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones, expansión y desarrollo desde nuestra constitución. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscaremos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que busquen cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, podríamos explorar oportunidades selectivas de co-inversiones y oportunidades de desarrollo en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Como parte de nuestros objetivos, creemos que podemos realizar lo siguiente: (i) continuar con el posicionamiento de nuestro fondo para participar en la institucionalización continua del sector inmobiliario en México; (ii) continuar con la diversificación de nuestro portafolio que nos permitirá obtener ventaja de las tendencias crecimiento clave en la economía mexicana; y (iii) continuar ganando escala para aumentar nuestro acceso al mercado y obtener ventaja del apalancamiento operativo a través de nuestra plataforma de administración interna de propiedades.

### **Estrategia de Financiamiento**

Al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso, ni nosotros, ni nuestros Fideicomisos de Inversión podremos incurrir en endeudamiento adicional futuro si ello resultare en nuestro incumplimiento con el límite legal de apalancamiento y la razón mínima de cobertura de servicio de deuda aplicable a FIBRAS. Al 31 de diciembre de 2023, nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contaban con un principal pendiente total de aproximadamente US\$954.2 millones por préstamos pendientes de pago. Buscamos mantener un perfil financiero saludable y lograr un costo óptimo de capital a fin de mejorar nuestro rendimiento y mantener nuestra capacidad para pagar Distribuciones.

Esperamos fondear crecimiento y adquisiciones futuras a través de una combinación de flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones, emisiones futuras de CBFIs sujeto a condiciones de mercado favorables y préstamos

---

adicionales que cumplan con las Restricciones de Apalancamiento. Cuando sea apropiado, también evaluaremos emitir CBFIs Adicionales como forma de pago a fin de adquirir propiedades de vendedores que busquen tener una participación en nuestro fondo. Analizamos alternativas de financiamiento para nuestras adquisiciones caso por caso.

#### 1.2.4 Estrategia de Inversión

Hemos establecido un portafolio diversificado a través de los segmentos industrial y comercial del mercado inmobiliario en México. Continuamos centrándonos en oportunidades selectas de desarrollo ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una sólida apreciación de capital a largo plazo. Con base en las oportunidades que se presenten, también buscamos adquisiciones de propiedades con ingresos estables. Nuestra estrategia de inversión se caracteriza por los siguientes elementos clave:

**Inversiones Enfocadas.** Pretendemos seguir invirtiendo principalmente en propiedades esenciales (como se describe más adelante), con un perfil de riesgo más bajo y enfocarnos en añadir valor a largo plazo a nuestro portafolio a través de la administración eficiente de activos y la implementación de estructuras de capital eficientes. Definimos “propiedades esenciales” como propiedades con buena ubicación, estabilizadas y generadoras de ingresos con altas tasas de ocupación y arrendatarios de calidad en mercados primarios y en determinados mercados secundarios.

**Oportunidades selectas de desarrollo.** En adición a nuestro enfoque en las adquisiciones acumulativas, tenemos la intención de seguir haciendo inversiones en desarrollo en los mercados específicos donde la demanda de productos de primera clase continúa superando a la oferta. Creemos que el desarrollo es atractivo cuando existe un entorno en el que el precio de los activos existentes que se comercializan en el mercado no refleja la calidad y el perfil riesgo-rendimiento es atractivo frente a las adquisiciones estabilizadas.

**Mercados Clave.** Para la adquisición de propiedades industriales pretendemos continuar enfocándonos en los mercados clave de manufactura, así como de logística y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial. Para la adquisición de propiedades comerciales, pretendemos continuar enfocándonos en los principales mercados urbanos de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los principales centros regionales y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, pretendemos seguir enfocándonos en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara de forma selectiva con un alto enfoque en los fundamentos del mercado de oficinas subyacente.

**Sectores Objetivo-Diversificados.** Somos una FIBRA centrada en el sector industrial con un mandato de inversión en sectores inmobiliarios diversificados. Sujeto a una dinámica adecuada de oferta-demanda, creemos que hay una oportunidad para invertir en propiedades de calidad en los sectores industriales, comerciales y de oficinas. Nuestro enfoque en sectores específicos es el siguiente:

- **Industrial.** Nuestro objetivo es utilizar nuestro portafolio como una plataforma para capitalizar nuestro potencial para economías de escala. Esto incluye aprovechar nuestra presencia en el mercado y nuestras relaciones con los arrendatarios existentes para crear eficiencias operativas y ampliar nuestro portafolio.
- **Comercial.** Nuestro objetivo es mantener un portafolio de alta calidad de propiedades comerciales diversas que sea confiable en condiciones de mercado menos favorables y proporcione un incremento en las rentas y un rendimiento superior en condiciones de mercado más favorables. Históricamente, nuestro objetivo ha sido adquirir propiedades en zonas urbanas con características demográficas fuertes. Tenemos intención de mantener un equilibrio adecuado entre los activos anclados por arrendatarios que se basen en la necesidad (principalmente los proveedores de insumos básicos para el hogar, tales como supermercados y farmacias), basados en el valor (principalmente tiendas de descuento) y basadas en el estilo de vida (es decir, tiendas departamentales, tiendas y almacenes especializados, cines, operadoras de gimnasios y restaurantes).
- **Oficinas.** En caso de que veamos una mejora en los fundamentos del mercado de oficinas, podríamos considerar ciertas adquisiciones estratégicas de inmuebles de oficinas ubicadas principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Estos mercados tienden a tener mayores obstáculos para la creación de nuevas fuentes de propiedades de oficinas, incluyendo la escasez de terrenos en ubicaciones deseables. FIBRA Macquarie no busca inversiones en oficinas actualmente, aunque estas se permiten bajo el Contrato de Fideicomiso.

**Enfoque Proactivo.** Como parte de una estrategia de inversión proactiva, generamos transacciones negociando directamente con los desarrolladores e inversionistas inmobiliarios. Creemos que nuestro proceso de inversión disciplinado nos permite ofrecer un mayor nivel de certidumbre a los vendedores en términos de capacidad de la ejecución de la transacción. Además, el equipo de inversión de nuestro Administrador tiene gran experiencia en el

---

desarrollo de estructuras financieras, fiscales y jurídicas que mejor se adaptan a las necesidades de las partes involucradas en las operaciones de este tipo.

### 1.2.5 Proceso de Inversión

Nuestro Administrador ha desarrollado un amplio proceso de identificación y análisis de adquisiciones potenciales, así como posibles oportunidades de desarrollo. El proceso de inversión del Administrador es el siguiente:

Fase	Descripción
Originación de Inversión	<p>El acceso al flujo de operaciones es uno de los factores clave de una inversión inmobiliaria exitosa. Nuestro Administrador espera que las oportunidades de inversión provengan de una amplia variedad de fuentes, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• relaciones que el personal de alto nivel de nuestro Administrador mantiene con participantes de la industria y otras fuentes;</li><li>• diálogo activo con los principales corredores de valores y otros asesores profesionales; y</li><li>• oportunidades entrantes presentadas a nuestro Administrador, como resultado de las amplias relaciones de Macquarie.</li></ul>
Selección de Inversión	<p>Después de identificar una oportunidad de inversión potencial, nuestro Administrador revisa las principales características de la inversión potencial para determinar si la oportunidad merece una mayor consideración.</p> <p>Nuestro Administrador evaluará, en caso de ser aplicable:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la estabilidad de los pronósticos de flujos de efectivo y los factores que influyen en ingresos futuros y la generación de flujo de efectivo (incluyendo la oferta de productos, dinámica competitiva, marco legal y regulatorio);</li><li>• la situación financiera actual y los requerimientos de gastos operativos y de capital;</li><li>• la estructura financiera actual y oportunidades de optimización potenciales;</li><li>• consideraciones y tratamiento fiscales;</li><li>• pronósticos de flujos de efectivo, flujo de efectivo libre, el rendimiento y la tasa interna de retorno (TIR), así como las oportunidades para mejorar los flujos de efectivo; y</li><li>• evaluación de riesgos de inversión clave y sus mitigantes.</li></ul>
Auditoría	<p>Nuestro Administrador lleva a cabo una revisión detallada de los supuestos de plan de negocios clave y riesgos significativos como parte de su proceso de auditoría. Nuestro Administrador también usa la experiencia en inversiones de Macquarie Asset Management adquirida en la administración de activos similares en Norteamérica y en todo el mundo, incluyendo las aportaciones del personal interno con conocimientos especializados en la operación de Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador también contrata expertos en la materia para revisar las áreas principales, incluyendo la asesoría legal, fiscal, contable, de seguros, ambiental y de asuntos técnicos relevantes para la inversión.</p>
Análisis Financiero Detallado	<p>Nuestro Administrador incorpora los resultados de la auditoría en un plan detallado de negocios y pronósticos financieros con base en un período de propiedad extendido. Nuestro Administrador realiza suposiciones con base en la auditoría y la experiencia y conocimientos de su equipo en la administración activos similares. Se lleva a cabo análisis de escenarios y de sensibilidad en impulsores de valor clave para cuantificar los riesgos y confirmar que los riesgos asociados con la inversión son consistentes con el objetivo de inversión del Fideicomiso y que la estructura de financiamiento de la inversión es adecuada. Además, los pronósticos reflejan la estructura legal y fiscal propuesta para la inversión y las iniciativas comerciales clave que nuestro Administrador pretenda implementar.</p>

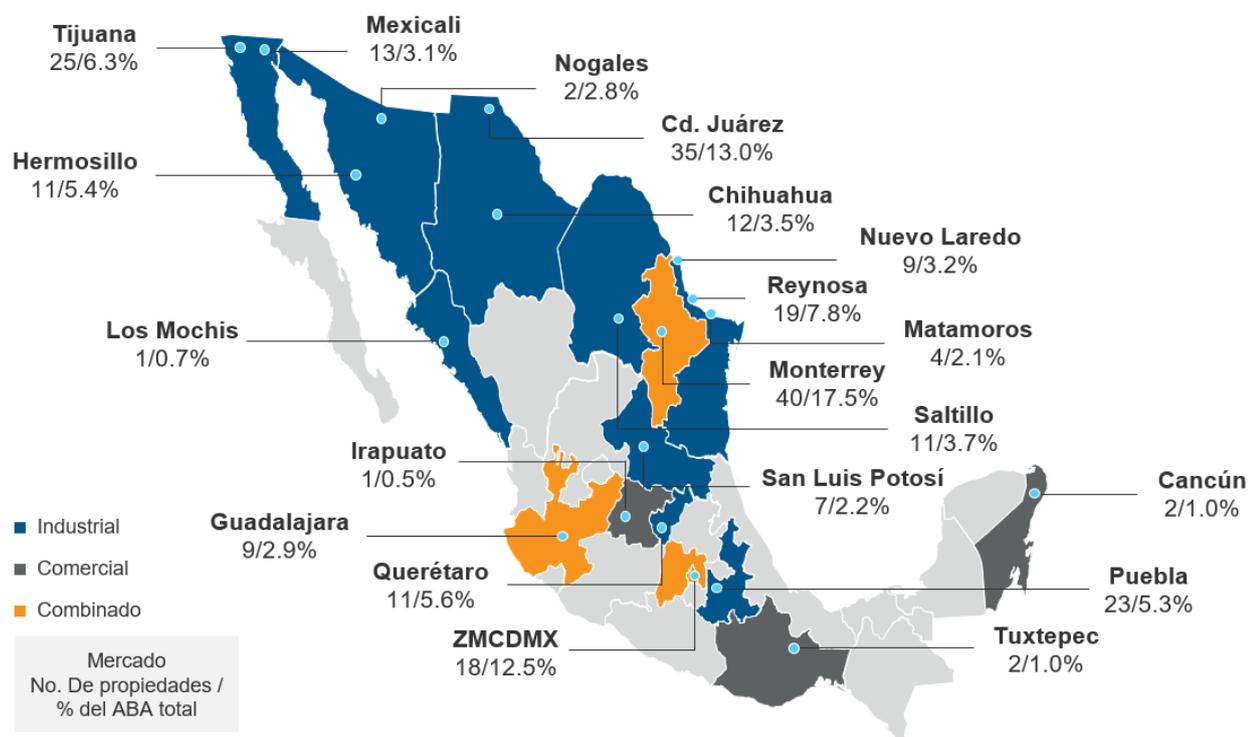
Fase	Descripción
Negociación de los Documentos de la Operación y Financiamiento	Nuestro Administrador, conjuntamente con asesores externos, negocia todos los documentos legales, de financiamiento y otros documentos clave necesarios para consumir cada inversión.
Proceso de Aprobación de Inversiones y Proceso de Ejecución	Nuestro Administrador prepara una propuesta de inversión delineando los aspectos clave de la operación, incluyendo una visión general de los pronósticos sobre activos, auditoría y finanzas y una recomendación de inversión a ser considerada por el Comité FIBRA de nuestro Administrador. Sujeto a la aprobación de nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, de ser necesario, nuestro Administrador determina si realiza la inversión propuesta. De ser aprobada la inversión, nuestro Administrador procederá a completar la operación dentro de los parámetros aprobados por el Comité FIBRA de nuestro Administrador y, si es aplicable, por nuestro Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores.
Actividades de Financiamiento y Administración de Activos	Nuestro Administrador activamente administra nuestras actividades de financiamiento y nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestro Administrador cree que una de sus ventajas competitivas es su capacidad de acceder a mercados de capital globales para identificar las fuentes más eficientes de capital para financiar inversiones. Nuestro Administrador monitorea los mercados de capital globales para identificar oportunidades para mejorar la estructura de capital de nuestro portafolio y maximizar el valor para nuestros Tenedores.

### 1.2.6 Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales y comerciales líderes en México.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 70.2% (70.4% y 71.0% por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente) de nuestros arrendatarios industriales, en términos de área arrendada, están involucrados en el área de manufactura, y el 28.6% (28.4% y 27.7% por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 31 de diciembre de 2023, nuestras propiedades comerciales cuentan con alrededor de 714 arrendatarios (669 y 654 por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente), de los cuales aproximadamente un 37.3% (39.5% y 39.5% por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente) comprende arrendatarios ancla; el 36.1% vendedores minoristas (34.6 y 34.3% por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente); y un 14.2% arrendatarios sub-ancla (14.1% y 13.9% por el mismo periodo correspondiente al 2022 y 2021, respectivamente), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Liverpool, Wal-Mart, Cinépolis, Chedraui, HEB, Cinemex y The Home Depot.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 31 de diciembre de 2023.

Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 31 de diciembre de 2023										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft <sup>2</sup> )	ABA (miles de m <sup>2</sup> )	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)	
Monterrey	39	46	98.5%	5,865.6	544.9	19.0%	37.2	18.7%	5.78	
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	14.9%	28.8	14.5%	5.60	
Reynosa	19	21	92.0%	2,792.2	259.4	9.0%	16.9	8.5%	5.91	
Tijuana	25	34	100.0%	2,231.5	207.3	7.2%	14.8	7.5%	5.97	
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.2%	13.9	7.0%	6.48	
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.4%	11.3	5.7%	5.15	
Puebla	23	30	96.4%	1,899.3	176.5	6.1%	13.4	6.8%	6.58	
Saltillo	11	11	91.2%	1,312.8	122.0	4.2%	6.3	3.2%	4.73	
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.0%	7.3	3.7%	5.29	
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.6%	7.3	3.7%	5.83	
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.5%	6.0	3.0%	5.12	
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.2%	7.0	3.5%	6.21	
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	6.6	3.3%	6.76	
San Luis Potosí	7	7	100.0%	785.6	73.0	2.5%	5.4	2.7%	6.17	
Matamoros	4	4	100.0%	744.0	69.1	2.4%	4.2	2.1%	5.04	
ZMCDMX <sup>1</sup>	9	15	95.3%	1,226.2	113.9	4.0%	10.7	5.4%	8.25	
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	1.6	0.8%	6.14	
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>287</b>	<b>98.1%</b>	<b>30,946.7</b>	<b>2,875.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>198.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>5.88</b>	

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial, al 31 de diciembre de 2023.

Distribución de Propiedades Comerciales por Ciudad al 31 de diciembre de 2023										
Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (miles de ft <sup>2</sup> )	ABA (miles de m <sup>2</sup> )	% ABA Comercial	Renta Base Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)	
ZMCDMX	10	411	91.6%	3,208.4	298.1	69.3%	34.6	69.5%	10.57	
Monterrey	1	81	79.6%	373.6	34.7	8.1%	4.8	9.7%	14.60	
Cancun	2	90	97.9%	366.1	34.0	7.9%	3.4	6.8%	8.47	
Tuxtepec	2	71	97.2%	360.8	33.5	7.8%	3.7	7.5%	9.58	
Irapuato	1	20	97.8%	165.0	15.3	3.6%	1.6	3.3%	9.09	
Guadalajara	1	41	98.3%	154.0	14.3	3.3%	1.6	3.2%	9.41	
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>714</b>	<b>92.0%</b>	<b>4,627.8</b>	<b>429.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>49.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.49</b>	

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023.

10 Propiedades Industriales más grandes al 31 de diciembre de 2023										
Ciudad	Industria	ABA (miles de ft <sup>2</sup> )	ABA (miles de m <sup>2</sup> )	% ABA Industrial	Renta Base Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)	Plazo Restante de Arrendamiento		
Monterrey	Bienes de Consumo	1,011.4	94.0	3.3%	5.1	2.6%	4.52	5.0		
Queretaro	Alimentos y Bebidas	852.5	79.2	2.8%	3.7	1.9%	3.89	6.0		
Hermosillo	Automotriz	629.8	58.5	2.0%	4.5	2.2%	6.35	3.8		
Nogales	Electrónica	607.1	56.4	2.0%	4.4	2.2%	6.48	3.0		
Reynosa	Bienes de Consumo	565.6	52.5	1.8%	3.5	1.7%	5.52	3.2		
Hermosillo	Automotriz	423.5	39.3	1.4%	3.2	1.6%	6.83	2.0		
Nogales	Bienes de Consumo	397.4	36.9	1.3%	2.6	1.3%	5.80	2.9		
Monterrey	Electrónica	329.0	30.6	1.1%	3.4	1.7%	9.17	5.3		
Monterrey	Electrónica	308.0	28.6	1.0%	3.1	1.6%	9.17	5.3		
Ciudad Juárez	Artefactos Médicos	238.5	22.2	0.8%	2.3	1.1%	8.47	6.4		
<b>Total</b>		<b>5,362.7</b>	<b>498.2</b>	<b>17.3%</b>	<b>35.7</b>	<b>17.9%</b>	<b>5.97</b>	<b>4.3</b>		

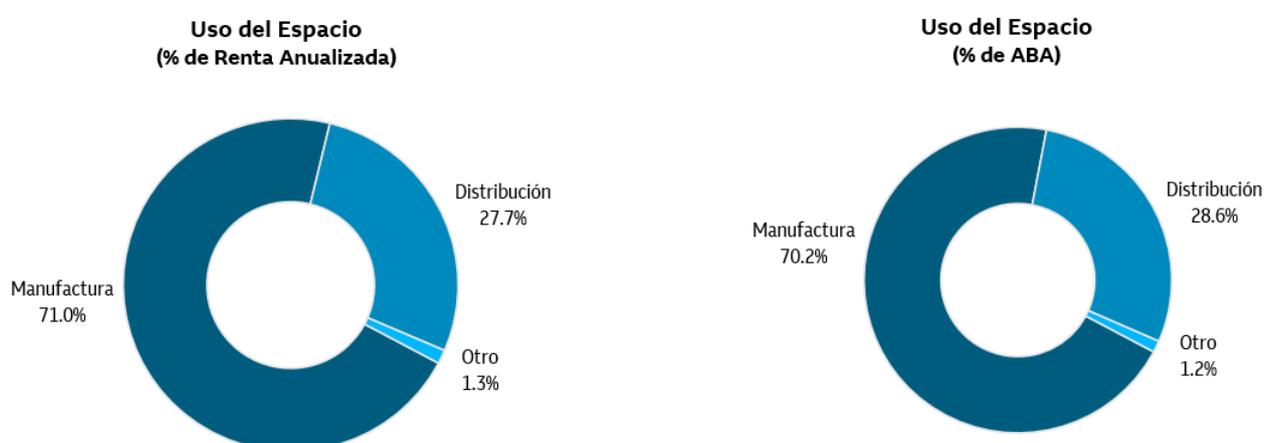
La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial con base en Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023.

10 Propiedades Comerciales más grandes al 31 de diciembre de 2023										
Ciudad	Propiedad	Ocupación	ABA (miles de ft <sup>2</sup> )	ABA (miles de m <sup>2</sup> )	% ABA Comercial y de Oficinas	Renta Total Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)	Plazo Restante de Arrendamiento	
ZMCDMX	Tecamac	99.3%	885.6	82.3	19.1%	7.0	14.1%	7.17	4.3	
ZMCDMX	Coacalco	91.9%	637.4	59.2	13.8%	5.3	10.6%	8.12	4.0	
ZMCDMX	Valle Dorado	73.5%	442.2	41.1	9.6%	4.6	9.3%	12.82	1.2	
ZMCDMX	Multiplaza Arboledas	86.7%	384.8	35.7	8.3%	5.4	10.9%	14.61	2.2	
Monterrey	Multiplaza Lindavista	79.6%	373.6	34.7	8.1%	4.8	9.7%	14.60	11.1	
Cancún	Multiplaza Cancun	97.5%	264.1	24.5	5.7%	2.2	4.5%	7.80	8.3	
ZMCDMX	Magnocentro 26	86.1%	258.2	24.0	5.6%	3.4	6.9%	13.77	3.1	
ZMCDMX	Multiplaza Ojo de Agua	100.0%	244.1	22.7	5.3%	2.5	5.0%	9.23	8.1	
Tuxtepec	Multiplaza Tuxtepec II	95.1%	202.2	18.8	4.4%	2.2	4.4%	10.21	4.2	
ZMCDMX	Del Valle	100.0%	169.2	15.7	3.7%	3.5	7.0%	18.47	3.5	
<b>Total</b>		<b>90.8%</b>	<b>3,861.3</b>	<b>358.7</b>	<b>83.4%</b>	<b>41.1</b>	<b>82.5%</b>	<b>10.51</b>	<b>4.8</b>	

## Nuestros Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2023 nuestro portafolio industrial estaba arrendado en un 98.1% (97.6% al 31 de diciembre de 2022 y 96.0% al 31 de diciembre de 2021) en términos de ABA a 287 arrendatarios (285 al 31 de diciembre de 2022 y 278 al 31 de diciembre de 2021), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.3% (3.3% al 31 de diciembre de 2022 y 3.4% al 31 de diciembre de 2021) de nuestra ABA industrial ni ningún arrendador en lo individual representaba más del 3.3% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

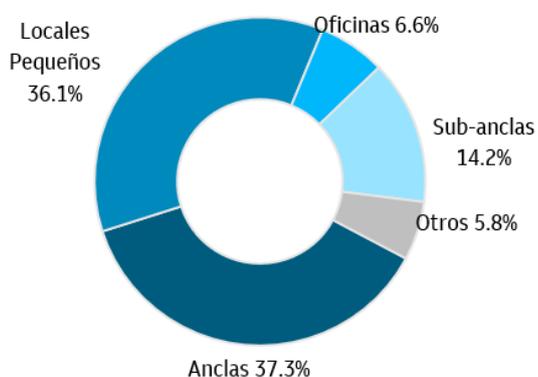
Aproximadamente el 70.2% (70.4% al 31 de diciembre de 2022 y 71.0% al 31 de diciembre de 2021) en términos de área industrial arrendada, o el 71.0% (72.8% al 31 de diciembre de 2022 y 73.6% al 31 de diciembre de 2021) en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados generalmente a permanecer como ocupantes a largo plazo en los edificios donde han establecido sus operaciones.



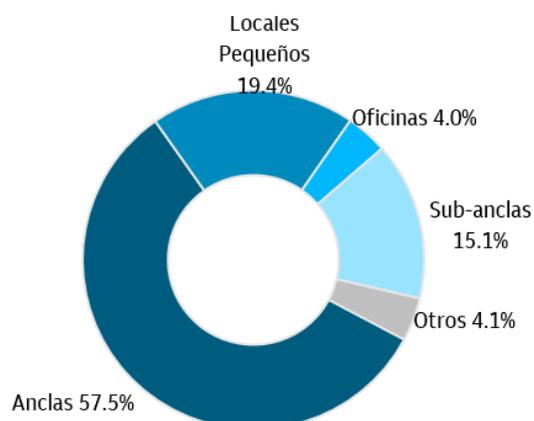
Nuestro portafolio comercial cuenta con una base de arrendatarios diversificada, compuesta en su mayor parte por comercios de primera necesidad. Al 31 de diciembre de 2023, el 92.0% de estas propiedades (90.9% al 31 de diciembre de 2022 y 90.1% al 31 de diciembre de 2021), en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 714 arrendatarios (669 al 31 de diciembre de 2022 y 654 al 31 de diciembre de 2021), incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 19.1% de nuestra ABA (19.0% al 31 de diciembre de 2022 y 18.8% al 31 de diciembre de 2021) o el 14.1% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (13.8% al 31 de diciembre de 2022 y 13.5% al 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2023, las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 25.3% (26.7% al 31 de diciembre de 2022 y 27.0% al 31 de diciembre de 2021) del total de área comercial arrendada y el 17.0% de la Renta Base Anualizada comercial (18.2% al 31 de diciembre de 2022 y 18.2% al 31 de diciembre de 2021).

Nuestro portafolio comercial incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 37.3% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (39.5% al 31 de diciembre de 2022 y 39.5% al 31 de diciembre de 2021).

**Tipo de Espacio  
(% de Renta Anualizada)**



**Tipo de Espacio  
(% de ABA)**



## Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 98.9% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos” (97.4% al 31 de diciembre de 2022 y 98.3% al 31 de diciembre de 2021). La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos (91.4% al 31 de diciembre de 2022 y 92.4% al 31 de diciembre de 2021). Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

### Industrial

Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 3.5 años (3.4 años al 31 de diciembre de 2022 y 3.4 años al 31 de diciembre de 2021). La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 31 de diciembre de 2023, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

**Arrendamientos Industriales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2023**

Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m <sup>2</sup> )	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)
En regularización <sup>(1)</sup>	13	115.2	4.1%	8.2	4.1%	5.90
2024	59	428.8	15.2%	30.2	15.2%	5.87
2025	37	236.9	8.4%	16.9	8.5%	5.93
2026	55	545.3	19.3%	39.5	19.9%	6.04
2027	42	464.9	16.5%	31.3	15.7%	5.61
2028 y posteriormente	81	1,029.7	36.5%	72.9	36.6%	5.90
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>2,820.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>198.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>5.88</b>

(1) Corresponde a arrendamientos en los cuales los arrendatarios continuaron realizando pagos de arrendamiento mensualmente.

## Comerciales

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

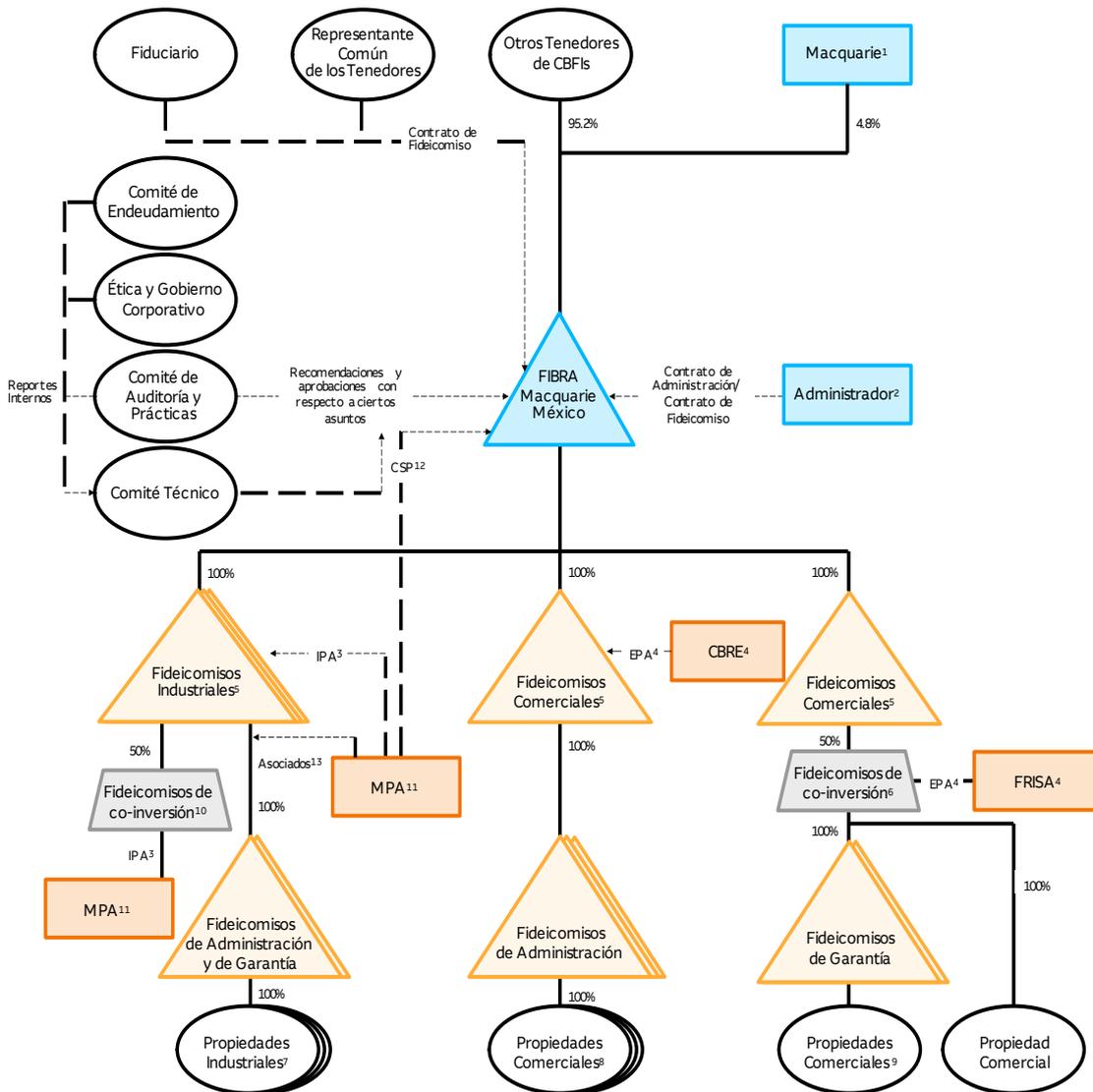
La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 31 de diciembre de 2023, el 3.6% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades comerciales se derivaron de los ingresos de renta variables (3.4% al 31 de diciembre de 2022 y 2.0% al 31 de diciembre de 2021). La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos.

Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial era de aproximadamente de 3.4 años (3.0 años al 31 de diciembre de 2022 y 3.2 años al 31 de diciembre de 2021), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 5.2 años (4.5 años al 31 de diciembre de 2022 y 5.3 años al 31 de diciembre de 2021), con base en Renta Base Anualizada. La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales que se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2023, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

Arrendamientos Comerciales por Vencer - Año de Vencimiento al 31 de diciembre de 2023							
Año	Número de Arrendamientos por Vencer	Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de m <sup>2</sup> )	% de Área Total por Vencer	Renta Base Anualizada (millones de US\$)	% Renta Base Anualizada	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$)	
En regularización <sup>(1)</sup>	62	14.0	3.5%	3.6	7.3%	21.55	
2024	209	59.0	14.9%	10.1	20.3%	14.29	
2025	165	43.8	11.1%	7.2	14.4%	13.69	
2026	163	80.6	20.4%	11.2	22.6%	11.62	
2027	53	94.2	23.8%	6.7	13.4%	5.92	
2028 y posteriormente	62	104	26.3%	11.0	22.0%	8.78	
<b>Total</b>	<b>714</b>	<b>396</b>	<b>100.00%</b>	<b>49.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.49</b>	

### 1.2.7 Nuestra Estructura

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo, o la mayoría, del capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:



1. Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2023.
2. Nuestro Administrador es Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group.
3. IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.
4. EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.
5. Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
6. Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.
7. Corresponde a 238 propiedades industriales. 49 y 16 de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, MetLife derivado de la línea de crédito por US\$210 millones y US\$75 millones, respectivamente, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.

- 
8. Corresponde a ocho propiedades comerciales de nuestra exclusiva propiedad.
  9. Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor, Banco Nacional de México, derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión.
  10. Corresponde a un co-inversión con Inmobiliaria Alamedida en una propiedad en la ZMCDMX, donde tenemos una participación del 80.2% al 31 de diciembre de 2023.
  11. MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo la ley mexicana.
  12. CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.
  13. Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

### 1.2.8 Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro fondo, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, Distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de siete miembros, de los cuales seis miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

#### Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las Comisiones por Desempeño Netas son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las Distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFIs en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de FIBRA Macquarie, un número de CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US\$50 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de Ps. 275.7 millones (aproximadamente US\$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 31 de diciembre de 2023, nuestro Administrador conjuntamente con sus afiliadas poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación.

#### Directores Ejecutivos de FIBRA Macquarie

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de FIBRA Macquarie a la fecha de este informe anual:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Fecha de nombramiento
Simon Hanna	Director General	Hombre	46	22-Abr-22
Andrew McDonald-Hughes	Director de Finanzas	Hombre	38	22-Abr-22
Thomas E. Heather	Director del área legal	Hombre	41	02-Dic-20

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los directores ejecutivos del Administrador; y (ii) ningún director ejecutivo del Administrador es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

**Simon Hanna.** El señor Hanna fue nombrado como Director General de FIBRA Macquarie en abril de 2022. El Sr. Hanna fungió previamente como Director de Finanzas de FIBRA Macquarie de julio del 2013 a abril del 2022 y como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010. Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sídney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias.

El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

**Andrew McDonald-Hughes.** El señor McDonald-Hughes es el Director de Finanzas de FIBRA Macquarie. Anteriormente, el señor. McDonald-Hughes se desempeñó como Jefe de Mercados de Capital y Fusiones y Adquisiciones de FIBRA Macquarie, cargo que ocupó desde 2015, donde dirigió las iniciativas de crecimiento inmobiliario y las actividades de mercados de capital de FIBRA Macquarie.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al Grupo Macquarie en la división de Bienes Raíces en 2007, donde se centró en una serie de actividades inmobiliarias a través de fondos y posiciones de inversión principales, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario en los sectores industrial, de oficinas y residencial.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al equipo de FIBRA Macquarie en la Ciudad de México en 2013. Antes de unirse al Grupo Macquarie, el Sr. McDonald-Hughes trabajó en el negocio de mercados de capital de JLL en Sídney. Andrew es licenciado en Economía Inmobiliaria (con honores) por la University of Technology de Sídney.

**Thomas E. Heather.** El Sr. Heather fue nombrado director jurídico de FIBRA Macquarie el 2 de diciembre de 2020. Antes de unirse a Macquarie, el Sr. Heather fue asociado senior en González Calvillo, S.C. en la Ciudad de México, donde ejerció en el área de energía e infraestructura del despacho con un enfoque en transacciones de fusiones y adquisiciones, financiamientos y desarrollo de proyectos. Anteriormente, fue abogado en Haynes and Boone, L.L.P. en las oficinas de Houston y Ciudad de México, donde ejerció en las áreas de energía y proyectos y corporativo del despacho, con un enfoque en Estados Unidos de América y América Latina. El Sr. Heather ha representado a fondos de capital privado, empresas petroleras y de energía renovable, contratistas de EPC e instituciones financieras.

El Sr. Heather obtuvo el título de Juris Doctor por la Northwestern University Pritzker School of Law en 2010 y el título de abogado por la Escuela Libre de Derecho de Ciudad de México en 2006.

### Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de ejecutivos de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro fondo, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro fondo) no se divulga debido a que estos ejecutivos son empleados por Macquarie Group y no por nuestro fondo o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos ejecutivos es determinada y pagada por Macquarie Group y no por nuestro fondo.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los ejecutivos administrativos de nuestro fondo y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de

---

Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los ejecutivos de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a ejecutivos proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro fondo es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro fondo teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro fondo como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro fondo y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca.

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

### **Políticas de inclusión laboral sin distinción de género**

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro fondo. Creemos que nuestro fondo se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

## Comité de Sustentabilidad

En el 2018, nuestro Administrador estableció el Comité de Sustentabilidad para garantizar que FIBRA Macquarie sea un negocio sostenible que ofrezca valor a largo plazo a los inversionistas. El Comité está compuesto por miembros del Comité FIBRA, los directores ejecutivos, administradores de activos y expertos en sustentabilidad. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y monitorear nuestra estrategia de sustentabilidad.
- Supervisar la implementación de políticas y sistemas relacionados con la sustentabilidad.
- Monitorear el progreso y evaluar el desempeño de las políticas, iniciativas, metas y objetivos de sustentabilidad.

## Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo

En julio de 2020, nuestro Administrador estableció un Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo para garantizar que FIBRA Macquarie adopte prácticas de salud, seguridad y ambiente en el lugar de trabajo (WHSE por sus siglas en inglés) de forma estructurada e integrada en toda la plataforma. El Comité está conformado por miembros del Comité FIBRA, la administración, administradores de activos y expertos en WHSE. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y supervisar nuestra estrategia del sistema WHSE.
- Supervisar la aplicación de las políticas y los sistemas relacionados con la WHSE.
- Supervisar el progreso y evaluar el rendimiento de las políticas, iniciativas, objetivos y metas de WHSE.
- Asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones relacionadas con asuntos de salud, seguridad y medio ambiente.

## Miembros del Comité Técnico

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité Técnico está integrado por siete miembros, seis de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

Nombre	Cargo	Género	Edad	Fecha de Nombramiento
Nick O'Neil	Presidente del Comité Técnico de FIBRA Macquarie y Representante del Administrador	Hombre	45	22-Abr-22
Jaime de la Garza	Miembro Independiente (principal)	Hombre	62	11-Mayo-17
Dr. Álvaro de Garay	Miembro Independiente	Hombre	74	20-Dic-12
Luis Alberto Aziz	Miembro Independiente	Hombre	57	20-Dic-12
Michael Brennan	Miembro Independiente	Hombre	66	21-Mayo-18
Sara Neff	Miembro Independiente	Mujer	43	03-Jun-21
Alonso García Tamés	Miembro Independiente	Hombre	64	22-Abr-22

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los miembros del Comité Técnico; y (ii) ningún miembro del Comité Técnico es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

A continuación se establece la información biográfica de los Miembros del Comité Técnico.

**Nick O'Neil.** El Sr. O'Neil es el representante del Administrador y es el Presidente del Comité Técnico. Anteriormente, el Sr. O'Neil fue Director General Ejecutivo Senior del negocio de Macquarie Asset Management Real Assets. Anteriormente, el Sr. O'Neil dirigió el negocio de Macquarie Asset Management en México y la expansión de Macquarie Asset Management en América Latina en infraestructura y bienes raíces. Lideró el establecimiento del primer fondo

---

de Macquarie Asset Management en América Latina, Macquarie Mexican Infrastructure Fund en 2009, y la constitución de nuestro fideicomiso, una de las primeras FIBRAS listadas en México, en 2012. El Sr. O'Neil tiene una amplia experiencia en la gestión de fondos de activos alternativos, incluida la creación, la inversión y la administración de activos. El Sr. O'Neil es licenciado en Artes y Licenciado en Derecho por la Universidad de Bond, Australia.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno : Ninguna**

**Jaime De la Garza.** El Sr. De la Garza es el miembro independiente principal del Comité Técnico. El Sr. De la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este período, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital. Durante los últimos cinco años, el Señor De la Garza ha asesorado a múltiples clientes en relación a inversiones inmobiliarias y de capital privado y ha sido parte de múltiples consejos de administración, tanto en México como en Estados Unidos.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de diversos consejos directivos de empresas. El Sr. De la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 2**

**Dr. Álvaro de Garay.** El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México. Actualmente, el Sr. De Garay funge como Asesor de Riesgo Crediticio Independiente para Nexxus Mezzanine Fund de Nexxus Capital en la Ciudad de México. El Dr. de Garay actualmente es miembro independiente del consejo de Pretmex y por unos años fue un miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México). Por diez años el Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School del Tecnológico de Monterrey (TEC) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 2**

**Luis Alberto Aziz.** El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Sus áreas de especialización son: Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la *Chambers Magazine*, *Legal 500* y *Latin Lawyers* como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de más de 25 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida. En 2018, le otorgaron el Premio

---

Nacional de Acción Voluntaria y Solidaria (mención honorífica), el cual es un premio nacional que reconoce el voluntariado.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 4**

**Michael Brennan.** El Sr. Brennan es Cofundador, Presidente y Director General de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi US\$5.0 mil millones en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha orquestado más de US\$14.0 mil millones en transacciones de bienes raíces industriales a lo largo de sus 34 años de carrera. Antes de formar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994, y se desempeñó como Presidente, Director General y miembro del Consejo de Administración hasta finales de 2008. Antes de cofundar First Industrial, el Sr. Brennan fue Presidente y Socio de The Shidler Group, una prominente firma de bienes raíces a nivel nacional especializada en transacciones de bienes raíces de valor agregado. Fue miembro de la Junta Directiva de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en bienes raíces industriales en 1984, como Especialista en Inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame en 1979. El Sr. Brennan actualmente se desempeña como Director Ejecutivo del Centro de Bienes Raíces James A. Graaskamp de la Universidad de Wisconsin, un programa que está clasificado como el mejor programa de bienes raíces en los Estados Unidos.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 1**

**Sara Neff.** La Sra. Neff es la Directora de Sostenibilidad de Lendlease Americas, donde apoya a la compañía a establecer su ambiciosa meta de cero emisiones de carbono en todos los enfoques en 2040 mientras crea US\$250 millones de valor social en 2025. En 2022 y 2023, bajo su liderazgo Lendlease obtuvo la mayor calificación residencial en América de GRESB y múltiples galardones de arrendamientos verdes del Instituto de Transformación de Mercado (Institute for Market Transformation). Anteriormente, fungió como Vicepresidenta Senior de Sostenibilidad en Kilroy, donde apoyó a la compañía para alcanzar operaciones neutrales de carbono en 2020. La Sra Neff forma parte del Comité Ejecutivo de América del Urban Land Institute (URBI) y del Consejo de Administración del Dynamo Energy Hub Advisory

Ha sido nombrada mujer influyente de Los Ángeles por el Los Angeles Business Journal, galardonada con el premio 40 under 40 por el ULI, Power Woman in Real Estate de Los Ángeles por Bisnow, Women in Sustainability Leader por la revista Green Building & Design, Woman of Influence por el Globe St Real Estate Forum, galardonada con el premio Best in Building Health por el Center for Active Design y recibió el premio NAREIT's 2020 Leader in the Light Leadership Personified, un premio que reconoce los logros en sostenibilidad. Es miembro de LEED y tiene una licenciatura de Stanford y un MBA de la Columbia Business School.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 2**

**Alonso García Tamés.** El Sr. García Tamés fue Director General de Alianzas Estratégicas para América Latina de 2016 a 2021 en la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ). Su mandato fue desarrollar relaciones sólidas con instituciones públicas y privadas clave en la región para fortalecer la posición de CDPQ como socio a largo plazo.

Antes de incorporarse a CDPQ, el Sr. García Tamés trabajó para Citi en Nueva York y para Citibanamex en la Ciudad de México durante cinco años como Director General en el Grupo de Sector Público e Infraestructuras de América Latina y como Jefe de Mercados de Capitales. Anteriormente, ocupó durante 30 años diferentes cargos en el sector público mexicano.

Trabajó en el Banco de México de 1981 al 2000, se incorporó a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el 2000 como Oficial de Crédito Público y, en el 2003, fue designado Subsecretario de Hacienda y Crédito Público. En 2006, fue nombrado por el Presidente Calderón Director General de Banobras y miembro del Gabinete de Infraestructura.

A lo largo de su carrera en el sector público, mantuvo estrechas relaciones con los mercados financieros mexicanos e internacionales, diseñando e implementando estrategias de política pública en el frente monetario, cubriendo el presupuesto contra la caída de los precios del petróleo, estableciendo opciones cambiarias para acumular reservas internacionales, e incluyendo CACs en las emisiones de Bonos Mexicanos bajo la Ley de Nueva York.

Es licenciado en Actuaría por la Universidad Anáhuac de la Ciudad de México. En 2008 recibió la Medalla Anáhuac, en reconocimiento a su mérito profesional en el servicio público.

El Sr. García Tamés fue nombrado y calificado como miembro independiente del Comité Técnico en 2022.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno: 1**

---

## Remuneración a los miembros del Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2023, el monto total de remuneración pagada a los miembros del Comité Técnico fue por un monto de Ps. 4,769,631 Pesos.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico están obligados a reinvertir el 40% de su remuneración en los Certificados de FIBRA Macquarie, los cuales deberán ser adquiridos en el mercado secundario y de conformidad con las políticas de intermediación bursátil interna y la normatividad aplicable.

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben (i) una compensación anual fija de Ps. 530,000 que cubren un total de cuatro sesiones ordinarias y dos extraordinarias y (ii) una compensación fija de Ps. 26,500 por cada sesión adicional.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Endeudamiento y nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda Distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;

- 
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
  - aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
  - en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAS, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2023 se llevaron a cabo diez sesiones del Comité Técnico, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité Técnico realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité Técnico y de los subcomités. Durante el año fiscal 2023, ningún miembro del Comité Técnico asistió a menos del 80% del total de las sesiones del Comité Técnico y sus subcomités de los que cada uno era miembro.

### Comité de Auditoría

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría son Jaime de la Garza (presidente), Michael Brennan y Luis Alberto Aziz. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría actualmente reciben una compensación de Ps. 26,500 por cada sesión.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría a través del correo electrónico [auditcommittee@fibramacquarie.com](mailto:auditcommittee@fibramacquarie.com).

---

## **FIBRA Macquarie México**

*Atención: Presidente del Comité de Auditoría*

*c/o Jaime de la Garza*

*Pedregal 24, piso 21*

*Col. Molino del Rey, C.P. 11040*

*Ciudad de México, México*

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Durante el año fiscal 2023 se llevaron a cabo cinco sesiones del Comité de Auditoría, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Auditoría realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Auditoría. Durante el año fiscal 2023, ningún miembro del Comité de Auditoría asistió a menos del 80% del total de las sesiones del Comité Auditoría.

### **Comité de Endeudamiento**

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité Técnico ha designado a Álvaro de Garay (presidente), Michael Brennan y Jaime de la Garza para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación de Ps. 13,250 por reunión.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro fondo cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Durante el año fiscal 2023 se llevaron a cabo 4 sesiones formales del Comité de Endeudamiento, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Endeudamiento realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Endeudamiento.

Durante el año fiscal 2023, ningún miembro del Comité de Endeudamiento asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Endeudamiento.

### **Comité de Ética y Gobierno Corporativo**

A la fecha de este informe anual, nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Luis Alberto Aziz (presidente), Álvaro de Garay y Sara Neff. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación de Ps.13,250 por reunión.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

---

Durante 2023 se llevaron a cabo cuatro sesiones formales del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo. Durante el año fiscal 2023, ningún miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Ética y Gobierno Corporativo.

### Código de Conducta

El Código de Conducta de FIBRA Macquarie México (el “**Código de Conducta**”) es aplicable a todos los miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité FIBRA del Administrador, el Administrador y los empleados, proveedores y asesores de Macquarie Group Limited y sus entidades relacionadas que actúen como funcionarios o presten servicios de administración y asesoramiento a FIBRA Macquarie México (conjuntamente, el “**Personal de FIBRA Macquarie**”).

El Código de Conducta proporciona información sobre las leyes, los reglamentos y los principios de conducta de la sociedad que orientan el comportamiento de las personas a las que les es aplicable y describe los recursos disponibles para obtener asesoramiento y realizar informes confidenciales sobre cuestiones de cumplimiento de leyes y reglamentos, así como sobre cuestiones de conducta empresarial, incluyendo políticas de lucha contra la corrupción y el lavado de dinero. El Código de Conducta se basa en nuestros principios corporativos de Oportunidad, Responsabilidad e Integridad. Nuestra política es mantener los más altos estándares de conducta ética y legal en todas nuestras actividades comerciales, evitando actos que puedan resultar en una conducta comercial inapropiada.

Para mayor detalle, favor de consultar el siguiente enlace:  
<https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/FIBRAMQ - Code of Conduct.pdf>

#### 1.2.9 Administración de Propiedades

A la fecha de este informe anual, la administración del día a día de nuestras propiedades se administra de la siguiente manera (i) nuestras propiedades industriales están administradas por nuestro Administrador de Propiedad Interno, plataforma de servicios de arrendamiento, ingeniería y contabilidad, la cual fue establecida por nuestro fondo y misma que es una subsidiaria totalmente controlada del mismo; (ii) nuestras propiedades comerciales adquiridas durante 2013 y 2014 (excluyendo la co-inversión con Frisa) son administrados por CBRE; y (iii) las nueve propiedades de la co-inversión con Frisa son administradas por Frisa.

Nuestro Administrador de Propiedad Interno fue establecido por nuestro fondo en diciembre de 2013, y sus funcionarios ejecutivos y empleados senior cuentan con experiencia considerable en la administración de propiedades en la industria inmobiliaria mexicana. Creemos que una plataforma integrada de administración de propiedades estrechará nuestras relaciones industriales con arrendatarios, reestructurará nuestro proceso de arrendamiento y administración, identificará y atenderá de forma más efectiva las áreas de mejora en nuestras propiedades y su administración, proporcionará una mejor entrega y administración de gastos y mantenimiento de capital para nuestras propiedades, y facilitará el flujo de información para la administración correspondiente.

CBRE y Frisa son administradores externos de propiedades contratados por nuestros Fideicomisos de Inversión, y consideramos que CBRE y Frisa (quien cuenta con experiencia en la administración de las propiedades Frisa respectivas antes de nuestra adquisición de una participación del 50% en las mismas y que es titular de la participación del 50% restante en el Fideicomiso de Inversión que mantiene la co-inversión de Frisa) están bien posicionadas para continuar prestando servicios de administración de propiedades. Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y pueden ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2024, pero serán automáticamente renovados por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. En el futuro podremos contratar administradores externos adicionales, de manera o no provisional, en relación con potenciales adquisiciones futuras, si consideramos que los términos y condiciones de los mismos son favorables para nuestro fondo.

#### 1.2.10 Estatus de la FIBRA

Calificamos como una FIBRA para los efectos previstos en la LISR al 31 de diciembre de 2023. Los activos inmobiliarios en los que invertimos son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales califican, desde una perspectiva fiscal, como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos con trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, nuestro Fideicomiso deberá distribuir entre los Tenedores de CBFIs, cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal. En la mayoría de los casos el Resultado Fiscal distribuido está sujeto a impuesto sobre la renta a una tasa del 30%, el cual es retenido por los intermediarios, mismos que mantienen nuestros CBFIs, y debiera ser acreditable por los Tenedores.

---

### 1.2.11 Política de Distribución

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Dichas distribuciones se podrán efectuar en efectivo o con CBFIs, de acuerdo con el artículo XII de nuestro Contrato de Fideicomiso. Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la Distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las Distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables. El “Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones” se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del Fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar cuatro Distribuciones al año. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las Distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar Distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a *pro rata*. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (*lock-ups*) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta finales de diciembre de 2023, utilizamos fondos provenientes de operaciones ajustados (“AFFO”) como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis y dicha métrica no debería considerarse como independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es, entre otras cuestiones, consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital

efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

De acuerdo con las reglas fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2022. Para cumplir con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ declaró una distribución extraordinaria en efectivo de Ps. 0.8788 por certificado, que fue pagada el 10 de marzo de 2023, a los tenedores registrados al 9 de marzo de 2023. Esta distribución extraordinaria en efectivo fue adicional a las distribuciones programadas en efectivo por un total de Ps. 2.0000 por certificado que FIBRAMQ realizó o autorizó con respecto al año completo 2022.

En cuanto al resultado fiscal del 2023, FIBRAMQ realizó una distribución extraordinaria de Ps. 1.7 mil millones, la cual se pagó el 14 de marzo de 2024. Dicha distribución se pagó 70% como distribución en especie (CBFI) y 30% como distribución en efectivo.

### Resumen de Distribuciones

	Distribución Ordinaria Ps./Certificado	AFFO Relación de Pagos (%)	Fecha de Registro	Fecha de Pago de Distribución
2023 (ext.)	Ps. 2.259812	n.a	13-Mar-24	14-Mar-24
4T23	Ps. 0.5250	82.5%	7-Mar-24	8-Mar-24
3T23	Ps. 0.5250	85.8%	29-Ene-24	30-Ene-24
2T23	Ps. 0.5250	80.5%	27-Sep-23	28-Sep-23
1T23	Ps. 0.5250	77.2%	15-Jun-23	16-Ene-23
2022 (ext.)	Ps. 0.8788	n.a.	09-Mar-23	10-Mar-23
4T22	Ps. 0.5000	73.9%	02-Mar-23	03-Mar-23
3T22	Ps. 0.5000	70.5%	27-Ene-23	30-Ene-23
2T22	Ps. 0.5000	74.5%	27-Sep-22	28-Sep-22
1T22	Ps. 0.5000	76.2%	15-Jun-22	16-Sep-22
4T21	Ps. 0.4750	76.8%	10-Mar-22	11-Mar-22
3T21	Ps. 0.4750	79.5%	27-Ene-22	28-Ene-22
2T21	Ps. 0.4750	78.3%	24-Sep-21	27-Sep-21
1T21	Ps. 0.4750	84.8%	14-Jun-21	15-Jun-21

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento (a menos que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario) y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado, así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables a FIBRAS;

- 
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
  - otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR. Al 31 de diciembre de 2022, no tuvimos resultado fiscal pendiente de amortizar.

## 1.2.12 Resumen de Información Financiera

### Estado de Resultados Integral Consolidado

A continuación, se plantea el Estado de Resultados Integral Consolidado del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

	2023 Ps.000	2022 Ps. 000	2021 Ps. 000
Ingresos por la renta de propiedades	4,089,983	4,077,475	3,847,644
Gastos relacionados con propiedades	(779,198)	(653,695)	(610,116)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>3,310,785</b>	<b>3,423,780</b>	<b>3,237,528</b>
Comisiones por administración	(225,930)	(188,696)	(195,806)
Gastos relacionados con operaciones	(5,490)	(3,948)	(5,123)
Gastos profesionales, legales y gastos generales	(87,751)	(90,292)	(70,717)
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>(319,171)</b>	<b>(282,936)</b>	<b>(271,646)</b>
Otros ingresos	-	3,738	11,642
(Pérdida)/Utilidad neta no realizada cambiaria en propiedades de inversión	(5,580,455)	(2,588,567)	1,158,270
Ganancia de revaluación no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	5,172,751	1,987,439	4,767,929
Costos financieros	(915,285)	(961,682)	(909,653)
Ingresos por intereses	46,282	23,362	12,311
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	223,505	(76,551)	192,029
Ganancia/(Pérdida) neta cambiaria en partidas monetarias	2,179,198	1,035,159	(510,838)
(Pérdida)/Ganancia neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	(96,621)	275,903	113,596
Impuesto a la utilidad corriente y diferido <sup>1</sup>	834	171	(4,782)
<b>Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio</b>	<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>	<b>7,796,386</b>
Participación controladora	3,967,212	2,848,028	7,791,606
Participación no controladora	54,611	(8,212)	4,780
<b>Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio</b>	<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>	<b>7,796,386</b>

1. Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

## Estado de Posición Financiera Consolidado

A continuación, se plantea el Estado de Posición Financiera Consolidado del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

	2023 Ps. 000	2022 Ps.000	2021 Ps. 000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo e equivalentes de efectivo	467,686	1,226,602	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	9,240	14,084
Otros Activos	182,948	138,419	62,696
<b>Total activo circulante</b>	<b>664,141</b>	<b>1,374,261</b>	<b>792,398</b>
<b>Activos no circulantes</b>			
Efectivo restringido	13,983	16,026	17,037
Inversión en Propiedades	49,895,840	48,861,010	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	1,266,865	1,147,682	1,323,700
Crédito mercantil	841,614	841,614	841,614
Otros activos	184,779	222,955	272,264
Instrumentos derivados financieros	81,783	178,404	-
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>52,284,864</b>	<b>51,267,691</b>	<b>50,114,500</b>
<b>Total de activos</b>	<b>52,949,005</b>	<b>52,641,952</b>	<b>50,906,898</b>
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	795,811	978,144	800,947
Deuda	-	4,839,780	205,835
Depósitos de inquilinos	22,848	25,762	22,481
Otros pasivos	3,302	3,501	3,953
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>821,961</b>	<b>5,847,187</b>	<b>1,033,216</b>
<b>Pasivo no circulante</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	195	47,498	-
Deuda	15,458,260	11,832,605	16,198,539
Depósitos de inquilinos	310,381	322,724	317,638
Instrumentos financieros derivados	-	-	97,499
Otros pasivos	4,283	7,575	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	25,748	26,523
<b>Total de pasivo no circulante</b>	<b>15,798,033</b>	<b>12,236,150</b>	<b>16,651,338</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,619,994</b>	<b>18,083,337</b>	<b>17,684,554</b>
<b>Activos netos</b>	<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>	<b>33,222,344</b>

	2023 Ps. 000	2022 Ps.000	2021 Ps. 000
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908	17,303,908
Utilidades retenidas	18,733,063	17,014,564	15,670,081
<b>Total participación controladora</b>	<b>36,036,971</b>	<b>34,318,472</b>	<b>32,973,989</b>
Participación no controladora	292,040	240,143	248,355
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>	<b>33,222,344</b>

### 1.2.13 Información relevante del periodo

#### Cambios, incumplimientos o procedimientos legales

Además de los eventos relevantes divulgados a través de medios públicos, al 31 de diciembre de 2023, no se han producido cambios materiales en la información presentada anteriormente, incluyendo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Contrato de Administración, nuestros Contratos de Administración de Propiedades, o de cualesquiera otros acuerdos materiales relacionados con nuestras operaciones. Por otra parte, no se han producido incumplimientos de contrato con respecto a los contratos citados.

No hay procedimientos legales contra el Administrador, los Administradores de Propiedades, el Fiduciario, o cualquier otro tercero responsable al Fideicomiso o a los Tenedores, en cada caso, en su respectivo carácter.

#### Recompra de CBFIs para el Programa de Cancelación

En la asamblea anual de FIBRA Macquarie de fecha 25 de abril de 2023, los tenedores de CBFIs resolvieron aprobar la extensión del Programa de Recompra, así como el monto máximo de fondos que puede ser utilizado para la recompra de los CBFIs de Ps. 1.0 mil millones. La fecha de expiración del Programa de Recompra 2023-2024 es el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del Programa de Recompra en 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2023, Fibra Maquarie ha recomprado 50.1 millones de CBFIs por un valor total de Ps. 1,065 millones. Al 31 de diciembre de 2023, las recompras restante máximas permitidas al 25 de junio de 2024 son de Ps. 1.0 mil millones. El momento y el importe de las recompras futuras dependerán de los precios de mercado, de las condiciones económicas y de mercado generales, incluyendo alternativas de inversión y el apalancamiento.

A esta fecha, FIBRA Macquarie ha cancelado 45.7 millones de CBFIs recomprados de conformidad con su Programa de Recompra. La cantidad total de CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2023, era de 797,311,397.

#### Modificaciones al Contrato de Fideicomiso

El 1 de noviembre de 2019, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores y Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., como administrador, celebraron un convenio modificatorio y de reexpresión en virtud del cual ciertas secciones del Contrato de Fideicomiso fueron modificadas con el fin homologarlo a las nuevas disposiciones regulatorias, prácticas de mercado y a la estructura y gobierno corporativo de FIBRA Macquarie.

Dichas modificaciones incluyen, entre otros, (i)(a) que, en el contexto del programa de recompra, la aprobación del Comité Técnico no es necesaria y que la aprobación de las Asambleas de Tenedores será requerida en relación con el plazo y el monto del programa de recompra de CBFIs, así como respecto a (b) la eliminación del requisito de cancelar los CBFIs recomprados dentro de un plazo de doce meses a partir de su adquisición; (ii) para incluir salvaguardas para el Fideicomiso en caso de un futuro cambio de control del Fiduciario; incluyendo la cesión de la administración de las Cuentas del Fideicomiso a favor del Administrador; y (iii) modificaciones relativas a temas de gobierno corporativo.

El 24 de enero de 2024, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V, como fideicomitente y administrador, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo

---

Financiero, como representante común de los Tenedores, celebraron un convenio modificatorio y de reexpresión mediante el cual se modificaron ciertas secciones del Contrato de Fideicomiso para incluir la facultad de FIBRA Macquarie para llevar a cabo distribuciones en CBFi a sus Tenedores de conformidad con los términos y condiciones previstos en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con los acuerdos adoptados en la Asamblea de Tenedores celebrada el 1 de diciembre de 2023.

### Eventos relevantes

A continuación, se muestra un resumen de los eventos relevantes publicados por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2023 hasta el 15 de marzo del 2024 de acuerdo con el Reglamento de la CNBV (todos los montos en Ps. y US\$ se han convertido, cuando se ha requerido, utilizando el tipo de cambio publicado en el respectivo comunicado público):

- El 1 de marzo de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Distribución Extraordinaria del 2023 de FIBRA Macquarie de Ps. 2.259812 por Certificado.
- El 8 de febrero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2023.
- El 08 de febrero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2023.
- El 25 de enero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la firma del sexto convenio modificatorio y de reexpresión al Contrato de Fideicomiso de FIBRA Macquarie.
- El 22 de enero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica para dar a conocer sus resultados del cuarto trimestre de 2023.
- El 18 de diciembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado con el Acta de su Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 4 de diciembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 8 de noviembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 26 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre de 2023.
- El 26 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre de 2023.
- El 22 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un contrato de arrendamiento para su edificio de 210 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León con un retorno esperado de 11.9%.
- El 4 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del tercer trimestre de 2023.
- El 30 de septiembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie publicó su Reporte de Sustentabilidad para el año 2022.
- El 25 de agosto de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la extensión del contrato de servicios de formador de mercado.
- El 3 de agosto de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la colocación de la primera piedra de un proyecto de desarrollo industrial en Tijuana, Baja California.
- El 27 de julio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre de 2023.
- El 27 de julio de 2023 el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre de 2023.

- 
- El 27 de junio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando el nuevo financiamiento de FIBRA Macquarie por US\$250M.
  - El 22 de junio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del segundo trimestre de 2023.
  - El 23 de mayo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un retorno del 11.8% en el arrendamiento de un nuevo edificio de desarrollo de 510,000 pies cuadrados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.
  - El 5 de mayo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores.
  - El 28 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando el retiro de un miembro del Comité Técnico.
  - El 27 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el primer trimestre de 2023
  - El 27 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie correspondientes al primer trimestre de 2023.
  - El 26 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores 2023.
  - El 5 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del primer trimestre de 2023.
  - El 29 de marzo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Asamblea Anual de tenedores de FIBRA Macquarie para 2023.
  - El 23 de marzo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la ceremonia de colocación de la primera piedra de su proyecto de desarrollo en Ciudad Juárez, Chihuahua.
  - El 2 de febrero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria del cuarto trimestre de 2022.
  - El 2 de febrero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados del cuarto trimestre y completos de FIBRA Macquarie en 2022.
  - El 12 de enero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del cuarto trimestre de 2022.

#### Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

No existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que podrían tener un efecto material en nuestro Fideicomiso.

A esta fecha, el Fideicomiso no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil. Hasta donde sabemos, no hay procesos de litigación relevantes que podrían afectar nuestro portafolio significativamente.

### 1.3 Factores de Riesgo

Invertir en nuestros CBFIs implica un alto nivel de riesgo. Además de otra información contenida en este Reporte Anual, inversionistas deberían considerar los siguientes riesgos. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar nuestro desempeño financiero y operativo de manera significativa y adversa. En consecuencia, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir, y los inversionistas podrían perder toda o parte de su inversión.

#### 1.3.1 Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles

**Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.**

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos

---

de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos, así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;
- nuestra incapacidad para atraer y mantener arrendatarios ancla reconocidos en nuestras propiedades comerciales;
- la competencia que enfrentan nuestras propiedades comerciales de parte de otros centros comerciales u otros tipos de establecimientos comerciales y otros canales de comercio, tales como e-commerce;
- percepción negativa de los consumidores con respecto a la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo aquellos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el crimen y la violencia que afecta el tráfico de consumidores en áreas donde se localizan nuestras propiedades comerciales;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, lo cual podría resultar en una recesión económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda o alta oferta; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

---

**Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.**

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado, incluyendo la entrada de FIBRAs adicionales y otras compañías de activos inmobiliarios al mercado. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

**Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.**

Alrededor del 98.1% de las propiedades de nuestro portafolio industrial están ocupadas, y aproximadamente el 92.0% de las pertenecientes a nuestro portafolio comercial están ocupadas, en términos de ABA con base en datos al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el periodo de arrendamiento promedio ponderado restante para nuestras propiedades industriales y comerciales con base en la Renta Base Anualizada, era de 3.5 y 3.4 años, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 15.2% de nuestros arrendamientos industriales y 20.3% de nuestros arrendamientos comerciales, en términos de Renta Base Anualizada, fueron programados para vencer para el 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente, los arrendatarios con arrendamientos que han vencido pero que continúan ocupando espacio y pagándonos renta en forma mensual representan el 4.1% de las propiedades industriales ocupadas y 7.3% de las propiedades comerciales ocupadas, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, de manera puntual o total, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios no sean necesarias de ofrecer para atraer a nuevos arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios.

Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento adquirimos y tenemos la intención de adquirir, de tiempo en tiempo, terrenos sin desarrollar y propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar. No podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Más adelante, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta

---

actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

**Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar o mantener nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.**

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras, hacer reparaciones o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes y mantener nuestras propiedades en un estado físico razonable. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de erogar los gastos necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

**Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.**

Todos nuestros ingresos derivan sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar un contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están substancialmente relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalcientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales o de minoristas en línea. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, 3.6% del total de los ingresos de las propiedades comerciales de FIBRA Macquarie estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa. Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, o depósitos, liquidación o concurso mercantil puede resultar en la terminación del arrendamiento del arrendatario, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualquier concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

**Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.**

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran nuestras propiedades, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del

---

respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo los códigos civiles aplicables de los estados de México para el arrendador en donde se localizan nuestras propiedades, y el arrendador tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

**Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.**

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, las regulaciones de la FIBRA podrían limitar nuestra capacidad de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras o que haciéndolo no tendrá un impacto adverso en la rentabilidad de las disposiciones. Hemos hecho las declaraciones habituales, aunque limitadas, a los compradores de nuestros activos enajenados y esperamos hacerlas de igual forma en relación con enajenaciones futuras. Aun cuando las declaraciones sobreviven únicamente por determinados periodos de tiempo y son sujetas a deducciones determinadas o umbrales y límites, según sea aplicable, podríamos ser sujetos en el futuro a reclamaciones bajo la indemnización aplicable, las cuales podrían afectar adversamente la rentabilidad de la enajenación.

**Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.**

Al 31 de diciembre de 2023, 87.0% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 85.8% de nuestro portafolio, en términos de NOI, está integrado por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes representan el 22.9% del área industrial rentada y el 24.4% de la Renta Base Anualizada.

Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 36.0% de nuestra área total arrendada y el 35.7% de nuestra Renta Base Anualizada para nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2023. En la medida en que gobiernos de diversas regiones levanten o intensifiquen barreras a las importaciones, o implementan políticas cambiarias que favorezcan las ventas de los exportadores locales en el mercado global, podría haber un impacto adverso significativo en nuestros arrendatarios, particularmente en la industria automotriz.

Adicionalmente la industria automotriz está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo o cualquier deterioro de la económica en Estados Unidos. Si

---

nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

**Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.**

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Los siguientes estados representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2023: Nuevo León (19.0%); Chihuahua (18.9%); y Tamaulipas (15.1%). Las siguientes regiones representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA comercial al 31 de diciembre de 2023: Estado de México (61.6%); Ciudad de México (7.7%); y Nuevo León (8.1%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

**Nuestras propiedades comerciales dependen de la capacidad de sus arrendatarios ancla y otros arrendatarios importantes para atraer clientes; y podrían verse afectados por la pérdida de uno o varios de estos arrendatarios o por el cierre de sus tiendas.**

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales -incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, Wal-Mart y tiendas asociadas, representa el 25.3% de nuestra área rentable comercial y 17.0% de nuestra Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades que se nos deban en términos de nuestros contratos con dichas partes. Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

**Nuestras propiedades comerciales están expuestas a los riesgos que afectan las ventas a los consumidores finales en general, tales como la contracción de la actividad económica, el nivel de gasto de los consumidores, el deterioro de la situación financiera de las grandes empresas comerciales y la competencia de parte de las bodegas de descuento y los vendedores a través de internet.**

Históricamente, el sector de las ventas a los usuarios finales ha sido susceptible a los períodos de desacelere económico que por regla general provocan una disminución en los niveles de gasto de los consumidores. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de diversos factores relacionados con el nivel de gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los mismos, incluyendo la situación económica y el ambiente de negocios en general, las tasas

---

de interés, la inflación, la disponibilidad de crédito para el consumo, los impuestos, la confianza del público en la situación económica a futuro, las tendencias demográficas y de la población y los niveles de empleo y salarios.

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los consumidores, la situación financiera de nuestros arrendatarios ancla y otras grandes empresas comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas en nuestras propiedades comerciales y la disminución de sus volúmenes de actividades. Nuestras propiedades comerciales también compiten con los minoristas, las bodegas de descuento, los centros comerciales para tiendas que ofrecen precios de fábrica, las empresas de ventas por internet y otros negocios en línea. El aumento de los niveles de gasto a través de internet podría afectar en forma significativa la capacidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en sus tiendas. Las nuevas tecnologías y mejoras tecnológicas -incluyendo las nuevas tecnologías digitales y de servicios en línea- podrían incrementar la competencia para ciertos arrendatarios de nuestras propiedades comerciales. Cualquiera de estos factores podría provocar una disminución en los niveles de tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales, lo cual podría afectar en forma adversa la situación financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales comerciales, el deseo de arrendar espacio en nuestras propiedades comerciales y la relativa popularidad de estos últimos. A su vez, estas condiciones podrían afectar en forma adversa los precios de renta de nuestros locales y podrían afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para incrementar nuestros ingresos y nuestra utilidad de operación depende en parte del constante aumento de la demanda de los productos y servicios ofrecidos por los arrendatarios de nuestros centros comerciales. La disminución de dicha demanda, ya sea debido a los cambios en las preferencias de los consumidores, a la contracción del poder adquisitivo o al desacelere de la economía a nivel regional, nacional o global, podría provocar una disminución en los ingresos de nuestros arrendatarios y, en consecuencia, afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

**El sector de ventas a los consumidores finales depende en gran medida de las preferencias de estos últimos, que están sujetas a cambios; y cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder adecuadamente a dichos cambios.**

El sector comercial depende en gran medida de las preferencias del consumidor, que están sujetas a cambios; por lo que cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder a dichos cambios. Los cambios en las preferencias de los consumidores, el surgimiento de nuevos formatos de centros comerciales y otros puntos de venta -incluyendo tiendas tanto reales como virtuales-, y la construcción de un creciente número de centros comerciales, han contribuido a que el segmento de las ventas sea objeto de constantes cambios y desarrollos. La necesidad de distinguirse y la competencia para desarrollar la lealtad de los consumidores están estrechamente ligadas a la adopción de medidas para renovar y desarrollar nuevos formatos comerciales. Estos proyectos requieren una creciente inversión en mercadotecnia, la selección y modificación de la mezcla de tiendas, cajones de estacionamiento, diseños arquitectónicos cada vez más complejos y la inclusión de un mayor número de actividades de esparcimiento, servicios y otras amenidades. Cualquiera de estos cambios en las preferencias de los consumidores, en los patrones de gasto y en las tendencias imperantes por lo que respecta a los formatos de centros comerciales, podría reducir los niveles de tráfico en nuestras propiedades comerciales u obligarnos a incurrir en gastos significativos para mejorarlos y hacerlos más atractivos para nuestros arrendatarios y clientes. No podemos garantizar que lograremos prever y responder adecuadamente a dichas tendencias y acontecimientos y, de no lograrlo, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

**Los actos de delincuencia o violencia y los accidentes en nuestras propiedades comerciales podrían afectarnos en forma adversa.**

En virtud de que los centros comerciales están abiertos al público y tienen altos niveles de tráfico de consumidores, están expuestos a incidentes tales como los actos de delincuencia, robo, asalto, vandalismo, violencia y accidentes tanto en su interior como en sus inmediaciones, que además pueden lesionar a nuestros visitantes y clientes. Por ejemplo, en enero de 2017, varios de nuestros centros comerciales se vieron afectados por los saqueos relacionados con el incremento en el precio de las gasolinas. Adicionalmente, México está actualmente experimentando altos niveles de violencia relacionada con el narcotráfico y el pandillerismo. Estos incidentes se encuentran fuera de nuestro control y no tenemos la capacidad de impedirlos. De ocurrir cualquiera de estos incidentes, la imagen del centro comercial correspondiente podría verse afectada seriamente y su tráfico de clientes podría disminuir debido a la falta de confianza en la seguridad de sus instalaciones, lo cual afectaría los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios, los resultados de operación de dicha propiedad y su atractivo para otros posibles arrendatarios. Además, aunque

---

contamos con pólizas de seguro de responsabilidad civil, podríamos vernos expuestos a responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

**Dependemos de la disponibilidad de servicios públicos, especialmente, de electricidad y agua, y cualquier interrupción, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de los mismos podría afectarnos en forma adversa.**

La disponibilidad de servicios públicos, especialmente por lo que respecta al suministro de agua y electricidad, es fundamental para la adecuada operación de nuestras propiedades. Cualquier interrupción significativa, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de estos servicios podría dar lugar a un incremento en nuestros costos y a nuestro posible incumplimiento con los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con nuestros arrendatarios. Por tanto, cualquier interrupción en el suministro de estos servicios podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2023, los precios de la energía en México se incrementaron considerablemente y el incremento continuo de dichos costos podrían impactar negativamente el atractivo de nuestras propiedades comerciales e industriales. Además, la calidad de la energía y limitaciones a su disponibilidad en ciertas regiones del país se ha convertido en un reto para la operación de los arrendatarios actuales y potenciales.

**Pasivos contingentes o defectos desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.**

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades de bienes raíces, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, impuestos no pagados y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición de propiedades por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dichas auditorías no siempre incluyen determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación. Estamos expuestos al riesgo de asumir, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad en contra de nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

**Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho ciertas declaraciones y garantías habituales pero limitadas.**

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho declaraciones habituales pero limitadas en relación con dichas propiedades, las cuales tienen una vigencia limitada, y dichos vendedores se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, o pueden exceder los límites establecidos en los contratos de compraventa correspondientes, podríamos no tener recurso, o insuficiente recurso, contra los vendedores de dichos pasivos. Adicionalmente, los vendedores de las propiedades que hemos adquirido y, en la medida que sea aplicable, cualquier garante u obligado solidario conforme a los contratos de adquisición correspondientes, podrán tener activos limitados de los cuales podríamos obtener recuperaciones.

**Ciertos de nuestros Fideicomisos de Inversión cuentan con pasivos garantizados con los bienes que integran todos sus activos y tenemos líneas de crédito no garantizadas con recurso pleno en contra nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.**

Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contamos con un principal total aproximado de US\$954.2 millones pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023. Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo

---

obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda, así como ciertos niveles de apalancamiento. Conforme a algunos de estos contratos de crédito, los acreedores son los beneficiarios de los gravámenes u otras garantías sobre las propiedades que componen nuestro portafolio, y los flujos de efectivo que deriven de ellos, los cuales, según sea el caso, podrán ser garantizados o de otra forma gravados como colateral (incluyendo a través de fideicomisos de garantía). En otros casos, los créditos no están garantizados con un grupo específico de activos, y por lo tanto, en caso de un evento de incumplimiento o una violación a los términos a los que están sujetos, el acreedor tendrá recurso pleno en contra de nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito, o en el caso de créditos no garantizados, presentar demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. Un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, en deuda adicional en el futuro, ya sea garantizada, no garantizada, a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Cualquier deuda garantizada adicional puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs.

La deuda no garantizada conlleva riesgos específicos, incluyendo el riesgo de que en caso de un evento de incumplimiento, los acreditantes podrían buscar ejercer su derecho de cobro a través de demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. En caso de ejercerse dichos derechos, las demandas podrían causar la pérdida parcial o total de los activos del Fideicomiso.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso de Inversión podría ser requerido a volver a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de créditos no garantizados y en ciertos casos, también podría ser responsable del pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos de mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

**Las restricciones de apalancamiento podrían afectar adversamente nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional.**

La Circular Única fue reformada en diciembre de 2020 con el fin de establecer que el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura del servicio de la deuda aplicable a FIBRAS deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. A pesar de esto, los límites establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso (el cual actualmente establece un límite de apalancamiento de 50% y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda de 1.0x) seguirá siendo aplicable en tanto que la Asamblea de Tenedores no apruebe límites diferentes. En la actualidad estamos en cumplimiento con dichos límites. Adicionalmente, estas restricciones podrían evitar que incurriéramos en deudas adicionales en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda. Asimismo, si no pudiéramos incrementar la deuda al amparo de estos reglamentos, podríamos intentar emitir CBFIs Adicionales, lo cual diluiría el porcentaje de nuestros inversionistas existentes. De igual modo, estas restricciones no podrán ser

---

renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estaría requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para regresar a los límites establecidos. Dicho reporte y plan correctivo requeriría la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento con los límites se divulgue al público inversionista. Finalmente, en caso de que FIBRA Macquarie exceda los límites actuales previstos en el Contrato de Fideicomiso, no podríamos incurrir en deuda adicional (excepto por transacciones de refinanciamiento previstas para extender la vigencia del endeudamiento del Fideicomiso documentada por el Comité Técnico) hasta que estemos en cumplimiento de los límites descritos anteriormente.

**El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente.**

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios, inundaciones, temblores, terrorismo, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

**Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.**

Estamos sujetos a extensas regulaciones en material ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la Leyes Ambientales o causen daños ambientales y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo la Leyes Ambientales, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las Leyes Ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

Adicionalmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, autoridades u organizaciones no gubernamentales podrían iniciar acciones que busquen la reparación del daño ambiental o su compensación (incluyendo multas sustanciales). Se emitieron disposiciones con respecto al registro de emisiones. Dichas disposiciones establecen obligaciones de reporte para emisiones directas o indirectas de gases con efecto invernadero.

Algunas de nuestras propiedades o propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan BPCs (bifenilos policlorados). Algunas de nuestras propiedades actuales

---

o futuras se encuentran o podrán encontrarse adyacentes o cerca de otras propiedades hubieren contenido o en la actualidad contengan tanques subterráneos de almacenamiento utilizados para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas. Todas estas operaciones crean una posibilidad para la liberación o mitigación de sustancias tóxicas o peligrosas o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte).

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, incluyendo evaluaciones ambientales "Fase 1" y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las Leyes Ambientales en México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y pueden no tener el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar o mitigar el efecto de condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las Leyes Ambientales mexicanas federales, estatales y locales, se incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor en julio de 2013, extendió la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta ley prevé acciones legales para demandar la reparación de daños ambientales o, cuando la reparación/indemnización no sea posible, su compensación, la cual será independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extendió el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental a doce años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de Leyes Ambientales adicionales y más restrictivas.

**Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.**

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán

---

la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones ambientales y de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

**Nuestro crecimiento depende en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios y actividades de desarrollo, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones o proyectos de desarrollo en términos favorables o las mismas podrían no tener el rendimiento que esperamos.**

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición y desarrollo de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir y/o desarrollar Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- la competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición o proyecto de desarrollo, u obtenerlos en términos favorables; y
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir o desarrollar propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas.

Los contratos de adquisición y/o desarrollo de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir o desarrollar Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que Macquarie Asset Management y el equipo de administración de nuestro Administrador tienen experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro Administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones o desarrollos de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

**Nuestro crecimiento depende principalmente de fuentes externas de capital y actividades de desarrollo, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.**

Pretendemos crecer por medio de la adquisición y el desarrollo de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda, incluyendo disposiciones bajo nuestra línea de crédito revolvente existente, o de capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión y crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de diversos factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Si cualquier inestabilidad económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas o en lo absoluto, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición y/o el desarrollo de activos inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo nuestros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y/o desarrollar, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se vería afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están

---

sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

**Existe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en otros sectores del mercado inmobiliario o en mercados geográficos, en cuyo caso los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos sectores o mercados podrían verse afectados en forma adversa.**

Nuestras inversiones en nuevos sectores del mercado inmobiliario podrían exponernos a riesgos a los que no estamos acostumbrados, incluyendo riesgos en materia de competencia, seguros, régimen legal, nuestro portafolio de clientes y el comportamiento de nuestros arrendatarios. Además, si se presenta la oportunidad, exploraremos la posibilidad de adquirir inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos relacionados con nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuestros mercados actuales, podría hacerse extensivo a nuestra capacidad para adquirir, desarrollar, integrar y operar propiedades exitosamente en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos. Por ejemplo, podríamos vernos forzados a incurrir en gastos considerables antes de siquiera desarrollar alguna escala en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos o generar algún ingreso importante relacionado. Nuestra capacidad para incursionar en nuevos tipos de activos o nuevos mercados geográficos depende de varios factores, incluyendo nuestra capacidad para identificar y adquirir sitios en ubicaciones atractivas, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional y la existencia de condiciones de mercado favorables. Además de estos riesgos, cabe la posibilidad de que no tengamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a las dinámicas y condiciones de otros segmentos del mercado inmobiliario o de otros mercados geográficos en los que intentemos incursionar, lo cual podría afectar en forma adversa nuestra capacidad para incursionar y operar en dichos segmentos o mercados geográficos. Asimismo, cabe la posibilidad de que nuestras inversiones en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos no generen los rendimientos esperados. Si no tenemos éxito en la incursión en nuevos sectores del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

**Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vernos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.**

El valor de nuestros activos inmobiliarios está reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos.

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una "prima de portafolio". Con base en las NIIF, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en el reconocimiento de cargos por daños en nuestros estados de resultados integrales.

**Esperamos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.**

Substancialmente todas las propiedades que integran nuestro Portafolio son propiedades desarrolladas, aún así, esperamos continuar involucrarnos en otras actividades de desarrollo disciplinadas y selectas, lo cual nos sujetaría a

---

ciertos riesgos que en la mayoría de los casos serían mayores que los riesgos relacionados con la adquisición de propiedades plenamente desarrolladas y operativas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y
- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

**No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.**

De acuerdo con la obligación normativa de la FIBRA, estamos obligados a distribuir anualmente un importe equivalente a, al menos, el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestra condición de FIBRA. Además de lo previsto anteriormente, no estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras Políticas de Distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras Políticas de Distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del Fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Todas estas variables podrían incrementar o reducir en forma significativa el efectivo disponible para Distribución y están sujetas a riesgo e incertidumbres que están más allá de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro o decidir modificar nuestras Distribuciones, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones serán llevadas a cabo o que serán consistentes con nuestras Distribuciones anteriores.

En el primer trimestre de 2015 y hasta la fecha, empezamos a utilizar a los AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtenemos AFFO al restar de nuestros fondos generados por las operaciones (FFO por sus siglas en inglés) las inversiones de capital por mantenimiento, las mejoras de arrendatario y las comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo. AFFO cuenta con limitaciones como una herramienta analítica, y deberá considerar dicha medida ya sea en forma independiente o como un sustituto para otros métodos de analizar nuestros resultados según sean reportados al amparo de las IFRS o las NIF de EE.UU. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de AFFO podría no ser comparable con otros indicadores de nombre similar de otras compañías.

**Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.**

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar

---

personal. Adicionalmente, esperamos que nuestros gastos de capital para mantener nuestras propiedades aumenten a partir de las tendencias históricas después de la adquisición inicial de propiedades.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros requisitos de costos de operación o gastos de capital aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestro rendimiento financiero, incluyendo nuestra capacidad para realizar Distribuciones, podría verse afectado de forma adversa.

**Algunas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipos de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.**

Algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son más susceptibles a sufrir temblores e incendios forestales. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra política de seguros, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

**Violaciones en seguridad cibernética y robo de identidad.**

Los incidentes de seguridad y ataques cibernéticos han ocurrido a nivel global con mayor frecuencia y severidad y es probable que su frecuencia continúe incrementándose en el futuro. Nuestra información y la de nuestro Administrador y de nuestro sistema tecnológico, incluyendo sistemas basados en la nube (Internet) para reproducir, procesar y almacenar información, pueden ser vulnerables a daños e interrupciones de virus de computadoras, fallas en la red, en las computadoras o en las telecomunicaciones, infiltración por personas no autorizadas y filtraciones en la seguridad, errores de uso por los profesionales respectivos, interrupciones eléctricas y eventos catastróficos como incendios, tornados, inundaciones, huracanes y terremotos. Aunque nuestro Administrador y nosotros hemos implementado varias medidas para manejar riesgos relacionados con este tipo de eventos, si estos sistemas se ven comprometidos, se vuelven inoperables por periodos largos de tiempo o dejan de funcionar apropiadamente, tendremos que hacer inversiones significativas para arreglarlos o reemplazarlos. La falla en cualquiera de estos sistemas y/o en los planes de recuperación en caso de desastre por cualquier razón podría causar interrupciones significativas en nuestras operaciones y resultar en la falla para mantener la seguridad, confidencialidad o privacidad de la información sensible, incluyendo información personal relacionada con nuestros inversionistas (y los dueños beneficiarios de nuestros inversionistas). Una falla así podría dañar nuestra reputación, sujetar a cualquier compañía y sus afiliadas y beneficiarios a demandas legales o de cualquier otra forma afectar sus negocios y desempeño financiero.

**El aumento del uso de la IA (Inteligencia Artificial) por parte de nuestros competidores y nuestros arrendatarios podría provocar daños a nuestra competitividad, responsabilidades legales y afectar negativamente a nuestros resultados de operación.**

Nuestros competidores u otros terceros pueden incorporar la IA a sus servicios y ofertas, o utilizarla para obtener eficiencias internas, más rápidamente o con más éxito que nosotros, lo que podría afectar a nuestra capacidad para competir eficientemente y repercutir negativamente en nuestro negocio, reputación y resultados de operaciones. Además, nuestros arrendatarios pudieran no dar los avisos adecuados, no recabar el consentimiento o no cumplir de otro modo con los marcos legales aplicables en el uso de sus productos y servicios, o de productos y servicios integrados de IA, lo que puede exponernos a acciones regulatorias, reclamaciones, responsabilidad legal o daños a nuestra marca y/o reputación.

**Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.**

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de intereses reales y nominales. En respuesta la desaceleración económica en México durante la crisis causada por el COVID-19, el Banco de México bajó su tasa de referencia objetivo de 7.00% a 4.25% en el 2020. Un año después, durante el 2021, el Banco de México ha aumentado su tasa objetivo de

---

4.25% a 5.50%, como respuesta al aumento de la inflación. Durante el 2022, el Banco de México ha aumentado su tasa objetivo 8 veces, de 5.50% a 10.50%, como respuesta al aumento continuo de la inflación. Durante el 2023 el Banco de México aumentó su tasa objetivo de 10.50% a 11.25% como respuesta al aumento continuo de la inflación. En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, incluyendo nuestra línea de crédito revolvente, dicha deuda podría ser a altas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Al 31 de diciembre de 2023, 94.2% de nuestro endeudamiento estaba sujeto a una tasa fija. Sin embargo, en el futuro podemos incurrir en otros endeudamientos con tasas de interés variables, incluyendo bajo nuestro contrato de crédito revolvente. Si la Reserva Federal de E.U. incrementa el rango objetivo para la tasa de los fondos federales en los Estados Unidos y el Banco de México incrementa su tasa objetivo de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o "TIIE" en México, las tasas de interés de nuestra deuda existente y futura podrían incrementar. Los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros Fideicomisos de Inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo Distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

**Las fluctuaciones en el valor del Peso mexicano contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.**

El Peso está sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno de México también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno de México podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno de México en la economía mexicana.

Aproximadamente el 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023, están denominados en Dólares, incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, con los arrendamientos restantes de propiedades industriales y comerciales denominadas en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

**Nuestras estrategias de cobertura, en su caso, pueden no mitigar exitosamente nuestros riesgos relacionados con tasas de interés y tipo de cambio y pueden reducir los retornos totales de su inversión.**

De tiempo en tiempo, celebramos instrumentos financieros derivados para obtener cobertura contra el riesgo en fluctuaciones de la tasa de interés con respecto a los préstamos bajo contratos de crédito. Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra los riesgos de fluctuación en las tasas de interés y el tipo de cambio, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura

---

implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir con sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a las fluctuaciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos, incluyendo costos por rompimiento de fondeo. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que pudieran afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

A 31 de diciembre de 2023, el 94.2% de nuestra deuda tenía tasas fijas o estaba cubierta mediante swaps de tasas de interés, y el 96.4% de nuestra deuda estaba denominada en Dólares americanos.

#### **Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.**

A pesar de que aproximadamente el 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023 estaban denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha y lugar del pago o sentencia determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

#### **Dependemos de terceras personas para administrar los parques industriales en los cuales se ubican algunas de nuestras propiedades industriales.**

Al 31 de diciembre de 2023, 211 de nuestras propiedades industriales se ubican en parques industriales administrados por administradores terceros de parques industriales. Los administradores de parques industriales generalmente son responsables de la administración de las áreas comunes y de proveer servicios de uso común, tales como alumbrado público y seguridad. Como terceros ajenos a nosotros, los incentivos de los administradores de parques industriales no pudieran estar alineados con nuestros intereses o el de nuestros arrendatarios. Nosotros no controlamos la operación de estos administradores de parques industriales. En consecuencia, el valor y las operaciones de algunas de nuestras propiedades industriales podrían verse adversamente afectados por la administración de los parques industriales en donde se ubiquen esas propiedades.

#### **Las autoridades mexicanas podrán ejercer procedimientos de expropiación sobre cualquiera de nuestras propiedades de acuerdo con la Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

El gobierno federal de México tiene la facultad de incautar propiedades privadas ubicadas en México que se utilicen para cometer algún delito relacionado con el crimen organizado, distribución de drogas, secuestro, robo de automóviles, tráfico humano o enriquecimiento ilícito. Si alguna de nuestras propiedades se utilizare para cometer alguno de esos delitos y el gobierno federal mexicano ejerciere su derecho de expropiación y embargara cualquiera de dichas propiedades, podríamos perder la totalidad o una porción de nuestra inversión en esa propiedad. El embargo de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar nuestro desempeño financiero de manera adversa. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán esta facultad de expropiación sobre una o más de las propiedades que compongan nuestro portafolio. El embargo de alguna de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestro desempeño esperado y, como consecuencia, el flojo de fondos disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

#### **Necesitamos cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México.**

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México o la "ley contra el lavado de dinero" surtió efectos el 17 de julio de 2013. Los reglamentos emitidos de conformidad con la ley contra el lavado de dinero surtieron efectos el 1 de septiembre de 2013. De acuerdo con la ley contra el lavado de dinero, necesitamos presentar ante la Secretaría de Hacienda ciertas notificaciones a más tardar el día 17 de cada mes después de cualquier mes durante el cual nos dediquemos (i) a la prestación de servicios de construcción o desarrollo inmobiliario, o actuemos como intermediarios en cuanto a la transmisión de derechos propietarios o inmobiliarios relacionados con la venta o compra de bienes inmuebles, en representación de clientes a los que prestemos tales

---

servicios, cuando dichos servicios relacionados con un cliente excedan 8,025 veces la UMA aplicable; o (ii) a la creación de derechos personales de uso y goce de bienes inmuebles, cuando tales actividades que se relacionen con un cliente en determinado mes excedan 3,210 veces la UMA aplicable, (dichos servicios están sujetos a la ley contra el lavado de dinero cuando los servicios mensuales para un cliente en determinado mes sean equivalentes o excedan 1,605 veces la UMA aplicable). Adicionalmente, de conformidad con la ley contra el lavado de dinero, debemos recabar y mantener información sobre clientes con los que llevemos a cabo actividades sujetas, y debemos nombrar a un representante para que actúe frente a las autoridades financieras correspondientes a fin de cumplir con nuestras obligaciones al amparo de la ley contra el lavado de dinero. Si no cumplimos con las obligaciones impuestas por la ley contra el lavado de dinero, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas, lo cual pudiera tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño financiero.

**Podría ser difícil para nosotros entablar demandas en México y ejercer nuestros derechos conforme a ciertas sentencias o laudos arbitrales.**

Podríamos tener ciertas dificultades para entablar demandas en forma exitosa en México, en comparación con Estados Unidos. Asimismo, en la medida en que obtengamos una sentencia, pero requiera ser ejecutada ante los tribunales mexicanos, no podemos asegurarle que dichos tribunales ejecutarán la sentencia en cuestión. Existen numerosos y detallados requerimientos que se deben cubrir para ejecutar sentencias definitivas en México contra entidades o personas físicas mexicanas o extranjeras obtenidas por nosotros fuera de México, lo cual dificulta la ejecución de esas sentencias. Adicionalmente, podrían presentarse ciertas dificultades al ejecutar laudos arbitrales en México debido a que deben ser validados ante los tribunales mexicanos, deben cumplir con ciertos requisitos mínimos y en ocasiones están sujetos a ciertas recusaciones. De igual modo, los litigios en tribunales de México por lo general son procesos extensos y costosos debido a la existencia de diversas defensas y mociones específicas del sistema judicial mexicano.

**En el curso ordinario de nuestros negocios, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo.**

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo. También podemos estar sujetos a litigios que resulten de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes en relación con la adquisición, enajenación o actividades de desarrollo de propiedades. El resultado de cualquiera de dichos procesos legales podría afectarnos materialmente y además de que podrían continuar sin resolución durante largos periodos de tiempo. Cualquier litigio podría consumir una cantidad de tiempo y atención considerable por parte de nuestro Administrador y el tiempo y la dedicación invertida a los litigios pudiera ser desproporcionado con respecto a las cantidades en litigio. La adquisición, titularidad o enajenación de propiedades nos expone a riesgos que pudieran resultar en pérdidas, algunas de las cuales pudieran ser relevantes. Pudieran iniciarse litigios con respecto a nuestras propiedades por motivos que tuvieron lugar previo a nuestra adquisición de dichas propiedades. Cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier litigio en cualquier momento, pudiera tener un efecto negativo adverso relevante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

---

### 1.3.2 Riesgos Relacionados con nuestra Estructura Organizacional, nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades

**Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.**

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador de Propiedad Interno y nuestros administradores de propiedades externos. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades, internos o externos para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades, internos o externos, o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades externos no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que paguemos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades externos bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede verse adversamente afectado.

Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y podrían ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2024 pero será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades externos, o que nuestro Administrador de Propiedad Interno proporcione servicios de administración de propiedades satisfactorios. Si somos incapaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades externos con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

**Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.**

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos

---

como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los Tenedores de nuestros CBFIs pueden dar por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una asamblea extraordinaria de tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los Tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido de forma justificada (definido como fraude, negligencia grave (en los casos en que esa negligencia grave tenga un efecto adverso importante) o conducta dolosa de nuestro Administrador, en cada caso según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente), nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro fondo respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro fondo o la facultad para instruir a nuestro Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de la destitución del Administrador de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

**Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.**

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un reemplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a la de nuestro Administrador, o con una reputación reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero, y pueden tener prioridades, objetivos y estilos de administración diferentes en comparación con el anterior equipo directivo. Esto puede dar lugar a conflictos de intereses, falta de alineación de intereses y trabas en los procesos de toma de decisiones, lo que puede obstaculizar la capacidad del Fideicomiso para ejecutar sus planes de negocio con eficacia, dando lugar a efectos adversos en nuestros resultados de operación, situación financiera o negocio.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provocará un evento de incumplimiento que dé lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de co-inversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (tag-along), derechos de venta forzada (drag-along), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

**Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.**

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una entidad dentro de Macquarie Asset Management, un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades

---

como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos seis de los siete miembros de nuestro Comité Técnico son miembros independientes, el miembro no independiente es una afiliada de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con Macquarie Asset Management o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para Macquarie Asset Management o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiere dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, Macquarie Asset Management, un grupo operativo dentro de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y fondos conocidos como hedge funds y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del Fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por Macquarie Asset Management, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por Macquarie Asset Management pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Además, podremos co-invertir con clientes o posibles clientes de Macquarie Group, vehículos patrocinados o dirigidos por Macquarie Group y/o cuentas administradas por separado en oportunidades de inversión particulares y la relación con dichos clientes, fondos, vehículos o cuentas podrían influir en las decisiones tomadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico y/o el personal responsable de estas co-inversiones.

**Nuestro Administrador influye de manera significativa en nuestras actividades, así como en nuestras políticas de operaciones, finanzas e inversiones, y, con excepciones limitadas, puede actuar sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.**

Nuestro Administrador, en su carácter de administrador de nuestro fondo y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro fondo descansa en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios y, con algunas excepciones limitadas, nuestro Administrador puede actuar sin la autorización de los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, nuestro Comité Técnico tiene sólo derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro Fideicomiso.

---

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento con las regulaciones sobre impuesto federal sobre la renta de México aplicables a nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y las Distribuciones. Dichas acciones podrían perjudicar nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

**Macquarie Group o partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso.**

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. Por ejemplo, en relación con cierta de nuestras adquisiciones, llevamos a cabo líneas de crédito para IVA garantizadas con Macquarie Bank Limited, mismas que han sido amortizadas. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro fondo y los intereses de los Tenedores de CBFIs.

**Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.**

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades comerciales son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades externos. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.

Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades externos están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestro fondo o nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurarle que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a otras propiedades pertenecientes a ellos o administradas por los mismos o sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, algunos de los administradores de las propiedades externos pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que estos administradores de propiedad externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Adicionalmente, nuestros administradores de propiedades externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los acreditantes conforme a nuestro endeudamiento, y por lo tanto, los intereses de estos administradores de propiedades externos no podrán estar, en el futuro, alineados con los de nuestro fondo en caso de un incumplimiento. Nuestros administradores de propiedades externos, pueden ser, en el futuro, incentivados a tomar acciones que aumenten los beneficios para sus afiliadas, como los vendedores con respecto a nuestros contratos de adquisición de propiedades, bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (earn-out) o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión podrán adquirir dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

---

**Las inversiones en co-inversiones podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros co-inversionistas y nuestros posibles conflictos con estos últimos.**

En relación con la adquisición de las Propiedades Frisa JV, hemos completado una co-inversión con Frisa, en la cual nueve propiedades adquiridas serán propiedad de dos Fideicomisos de Inversión en el cuál tendremos un 50% de interés, y Frisa tendrá el 50% de interés restante. De estas propiedades, tres están ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey. Estas propiedades tienen un ABA total de 199.0 mil metros cuadrados (que constan de aproximadamente un 46.3% de nuestro ABA comercial total) y el 91.4% están ocupadas, en cada caso al 31 de diciembre de 2023. Asimismo, co-invertimos y es posible que continuemos co-invertiendo en otras propiedades en conjunto con terceros o con partes relacionadas, a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración de una propiedad, asociación, co-inversión u entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, co-inversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios de co-inversión incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias, incluyendo decisiones para distribuir el efectivo disponible a las partes de co-inversión correspondientes. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o co-inversión. Los conflictos con nuestros socios de co-inversión podrían dar lugar a un punto muerto o a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o co-inversiones. Además, en algunos casos, incluyendo algunos casos relacionados con los créditos de las propiedades en co-inversión con Frisa, podríamos resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

**Debido a que somos un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores de México, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.**

Como un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Nuestro Administrador podría requerir dedicar cierto tiempo significativo e incurrir en gastos importantes para subsanar alguna deficiencia notable o debilidad esencial que fuere descubierta y que no pudiera subsanar en forma oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

**Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.**

Nuestro Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso

---

de emisión. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

#### **El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.**

El Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean miembros del Comité de la FIBRA, Comité Técnico o Comité de Auditoría), empleados, personal temporal, miembros, directivos y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, asesores, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a nuestro Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a una reclamación. Si nuestro Fiduciario utiliza recursos de nuestro fondo para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando de ese modo negativamente las Distribuciones.

El creciente escrutinio y la evolución de las expectativas de parte de diversos grupos con respecto a nuestras prácticas, desempeño, compromisos y divulgación en materia de ASG pueden afectar a nuestra reputación, aumentar nuestros costos y repercutir en nuestras fuentes de acceso a capital.

Hemos adoptado determinadas políticas y programas, pero nuestros Tenedores podrían no estar satisfechos con nuestras prácticas, compromisos, resultados y/o divulgaciones en materia de ASG, o con la rapidez de su aplicación. Ciertos inversionistas institucionales, fondos de inversión, acreedores y otros inversionistas principales se centran cada vez más en nuestras prácticas ASG y en los últimos años han dado cada vez más importancia a las implicaciones ASG de sus inversiones. Si no cumplimos con las expectativas cambiantes de nuestros inversionistas, nuestra reputación, el acceso a capital y su costo, y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados negativamente.

Las organizaciones que proporcionan información a los inversionistas y a las instituciones financieras sobre los resultados en materia de ASG y cuestiones conexas han desarrollado procesos de recopilación de datos cuantitativos y cualitativos y procesos de calificación para evaluar a las empresas sobre su enfoque en temas de ASG. Algunos inversionistas utilizan estas calificaciones para fundamentar sus decisiones de inversión y voto. Calificaciones o evaluaciones desfavorables de nuestras prácticas ASG, incluyendo nuestro cumplimiento de determinadas normas y marcos de divulgación, puede dar lugar a un sentimiento negativo de nuestros inversionistas, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de nuestro CBFIs y nuestro acceso y a capital.

Además, las actividades de nuestros arrendatarios, proveedores, contratistas u otras filiales que tengan o se perciba que tengan efectos adversos individuales o acumulativos sobre el medio ambiente, el clima, el acceso y la gestión del agua o el patrimonio cultural podría afectar negativamente a nuestra reputación e imponer costos adicionales.

A medida que continuemos expandiéndonos geográficamente y en otros ámbitos, podemos tener dificultades para mantener nuestra cultura corporativa, infraestructura operativa y gestión, nuestros negocios y resultados de situación financiera podrían verse afectados negativamente.

Hemos experimentado una expansión sustancial de nuestro negocio. Creemos que nuestra cultura corporativa ha sido un componente crítico de nuestro éxito. Hemos invertido mucho tiempo y recursos en la formación de nuestro equipo y en el fomento de nuestra cultura. A medida que ampliamos nuestro negocio y sigamos creciendo, puede que nos resulte difícil mantener nuestra cultura corporativa. Cualquier fallo en la gestión de los cambios organizacionales de forma que no se preserven los aspectos clave de nuestra cultura podría mermar nuestras posibilidades de éxito en el futuro, incluyendo nuestra capacidad para contratar y retener personal y de centrarnos en perseguir eficazmente nuestros objetivos corporativos. Esto, a su vez, podría afectar negativamente a nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera.

### **1.3.3 Riesgos Relacionados con México**

#### **Los riesgos no favorables en lo que respecta a política, economía, legalidad y regulación en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.**

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La última crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables,

---

inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado dichos acontecimientos, incluyendo pandemias, sobre los cuales no tenemos control. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

### **El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.**

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política de México. La última elección presidencial en México se celebró en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomiso, su situación financiera y el precio de mercado de sus CBFIs. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

### **La situación política relevante en México.**

El Administrador no puede predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales mexicanas se llevaron a cabo el primero de julio de 2018, lo que resultó en un cambio en la administración con efectos al 1 de diciembre de 2018. La actual administración Federal mexicana fue electa con una mayoría considerable del electorado y la coalición Juntos Haremos Historia obtuvo el control de ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido de Andrés Manuel López Obrador) un poder considerable para legislar, modificar o derogar legislación, incluso reformas constitucionales. Algunos miembros de la actual administración, incluyendo al presidente Andrés Manuel López Obrador han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o dar por terminadas ciertas reformas estructurales. Algunos cambios relevantes tanto en políticas públicas como en la legislación promovidos por una nueva administración ya han sido legislados y/o implementados y algunas otras se encuentran en proceso. No puede haber seguridad en las predicciones de cómo se llevará a cabo la actual administración; cualquier medida adoptada por la actual administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros acontecimiento y cambios y cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera precisa. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. El Administrador y sus Afiliadas no pueden asegurar que el desarrollo político en México no tendrá un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

México y Estados Unidos celebrarán elecciones presidenciales en 2024. Las nuevas agendas políticas podrían tener un impacto negativo en las relaciones internacionales, la inversión extranjera, el comercio exterior, seguridad pública, el Estado de derecho y, en general, en la economía del país. No podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana ni podemos proporcionar ninguna garantía de que estos acontecimientos, sobre los que no tenemos ningún control, no tendrán un impacto adverso en la economía mexicana y, a su vez, en nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

---

**México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.**

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 47.0% de nuestras propiedades industriales, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua, Jalisco, Sinaloa, Sonora y Tamaulipas, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos, incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y en especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

**La inflación en Estados Unidos y en México pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.**

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del 7.36% para 2021 y 7.82% para 2022 y 4.66% para 2023. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2023, 64.7% de nuestros arrendamientos en términos ABA, contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente un 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada, se denominan en Dólares incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales y el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales denominados en Pesos. En consecuencia, algunos ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, nuestros arrendatarios tienen operaciones en los sectores manufacturero, de ventas al menudeo y servicios en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

**Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.**

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, como en China, el resto de América Latina y en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos

---

en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis derivada del COVID-19 que se está experimentando en economías clave externas, ha contribuido a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

El impacto del TMEC, así como las implicaciones de potenciales procesos de arbitraje relacionados a este, es difícil de determinar y podría ser significativo para la economía mexicana en su conjunto. El efecto negativo de estos acontecimientos en la economía mexicana podría afectar adversamente el negocio del Fideicomiso y, como consecuencia, reducir los montos disponibles para pagar las Distribuciones bajo las CBFIs.

Durante la primera mitad de 2022 inicio un conflicto armado entre Rusia y Ucrania tras una invasión por parte de Rusia. El conflicto tuvo repercusiones en las cadenas de suministro globales y ocasiono escasez de materias primas, fertilizantes y combustibles. A medida que la guerra entre Rusia y Ucrania continúe, las operaciones de nuestros inquilinos podrán verse afectadas. Además, la volatilidad en los mercados financieros globales que se deriva del conflicto armado, entre otros factores, puede impactar las tasas de interés y el desempeño de valores listados en diferentes mercados financieros del mundo, incluyendo el nuestro. Consecuentemente, nuestros costos de deuda y capital podrían incrementarse y el desempeño de nuestros Certificados también podría verse afectado.

Además, existe incertidumbre en los mercados mundiales como consecuencia de la decisión del Reino Unido de retirarse de la Unión Europea, conocida como "Brexit". Es probable que la salida del Reino Unido de la Unión Europea siga generando un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión Europea y el resto del mundo. Aunque los efectos a largo plazo del Brexit en los mercados de capitales, los mercados de divisas y en las políticas y la situación macroeconómica son inciertos, es posible que continúe un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados mundiales. Como resultado, el Brexit puede tener un efecto adverso en las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la inestabilidad de las instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, cualquiera de los cuales puede tener un efecto adverso en el negocio del Fideicomiso, sus resultados financieros y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Además, en octubre de 2023, Hamás lanzó lo que denominó "Operación Al-Aqsa Flood", un ataque transfronterizo contra territorio israelí. En respuesta a esto, Israel declaró el "estado de preparación para la guerra", desplegó miles de unidades del ejército y declaró el estado de emergencia para las zonas situadas en un radio de 80 kilómetros (50 millas) de Gaza. Un escenario más prolongado y pronunciado de la contienda podría llevar a Israel a un conflicto directo con Irán y provocar la implicación de otros países en el conflicto. Se espera que la guerra tenga un impacto material negativo en los precios del petróleo y en el crecimiento mundial, así como otras consecuencias económicas globales, incluyendo, entre otras, la posibilidad de una severa disminución de la liquidez y de la disponibilidad de crédito, descensos en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, descensos en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Aunque la duración y el impacto de estos conflictos militares actuales son impredecibles, los conflictos en Ucrania y entre Israel y Hamás han creado y podrían dar lugar a nuevas perturbaciones del mercado, incluida una volatilidad significativa en los precios de las materias primas y la energía, el crédito y los mercados de capitales.

**El desarrollo y fortalecimiento del sistema de acciones colectivas podría afectar de manera adversa nuestro negocio y operaciones.**

Desde 2011, en México existe un marco legal que permite el ejercicio de acciones colectivas en materia de relaciones de consumo de bienes o servicios y en materia ambiental. Esto podría resultar en la interposición de acciones colectivas en contra del Fideicomiso por parte de sus clientes u otros participantes del mercado (incluyendo organizaciones que buscan proteger el medio ambiente). Debido a la falta de antecedentes judiciales en la interpretación y aplicación de dichas leyes, no podemos anticipar que se inicien acciones colectivas en su contra, el resultado de cualesquier acción colectiva interpuesta en su contra conforme a dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad y el impacto de dicha responsabilidad en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

### **1.3.4 Riesgos Fiscales**

**Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.**

Tenemos la intención de cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, con las disposiciones y requerimientos de Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva. El cumplimiento con las disposiciones federales del impuesto sobre la renta de México depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones

---

administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestro estatus de FIBRA. Aunque nuestro fondo y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes y tipos de ingresos. No tenemos activos distintos de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de mantener nuestro estatus de FIBRA. Adicionalmente, dado que ciertos movimientos no monetarios (por ejemplo, variaciones cambiarias y ajustes de inflación) podrán ser considerados ingresos para objetos fiscales mexicanos y por lo tanto, crear un ingreso recaudable adicional, nuestros Resultados Fiscales podrían exceder nuestro efectivo disponible para Distribuciones y podríamos no tener la capacidad de realizar suficientes Distribuciones en el futuro para mantener nuestro estado de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

**Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los Tenedores de nuestros CBFIs en general.**

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones federales aplicables en materia del impuesto sobre la renta en México, nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes y tipos de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades.

**Podemos ser clasificados como una compañía de inversión extranjera pasiva, lo cual podría traer consecuencias fiscales desfavorables con respecto a los Estados Unidos para los inversionistas de este país.**

Con base en nuestros estados financieros del 2023, la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el fondo de comercio y la estructura de nuestro Administrador de Propiedad Interno, no consideramos que vayamos a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una "PFIC") para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2023 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posee nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

La determinación de si somos o no una PFIC se lleva a cabo anualmente y dependerá de la composición de nuestro ingreso y activos en cualquier momento. Concretamente, para cualquier ejercicio fiscal, se nos clasificará como una PFIC para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos si (i) 75% o más de nuestra utilidad bruta en ese ejercicio fiscal es utilidad pasiva, o (ii) el porcentaje promedio de nuestros activos (lo cual incluye efectivo) por valor que se produce o posee para la producción de utilidades pasivas es de al menos 50%.

No podemos asegurar a los Tenedores de los Estados Unidos que no seremos una PFIC en el ejercicio fiscal actual o en cualquier ejercicio fiscal futuro. Los Tenedores de los Estados Unidos tienen la necesidad de consultar con sus propios asesores fiscales en relación con las consideraciones del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. mencionadas anteriormente, incluyendo la conveniencia de llevar a cabo una elección de QEF o de valor de mercado.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Servicio de Impuestos Internos, le informamos que las discusiones sobre los asuntos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos contenidos en este Reporte Anual no se redactaron para el uso de los Tenedores, para quienes está prohibido su uso para efectos de evitar penalizaciones que pueda serles impuestas de conformidad con la ley fiscal local, estatal o federal.

**Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.**

En cualquier momento, la regulación federal o local de los EE.UU., la regulación federal, local o estatal de México, u otras leyes o regulaciones fiscales que no sean de los EE.UU., o interpretaciones judiciales o administrativas de dichas

---

leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo será adoptada, promulgada o pudiera surtir efectos cualquier nueva ley, reglamento o interpretación judicial en materia fiscal, federal, estatal o local, de EE.UU., de México o de otro país fuera de EE.UU. y dicha ley, reglamento o interpretación pudiera tener un efecto retroactivo. Nosotros podríamos vernos afectados en gran manera por dicho cambio en o por cualquier nueva ley fiscal, reglamento o interpretación judicial o administrativa. Adicionalmente, todo futuro cambio potencial en dichas leyes y reglamentos, específicamente las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y las disposiciones que rijan la FIBRA en específico pudieran afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

#### **El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.**

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando. Los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, estipulan el marco fiscal general aplicable a las FIBRAS, y dichas disposiciones derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta derogada de 2002, específicamente los artículos 223 y 224, los cuales han sido reformados en múltiples ocasiones desde su promulgación. No podemos asegurarle que las leyes y reglamentos relacionadas con FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidas por las autoridades fiscales mexicanas que proporcionen directrices más específicas o distintas sobre los requisitos para calificar como un FIBRA no vayan a cambiar de tal forma que afecten en gran manera nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional o podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Asimismo, en términos del artículo 187 y 188 de la LISR, al menos el 70% del patrimonio de una FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores o en fondos de inversión en instrumentos de deuda. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Hace algunos años, las Autoridades Fiscales expidieron regulaciones que permiten a las FIBRAS ser propietarias de los activos que requieran para sus operaciones, dejando claro que los activos monetarios se encuentran permitidos, esta regulación fue derogada y no está claro si las autoridades fiscales han cambiado de opinión al respecto. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

#### **El Impuesto predial aplicable a nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.**

Estamos obligados a pagar impuestos municipales sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades fiscales. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

#### **1.3.5 Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs**

##### **Un mercado líquido para nuestros CBFIs no puede ser sostenido y las fluctuaciones en nuestro valor de mercado podría resultar en una pérdida importante en su inversión.**

Dado que nuestros CBFIs no han sido registrados al amparo de la Ley de Valores, están sujetos a restricciones de transmisión en los Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar ninguna declaración de registro ante la SEC en relación con nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado

---

de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador, Comité Técnico, Comité de Auditoría o Comité de Endeudamiento;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;
- cambios en nuestra Distribución o en nuestras Políticas de Distribución;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

**Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros Tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.**

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe los Tenedores de nuestros CBFIs, lo que diluirá la participación de nuestros Tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, y está sujeta a la aprobación por nuestros Tenedores de CBFI, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los Tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio de mercado de nuestros CBFIs.

**La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.**

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US\$50.0 millones en la fecha de inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también debe mantener, por un mínimo de tres años después de la conclusión de nuestra oferta global inicial, una inversión de Ps. 275.7 millones (aproximadamente, US\$21.4 millones al momento de inversión) en nuestros CBFIs que deba realizar con los productos del Bono del Fundador Neto. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda Comisión por Desempeño Neta recibido dentro de los 10 primeros años de nuestra oferta global en nuestros CBFIs y posteriormente mantener dichos CBFIs por lo menos por un año. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro fondo, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas, un monto equivalente al Bono del Fundador o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez

---

concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, Tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

**Las Distribuciones en efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos mexicanos.**

Con base en nuestra Política de Distribución, realizaremos Distribuciones en efectivo y/o en CBFIs a nuestros Tenedores. En el caso de las Distribuciones en efectivo, cualquier fluctuación significativa en los tipos de cambio entre Pesos mexicanos y Dólares estadounidenses u otras divisas podría tener un impacto adverso en los montos equivalentes en Dólares estadounidenses u otras divisas que los Tenedores de nuestros CBFIs reciban de la conversión. Además, la cantidad pagada por nosotros en pesos mexicanos puede no ser fácilmente convertible en dólares estadounidenses u otras divisas. Si bien el gobierno federal mexicano no restringe actualmente la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos mexicanos a Dólares estadounidenses u otras divisas, el gobierno federal mexicano podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. No es posible predecir las fluctuaciones futuras de los tipos de cambio ni el efecto que cualquier medida de control de cambios adoptada por el gobierno federal mexicano pueda tener sobre la economía mexicana.

**Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferenciales de suscribir CBFIs en emisiones futuras.**

Si los Tenedores de nuestros CBFIs autorizan una emisión adicional de CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tiene derechos de prorrata, de prioridad ni preferencial de suscribir en relación con cualquier emisión. Como resultado, la participación que tengan los Tenedores de nuestros CBFIs en nuestro Fideicomiso podría verse diluida por emisiones futuras.

**Estamos sujetos a distintas normas de divulgación de las establecidas en otros países.**

Un principal objetivo de las leyes de valores de los Estados Unidos, México y otros países es promover una completa y justa divulgación de toda la información corporativa pertinente. No obstante, puede haber menos o distinta información públicamente disponible sobre emisores de títulos extranjeros de la publicada por emisores de los EE.UU. de valores registrados. Estamos sujetos a obligaciones de información financiera con respecto a los CBFIs a registrarse en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo, las normas de divulgación establecidas en México pueden ser diferentes de las estipuladas en otros países, como los Estados Unidos. Por ello, es posible que el nivel de información disponible sobre nosotros no corresponda a los niveles de información a los cuales están acostumbrados los inversionistas no mexicanos en nuestros CBFIs.

**La protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs es distinta de aquella de los Estados Unidos.**

De conformidad con la ley de México, la protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en cierto sentido, distintas a las de los Estados Unidos y otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano en lo que concierne a obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y las normas aplicadas en los EE.UU. para establecer una independencia son diferentes de aquellas normas aplicadas de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes de México. Asimismo, en México existen distintos requisitos procedimentales para interponer demandas con respecto a un tenedor de valores. Debido a lo anterior, en la práctica puede ser más difícil para la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs exigir sus derechos frente a nosotros y los miembros del Comité Técnico o Tenedores que controlan nuestros CBFIs de lo que sería para los Tenedores de valores de una compañía de los EE.UU. o inversionistas en un fondo de inversión de bienes raíces de los EE.UU.

**Es posible que sea complicado hacer que se cumplan las responsabilidades civiles frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.**

Somos un fideicomiso existente de conformidad con las leyes de México y una parte significativa de nuestros activos se localiza en México. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, así con ciertos directores y funcionarios de nuestro Administrador residen en México; una parte considerable de los activos de los anteriores se localizan en México. Por consiguiente, existe la posibilidad de que usted no pueda llevar a cabo el servicio para oír y recibir notificaciones dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México sobre nosotros o dichas personas ni ejecutar sentencias contra nosotros o esas personas en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay certeza en cuanto a la obligatoriedad, en demandas originales en los tribunales de México o en acciones judiciales para la ejecución de sentencias dictadas en tribunales de jurisdicciones que se encuentren fuera de México, de las

---

responsabilidades civiles de conformidad con las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente de conformidad con las leyes de valores estatales y federales de los Estados Unidos.

**Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.**

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

**No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.**

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores. Por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

## **1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso**

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no ha emitido valores diferentes que nuestros CBFIs, y no ha registrado ni listado otros valores diferentes que nuestros CBFIs en el RNV o cualquier otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás disposiciones aplicables del Reglamento de la CNBV, el Fiduciario tiene la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica trimestral y anual, así como estados financieros auditados por el Auditor Externo. Adicionalmente, el Fiduciario tiene la obligación de dar a conocer periódicamente cualquier hecho que se considere relevante de conformidad con la LMV y la legislación aplicable. Finalmente, hasta donde es de nuestro conocimiento, durante los últimos 3 años se han entregado de manera completa y oportuna todos los informes requeridos por la legislación mexicana sobre hechos relevantes e información periódica.

## **1.5 Cambios significativos a los derechos de los tenedores de CBFIs**

Además de lo indicado en el presente Reporte Anual, no ha habido cambios significativos o relevantes a los derechos de los Tenedores de los CBFIs durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

## **1.6 Destino de los Recursos**

No ha habido ninguna oferta global o local subsecuente durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023. No existen fondos por aplicarse provenientes de nuestra oferta global subsecuente de fecha 17 de septiembre de 2014. Utilizamos los recursos netos restantes de dicha oferta global subsecuente para financiar la adquisición de nuestras propiedades, así como el programa de refinanciamiento completado durante el 2016 (incluyendo los gastos derivados de las operaciones e impuestos). Ver “El Fideicomiso - Descripción del Negocio - Sectores Inmobiliarios de Inversión - Panorama general”.

## **1.7 Documentos de Carácter Público**

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, <http://www.gob.mx/cnbv> o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, <http://www.bmv.com.mx/>.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Relaciones con Inversionistas en las oficinas del Administrador ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 21, Col. Molino del

---

Rey, Ciudad de México, 11040, o en el teléfono +52 (55) 9178-7700 o por correo electrónico a la dirección [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención del Lic. Claudia Alicia García Ramírez o la Lic. Alejandra Tapia Jiménez en las oficinas del Representante Común ubicadas en Paseo de la Reforma No. 284, piso 9, col. Juárez, C.P. 06600 o en el teléfono +52 (55) 52310134 / +52 (55) 5231-0161 o a las siguientes direcciones de correo [claudiagarcia@monex.com.mx](mailto:claudiagarcia@monex.com.mx)/[altapia@monex.com.mx](mailto:altapia@monex.com.mx).

---

## 2. El Fideicomiso

### 2.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Somos un fideicomiso mexicano constituido en la Ciudad de México conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, con una vigencia máxima de 50 años, enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora llamada Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para administrar más de US\$573.5 mil millones de dólares en activos en todo el mundo, proporcionamos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen la infraestructura y las energías renovables, los bienes raíces, la agricultura y los activos naturales, la financiación de activos, el crédito privado, la renta variable, la renta fija y las soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte del Grupo Macquarie, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de administración de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, el Grupo Macquarie emplea a más de 21,000 personas en 34 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Para más información, visite [Macquarie.com](http://Macquarie.com)

*Para mayor información refiérase a “Información General – Resumen Ejecutivo – Panorama General”, “Información General – Resumen Ejecutivo – Nuestras Propiedades” y “El Fideicomiso – Patrimonio del Fideicomiso – Adquisiciones o desarrollos inmobiliarios”.*

### 2.2 Descripción del Negocio

#### 2.2.1 Sectores inmobiliarios de inversión.

##### Panorama general

Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio está conformado por 239 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.3 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.3% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comercial represente más del 19.1% del ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2023, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 98.1% en términos de ABA, a 287 arrendatarios, en tanto que el 92.0% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales, se encontraban arrendadas a 714 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 3.3% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial representa más de 17.0% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales.

Nuestro portafolio de propiedades al 31 de diciembre de 2023 está integrado de la siguiente manera:

- **Enfoque Industrial con un componente Comercial:** Nuestro portafolio está compuesto por 239 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 2.9 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comerciales con un área aproximada de 429.9 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo 9 propiedades comerciales con un área de aproximadamente 199.0 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- **Geografía:** Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México.
- **Arrendatarios:** Contamos con 287 arrendatarios industriales (incluyendo a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales así como sus subsidiarias) que operan en más de siete sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, alimentos y bebidas, dispositivos médicos, plásticos, empaques, aeroespacial, y con más de 714 arrendatarios comerciales (incluyendo a Walmart, Cinépolis, OfficeMax y Home Depot).

A pesar de las dificultades que ha traído la pandemia global, creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos factores

---

macroeconómicos adversos de corto plazo y cambios geopolíticos. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, entre ellos el crecimiento económico en los Estados Unidos y las prácticas de deslocalización cada vez más frecuentes, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC). En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y creciente y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en tanto la demanda interna como su fuerza laboral preparada. A pesar de que el entorno comercial ha experimentado obstáculos como resultado de la pandemia COVID-19, esperamos que el sector comercial se beneficie a mediano y largo plazo de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y poder adquisitivo del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan de la creciente demanda interna del país y de sus fortalezas manufactureras, junto con otros factores relevantes de la demanda internacional.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

### 2.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

FIBRA Macquarie es propietaria de las siguientes dos marcas a través de su Administrador de Propiedad Interno:

- MPA como marca nominativa bajo el registro 1727178, registrada bajo la Clase No. 37. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.
- MPA como marca nominativa bajo el registro 1730482, registrada bajo la Clase No. 36. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.

### 2.2.3 Principales clientes

FIBRA Macquarie no tiene dependencia con ninguno de sus clientes.

### 2.2.4 Legislación y tratamiento fiscal

#### Legislación

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

#### Régimen fiscal

Al 31 de diciembre de 2023, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas Distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Es nuestra intención cumplir en todo momento con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales. FIBRA Macquarie ha elegido ser tratada como una corporación para efectos fiscales en Estados Unidos. Consecuentemente, para efectos fiscales en Estados Unidos, las disposiciones, y transferencias de intereses en FIBRA Macquarie deberán ser sometidas al tratamiento fiscal aplicable a la disposición o transferencia de intereses corporativos. Las disposiciones fiscales de Estados Unidos correspondientes al tratamiento de las disposiciones o transferencia de intereses en una sociedad – incluyendo la Sección 1446 (f) del Código Interno de Ingresos de Estados Unidos no debería de ser aplicable para FIBRA Macquarie.

---

## 2.2.5 Recursos humanos

No contamos con empleados en adición de aquellos que prestan servicios a nuestro Administrador de Propiedad Interno, los cuales suman en total 89 empleados no sindicalizados al 31 de diciembre de 2023. De igual manera nos apoyamos en los servicios prestados por nuestro Administrador y por los administradores de propiedad externos que prestan servicios a nuestro portafolio comercial.

## 2.2.6 Desempeño Ambiental

### Estrategia de Negocio Sustentable

Como principal propietario de activos inmobiliarios industriales y comerciales, nuestro objetivo principal es crear valor a largo plazo para los tenedores de certificados, atendiendo las necesidades de nuestros clientes y empleando las mejores prácticas en todo el espectro de la eficiencia ambiental, la responsabilidad social y gobierno corporativo (ASG).

FIBRA Macquarie tiene un sólido compromiso ASG totalmente integrado en nuestra estrategia de negocio, que está guiado por nuestro Comité de Sostenibilidad – compuesto por miembros del Comité FIBRA, nuestra dirección ejecutiva y expertos *in-house* en sostenibilidad, el cual es aplicado a todos los niveles de la organización, desde la alta dirección hasta cada empleado.

Nuestras sólidas prácticas ASG y nuestra estrategia operativa crean valor para nuestros accionistas, proporcionan edificios eficientes y saludables a nuestros clientes, forjan sólidas asociaciones en nuestras comunidades y generan un lugar de trabajo próspero para nuestros empleados.

Algunos de nuestros aspectos más destacados en materia de ASG durante 2023 son:

- Durante el año, FIBRA Macquarie logró la certificación EDGE en 17 edificios industriales, que representan 2.3 millones de pies cuadrados de ABA certificada. La cobertura acumulada de la certificación de edificios verdes en la cartera consolidada de FIBRAMQ representa ahora el 39.7% de la ABA.
- Refinanciamiento de 250 millones de dólares de deuda vinculada a la sustentabilidad a través de dos transacciones diferentes y se comprometió con un ASG-KPI para certificar ecológicamente al menos el 75% de la ABA industrial para el 2035.
- 58.7% de la deuda vinculada al financiamiento sustentable es respaldada por dictámenes de terceros.
- Publicó el Informe de Sustentabilidad 2022 junto con el compromiso de apoyar el objetivo de cero emisiones netas de gases de efecto invernadero para 2040 para las emisiones absolutas de Alcance 1 y Alcance 2, en consonancia con los esfuerzos mundiales para limitar el calentamiento a 1.5 °C para 2050.
- Reconocido como “EDGE Champion” por la International Finance Corporation (CFI). Los “EDGE Champions” se han comprometido a acelerar la adopción de prácticas de construcción ecológica mediante la promoción de programas voluntarios de certificación de edificios ecológicos basados en el software, la norma y el sistema de certificación EDGE (“Excelencia en el diseño para una mayor eficiencia”).
- Obtención de 93 puntos en el índice de referencia de desarrollo GRESB, lo que supone una calificación de 4 estrellas. Esto posiciona a FIBRA Macquarie en segundo lugar en el grupo de las Américas con su portafolio de desarrollo.
- En 2023 mantuvimos el Nivel Oro de la certificación *Green Lease Leader*. Al 31 de diciembre de 2023, el 25.3% de nuestra ABA industrial estaba arrendada mediante un contrato de arrendamiento sustentable.

---

## Responsabilidad Ambiental

FIBRA Macquarie está comprometida con la implementación de las mejores prácticas en todo nuestro portafolio para lograr nuestros objetivos y metas de sostenibilidad. Una parte integral del éxito de nuestro programa es nuestro Sistema de Gestión Medioambiental (EMS, por sus siglas en inglés), que sigue un ciclo de planificar, hacer, comprobar, actuar, alineado con la norma 14001 de la Organización Internacional de Normalización (ISO). Este marco EMS nos permite supervisar continuamente nuestro rendimiento e identificar oportunidades que se alinean con nuestra estrategia y objetivos generales de sostenibilidad, que incluyen:

- Proporcionar bienes inmuebles seguros y ambientalmente responsables a nuestros clientes
- Cumplir plenamente con las leyes y reglamentos medioambientales aplicables a todo nuestro portafolio
- Minimizar nuestro impacto medioambiental garantizando un uso responsable de la energía y el agua en toda nuestra actividad, midiendo el uso y estableciendo objetivos de reducción
- Mantener y ampliar nuestra participación y certificaciones en programas de construcción ecológica como LEED, EDGE o BOMA Best
- Evaluar riesgos y oportunidades relacionados con el medio ambiente a través de nuestra organización
- Proporcionar información ASG a través de informes anuales y programas de información corporativa.

## Responsabilidad Social

Nuestro programa ASG existente y las estrategias de participación de las partes interesadas han creado un marco sólido que nos ayuda a garantizar la seguridad laboral de nuestros empleados y de nuestros clientes en cada uno de nuestros edificios, así como la continuidad del negocio para todas nuestras partes interesadas. Algunas de nuestras acciones incluyen:

- Empleados
  - Proporcionamos a nuestros empleados todas las herramientas y recursos disponibles para permitirles actuar en un entorno híbrido de trabajo, al tiempo que garantizábamos su bienestar físico y mental a través de continuos chequeos con nuestro equipo de liderazgo, acceso a psicólogos y nutriólogos profesionales, y seminarios web y boletines semanales sobre bienestar a través de nuestro programa “MPA Contigo”. A principios de 2023, MPA, nuestra plataforma interna de administración de propiedades, fue reconocida con la designación Great Place to Work®, lo que es un reflejo de los continuos esfuerzos por procurar el bienestar de los empleados.

## Comunidades

FIBRA Macquarie y MPA se han asociado con una organización mexicana sin ánimo de lucro, INROADS de México, para desarrollar IMPAC(+), un programa de apoyo al talento que permite oportunidades de movilidad social para jóvenes emergentes. Apoyando a la población vulnerable del municipio o Estado donde se ubica cada proyecto LEED, el objetivo principal de IMPAC(+) es brindar una oportunidad de desarrollo profesional a estudiantes de nivel universitario, a través de:

- Becas (inglés, MS Excel, soft skills)
- Programa de mentorías, que incluye horas de voluntariado por parte de la dirección de FIBRAMQ y MPA
- Actos de colaboración y creación de redes con Proveedores
  - FIBRA Macquarie ha implementado sus principios ASG para los proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales mientras fomentamos relaciones a largo plazo, transparentes y de colaboración con los proveedores.

## Gobierno Corporativo

Nuestro marco de gobierno corporativo está estructurado en torno a una cultura corporativa de ética e integridad inflexibles, una administración proactiva de riesgos y la supervisión del Comité FIBRA para garantizar la excelencia continua en toda nuestra organización. Nuestro compromiso inflexible con el buen gobierno corporativo a todos los niveles impulsa la responsabilidad corporativa para promover los intereses a largo plazo de nuestros accionistas. Este

---

compromiso está impulsado por los mismos principios que guían el negocio de FIBRA Macquarie: Oportunidad, Responsabilidad e Integridad.

Algunos de los elementos más relevantes de nuestro gobierno corporativo incluyen:

- Creación del Comité FIBRA, un comité interno del Administrador encargado de todos los asuntos y aprobaciones relacionados con la operación, gestión y administración de FIBRA Macquarie's, integrado por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración del anterior gestor, Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V.
- Ampliación de nuestra estrategia de administración/riesgo de la ciberseguridad para actualizar los protocolos y políticas de acceso a los sistemas, la prueba de amenazas de phishing y la capacitación de empleados, la nueva plataforma de seguridad final y el endurecimiento de nuestras políticas de seguridad informática y las nuevas funciones de FW y VPN.
- Principios de los Proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales con el objetivo de tener relaciones con los proveedores que creen un valor sostenible a largo plazo para nuestros clientes, accionistas, comunidad y proveedores.

Para conocer más sobre las iniciativas ASG favor de visitar el sitio <https://www.fibramacquarie.com/corporate-responsibility> o descargar nuestro reporte de sustentabilidad de 2022

### 2.2.7 Información de Mercado.

#### Oportunidad en el Mercado Inmobiliario de México.

A pesar de estas dificultades a corto plazo, creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensiva red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2024 publicadas en el cuarto trimestre de 2023 por el Banco de México se ajustaron a la alta, pasando de 1.9% en la encuesta de septiembre de 2023 a 2.3% en la encuesta de diciembre de 2023, mientras que las expectativas para 2025 también se introdujeron en esta última con un consenso del 2.0%. Con base en las cifras reportadas por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México), el índice de desempleo disminuyó, pasando 3.0% en diciembre de 2022 a 2.8% en diciembre de 2023. Durante el 2022, el Banco de México aumentó su tasa objetivo 8 veces, de 5.50% a 10.50%, en respuesta al aumento en la inflación. Durante el 2023, el Banco de México aumento su tasa objetivo 2 veces de 10.50% a 11.25% en respuesta al aumento en la inflación. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57.5% de la población por debajo de la edad de 35 años según la fecha del último censo de población realizado en 2020.

#### Industriales

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

Se espera que el cambio en la producción global de estrategias a producción de bajo costo de mano de obra y de producción en el extranjero a estrategias centradas en la proximidad geográfica a los mercados de consumo (conocido como "nearshoring") dé a los fabricantes mexicanos una ventaja significativa sobre los fabricantes asiáticos en lo que respecta a los bienes comercializados en el mercado estadounidense, lo que creemos seguirá impulsando la inversión adicional en el país. Las nuevas reglas del T-MEC establecen el umbral mínimo de piezas producidas en Norteamérica en un 75.0% del valor de cada coche, un incremento del 12.5% respecto de las antiguas reglas del NAFTA. Creemos en que esto proporcionará un fuerte incentivo para que la industria manufacturera reubique su producción de los países competidores a México. Hemos observado en nuestro portafolio la renovación de contratos a largo plazo, lo que garantiza la actividad en algunas de las principales plantas del país.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de equipos médicos.

---

## Comerciales

A pesar del incremento en la tasa de referencia, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una recuperación en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 5.2% y 8.5%, respectivamente, de diciembre de 2022 a diciembre de 2023. El portafolio comercial se mantuvo resiliente durante el año y el cuarto trimestre de 2023 fue el más fuerte en términos de tráfico peatonal en propiedades con mediciones, que registraron los niveles más altos de visitantes desde el inicio de la pandemia de COVID-19. A pesar del debilitamiento del entorno global del comercio físico, consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor, continúan proporcionando un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que, más allá de la pandemia de COVID-19, la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo al largo plazo.

### 2.2.8 Estructura de administración

Refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Administrador”.

### 2.2.9 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Nosotros, nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, podemos de tiempo en tiempo, vernos involucrados en algún litigio rutinario en relación con nuestro portafolio derivado del curso ordinario del negocio. A la fecha de este Reporte Anual, ni nosotros, ni ninguno de nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, nos encontramos involucrados en algún procedimiento material legal o administrativo.

### 2.2.10 Derechos

Conforme al Artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores de México, los CBFIs confieren a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los beneficios, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos de nuestro fondo, y (b) el derecho a una parte de los procedimientos que resulten de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o nuestro fondo, en cada caso, en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplase una asamblea por tres días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto en relación con el cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 15% o más de los CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores de CBFI tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que detenten, mediante una notificación previa por escrito al Administrador, nuestro Fiduciario y el Representante Común.

### 2.2.11 Distribuciones

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la Distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las Distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables. El “Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones” se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del Fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar Distribuciones de manera trimestral. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las Distribuciones es razonable, nuestro fondo puede requerir de desembolsos de efectivo

---

adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar Distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a *pro rata*. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (*lock-ups*) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta diciembre de 2023, utilizamos AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtuvimos los AFFO al restar de FFO el ajuste por reconocimiento de rentas en línea-recta, las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura), mejoras de arrendatarios y comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de conceptos atribuible al método de participación. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis, por lo que no debería considerarse dicha métrica como independiente o substituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las NIIF o US GAAP. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

De acuerdo con las reglas fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2022. Para cumplir con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ declaró una distribución extraordinaria en efectivo de Ps. 0.8788 por certificado, que fue pagada el 10 de marzo de 2023, a los tenedores registrados al 9 de marzo de 2023. Esta distribución extraordinaria en efectivo fue adicional a las distribuciones programadas en efectivo por un total de Ps. 2.0000 por certificado que FIBRAMQ realizó o autorizó con respecto al año completo 2022.

En cuanto al resultado fiscal del 2023, FIBRAMQ realizó una distribución extraordinaria de Ps. 1.7 mil millones, la cual se pagó el 14 de marzo de 2024. Dicha distribución se pagó 70% como distribución en especie (CBFI) y 30% como distribución en efectivo.

## Resumen de Distribuciones

	Distribución Ordinaria Ps./Certificado	AFFO Relación de Pagos (%)	Fecha de Registro	Fecha de Pago de Distribución
2023 (ext.)	Pa. 2.259812	n.a.	13- Mar-24	14-Mar-24
4T23	Ps. 0.5250	82.5%	7-Mar-24	8-Mar-24
3T23	Ps. 0.5250	85.8%	29-Ene-24	30-Ene-24
2T23	Ps. 0.5250	80.5%	27-Sep-23	28-Sep-23
1T23	Ps. 0.5250	77.2%	15-Jun-23	16-Jun-23
2022 (ext.)	Ps. 0.8788	n.a.	09-Mar-23	10-Mar-23
4T22	Ps. 0.5000	73.9%	02-Mar-23	03-Mar-23
3T22	Ps. 0.5000	70.5%	27-Ene-23	30-Ene-23
2T22	Ps. 0.5000	74.5%	27-Sep-22	28-Sep-22
1T22	Ps. 0.5000	76.2%	15-Jun-22	16-Sep-22
4T21	Ps. 0.4750	76.8%	10-Mar-22	11-Mar-22
3T21	Ps. 0.4750	79.5%	27-Ene-22	28-Ene-22
2T21	Ps. 0.4750	78.3%	24-Sep-21	27-Sep-21
1T21	Ps. 0.4750	84.8%	14-Jun-21	15-Jun-21

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables para mantener nuestra calificación como FIBRA;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR.

## 2.3 Patrimonio del Fideicomiso

### 2.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

Refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Nuestras Propiedades”.

### 2.3.2 Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios.

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 256 propiedades industriales y comerciales en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado nueve adquisiciones de portafolio o de activos. Como resultado, hemos formado un único e importante portafolio industrial en México con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCM, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.



1. Incluye las 9 propiedades en la co-inversión 50-50 con Frisa, mismas que tienen un agregado de 198,958 metros cuadrados de ABA y la co-inversión de Alameda

### Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso. Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

### Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por (i) dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante; y (ii) un fideicomiso de inversión por separado para el desarrollo de una propiedad industrial en la ZMCM en donde poseemos una participación del 80.2%. CIBanco actúa como fiduciario de estos fideicomisos de inversión.

---

## Adquisiciones Recientes

Adquisiciones recientes y actividades de desarrollo:

En 2021, continuamos la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México, con una superficie total de 730,000 pies cuadrados, por un monto total de 56.0 millones de dólares. Adicionalmente, iniciamos la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con una contraprestación total de US\$12.0 millones.

En 2022, completamos las siguientes adquisiciones:

- **Adquisición de Tijuana.** El 18 de noviembre de 2022 completamos la adquisición de un terreno de 25 hectáreas en Tijuana por US\$15.8 millones incluyendo impuestos de transferencia y costos de cierre por US\$0.8 millones. US\$7.6 millones del precio de compra se pagaron en noviembre de 2022 y US\$7.4 millones en noviembre de 2023. La parcela está ubicada en el submercado industrial de Libramiento y está idealmente situada para una base diversa y creciente de fabricación para clientes de exportación. El plan de desarrollo a largo plazo de FIBRA Macquarie contempla la construcción por etapas, en varios años, de un parque industrial Clase A de 3 propiedades con una ABA potencial total de aproximadamente 900 mil pies cuadrados. La entrega de la primera fase del proyecto está prevista para el primer semestre de 2024.
- **Adquisición industrial MCMA.** El 22 de julio de 2022, adquirimos una propiedad en el submercado de Cuautitlán de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La ubicación estratégica de la propiedad, aunada a un precio atractivo, brindó a FIBRA Macquarie la oportunidad de asignar capital de manera disciplinada y acumulativa. La propiedad industrial, totalmente ocupada, cuenta con 293 mil pies cuadrados de ABA. Fue adquirido por Ps. 319.7 millones incluyendo impuestos de transferencia y costos de cierre por Ps. 12.2 millones. La propiedad está arrendada a tres inquilinos, con un ingreso operativo neto anual de aproximadamente Ps. 26.0 millones, lo que equivale a una tasa de capitalización NOI inicial de aproximadamente 8.2%.
- **Adquisición de Juárez.** El 18 de mayo de 2022, completamos la adquisición de un terreno de 54.5 hectáreas en Ciudad Juárez por US\$16.8 millones incluyendo impuestos de transferencia y costos de cierre por US\$0.4 millones. La parcela se encuentra en el principal submercado industrial del sureste y está idealmente situada para una base diversa y creciente de fabricación para clientes de exportación. El plan de desarrollo contempla la construcción por fases, a lo largo de varios años, de un parque industrial de clase A y una ABA potencial total de aproximadamente 2.5 millones de pies cuadrados. La entrega de la primera nave del proyecto está en proceso de estabilización.

En 2023, entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa por un total de ABA de 635 mil pies cuadrados. Asimismo, durante 2023, celebramos contratos de arrendamiento en dos nuevos edificios, logrando un rendimiento promedio de desarrollo de 11.9%. Al 31 de diciembre del 2023, FIBRAMQ tiene aproximadamente 1.5 millones de pies cuadrados de ABA nuevo en construcción y/o en estabilización en 5 diferentes mercados, incluyendo 6 desarrollos.

## Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado o acordado la venta de 44 propiedades ubicadas en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana y Villahermosa por un monto total de venta de estas propiedades de US\$117.5 millones.

## Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el "Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas") prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la "Propiedad Arboledas") dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el "Fideicomiso de Co-inversión Arboledas") y el contrato de fideicomiso número CIB/586 (en conjunto los "Contratos de Co-inversión Arboledas" o los "Contratos de Fideicomiso de Co-inversión") prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las "Fideicomiso de Co-inversión Frisa"), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los "Fideicomisos de Co-inversión").

---

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000.00 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas transferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

### **2.3.3 Evolución de activos del Fideicomiso**

Refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Panorama general”.

### **2.3.4 Desempeño de los activos del Fideicomiso**

Las siguientes tablas representan NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO. NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO no son medidas definidas bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). Las medidas financieras que no forman parte del IFRS son generalmente definidas como aquellas que pretenden medir el desempeño histórico o futuro, la posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluyen o incluyen cantidades que no serán ajustables a la mayoría de las medidas comprables de las NIIF.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación; y (v) participación en los ingresos y gastos inmobiliarios de las participaciones de control sobre una coinversión (*join venture*) con Inmobiliaria Alamedida. Nosotros calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; y (ii) gastos por servicios legales y profesionales; (iii) gastos relacionados con las transacciones; (iv) y otros ingresos. A partir de 2019, una nueva metodología de cálculo de FFO y AFFO fue introducida para mejorar la transparencia de los reportes y asegurar inversiones apropiadas con el fin de mantener el valor de las propiedades y capacidad de generación de rendimientos. Calculamos los FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) impuesto sobre la renta ; (ii) ingresos financieros (iii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos); y (iv) costos de deuda normalizados (nuevo elemento). Para calcular el AFFO restamos del FFO lo siguiente: (i) las inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias (rendimientos netos de aseguramiento); (iii) las mejoras por arrendatario; (iv) mejoras del arrendatario por encima del estándar; (v) comisiones por arrendamiento; (vi) costos de la plataforma interna por arrendamiento; (vii) costos de ingeniería de la plataforma interna; y (viii) el ajuste por reconocimiento de rentas en línea recta. Calculamos el margen de NOI, EBITDA Ajustado, FFO y margen de AFFO dividiendo NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO, respectivamente, por la suma de los ingresos de propiedades relacionados e ingresos atribuibles a gastos

de resultado neto por participación. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO no son medidas reconocidas por las NIIF y no pretenden serlo por lo que no deberían ser consideradas como alternativas al indicador del ingreso de operación de nuestro desempeño de operaciones o como alternativa a los recursos netos generados por actividades de operación como medida de liquidez. NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no deberían ser consideradas como medidas aisladas o como substitutas de otros métodos de análisis de nuestros resultados reportados bajo las NIIF. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI, EBITDA Ajustado, Ingresos Consolidados Disponibles para Servicio de Deuda, FFO y AFFO pueden no ser comparables con otras medidas denominadas de manera similar de otras compañías.

	2023		2022		2021	
	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.
	(Miles de Dólares <sup>2</sup> y Pesos, a menos que se indique lo contrario)					
NOI	210,464	3,739,221	186,488	3,753,148	174,668	3,542,495
Margen NOI	86.2%	86.2%	87.4%	87.4%	87.7%	87.7%
EBITDA Ajustado	192,497	3,419,998	172,601	3,473,675	161,859	3,282,711
Margen de EBITDA Ajustado	78.9%	78.9%	80.8%	80.8%	81.3%	81.3%
FFO	139,281	2,474,534	125,281	2,521,339	114,636	2,324,974
Margen FFO	57.1%	57.1%	58.7%	58.7%	57.6%	57.6%
AFFO	110,558	1,964,227	102,603	2,064,918	89,454	1,814,243
Margen AFFO	45.3%	45.3%	48.1%	48.1%	44.9%	44.9%
Ingreso neto de Propiedades	185,903	3,302,851	170,217	3,425,687	159,731	3,239,567
Ingreso Netos de Co-inversión de Propiedades	9,248	164,313	6,541	131,649	5,521	111,982
Amortización de mejoras del arrendatario	7,439	132,159	4,004	80,587	3,759	76,234
Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos	5,951	105,729	4,863	97,870	4,588	93,059
Gastos de pintura	1,923	34,168	862	17,356	1,068	21,654
<b>NOI</b>	<b>210,464</b>	<b>3,739,221</b>	<b>186,488</b>	<b>3,753,148</b>	<b>174,668</b>	<b>3,542,495</b>
Comisiones por Administración	(12,717)	(225,930)	(9,376)	(188,696)	(9,654)	(195,806)
Gastos por servicios profesionales y legales	(4,942)	(87,803)	(4,500)	(90,568)	(3,481)	(70,603)
Gastos relacionados con las transacciones	(309)	(5,490)	(196)	(3,948)	(247)	(5,019)
Otros ingresos	-	-	186	3,738	574	11,643
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>192,496</b>	<b>3,419,998</b>	<b>172,601</b>	<b>3,473,675</b>	<b>161,859</b>	<b>3,282,711</b>

Impuesto sobre la renta	47	834	8	171	(236)	(4,782)
Ingresos Financieros	2,660	47,257	1,236	24,871	647	13,130
Gasto financiero <sup>3</sup>	(50,549)	(898,074)	(44,474)	(895,053)	(43,992)	(892,222)
Gasto financiero Co-inversión <sup>4</sup>	(2,745)	(48,765)	(2,416)	(48,625)	(2,422)	(49,119)
Costo de deuda normalizado	(2,629)	(46,717)	(1,675)	(33,700)	(1,220)	(24,744)
<b>FFO</b>	<b>139,280</b>	<b>2,474,534</b>	<b>125,281</b>	<b>2,521,339</b>	<b>114,636</b>	<b>2,324,974</b>
Inversiones de capital normalizadas <sup>5</sup>	(14,405)	(255,935)	(12,347)	(248,489)	(11,522)	(233,678)
Mejoras de arrendatarios	(6,808)	(120,958)	(5,046)	(101,554)	(4,240)	(85,986)
Mejoras de arrendatarios por encima del estándar	(1,331)	(23,649)	(1,437)	(28,920)	(1,175)	(23,837)
Gastos extraordinarios de capital de mantenimiento	(298)	(5,292)	(312)	(6,286)	(786)	(15,932)
Comisiones por arrendamiento	(4,420)	(78,531)	(3,296)	(66,330)	(3,556)	(72,124)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(1,930)	(34,291)	(1,569)	(31,581)	(1,380)	(27,991)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(642)	(11,403)	(722)	(14,531)	(780)	(15,827)
Ajuste de rentas en línea	1,112	19,753	2,051	41,269	(1,743)	(35,356)
<b>AFFO</b>	<b>110,558</b>	<b>1,964,227</b>	<b>102,603</b>	<b>2,064,918</b>	<b>89,454</b>	<b>1,814,243</b>

1. A partir del primer trimestre del 2021, la metodología revisada del AFFO incluye los gastos relacionados con las transacciones en el FFO, para mejorar la transparencia de la información y alinear las métricas de información con las mejores prácticas internacionales del sector.
2. La tasa cambiaria promedio utilizada para los ejercicios fiscales terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 fue Ps. 17.7665, Ps. 20.1254 y Ps. 20.2813 respectivamente, por Dólar. El promedio de la tasa cambiaria corresponde al promedio del promedio mensual de las tasas cambiarias publicadas por el Banco de México por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. Estas cifras no deberán considerarse como si el Peso efectivamente represente dicha cantidad en Dólares presentados o que pudieran ser convertidos en esa cantidad de EU Dólares.
3. Excluye la amortización de préstamo de costos iniciales iguales a Ps. 16.3 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2023, Ps. 65.4 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2022, y Ps. 17.4 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2021.
4. No incluye la amortización de costos derivados de préstamos equivalentes a Ps. 1.3 millones para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2023, Ps. 1.2 millones para el ejercicio fiscal terminado el 30 de diciembre de 2022, y Ps. 1.0 millón para el ejercicio fiscal terminado el 30 de diciembre de 2021.
5. Excluye expansiones.
6. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

### 2.3.5 Cumplimiento con el Plan de Negocios, Calendario de Inversiones y Desinversiones.

#### Resumen del año 2023

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2023, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado disminuyó un 4.9% año x año y el NOI (incluyendo SLR) un 0.4% año x año, impulsados principalmente por la apreciación del peso, que afectó negativamente en los ingresos por alquiler de inmuebles, el aumento de los gastos de gestión y administración y el incremento de las comisiones de gestión

---

de alquiler y una mayor ocupación media), mayores ingresos por intereses y una disminución significativa de la provisión para deudas de dudoso cobro.

- Distribuciones pagadas de Ps. 2.10 por certificado en 2023, un aumento del 5.0% año x año.
- Margen NOI (incluyendo ajuste por rentas lineales) del 86.2%, una reducción de 112 puntos base año x año.
- Margen AFFO del 45.3%, una disminución de 276 puntos base año x año.
- Desarrollo Industrial
  - Entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa, con una ABA total de 635 mil pies cuadrados.
  - Arrendamiento de dos nuevos edificios, con un rendimiento medio del 11.9%.
- Mejoras en la sostenibilidad con:
  - Certificación EDGE en 17 edificios industriales, que representan 2.3 millones de pies cuadrados de ASG certificada. La certificación verde acumulada del portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora el 39.7% de la ASG.
  - Cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sostenibilidad con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I. B.D. ("Bancomext") y el Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por 150 millones de dólares y 100 millones de dólares, respectivamente, y compromiso con un KPI ASG para certificar ecológicamente al menos el 75% de la ABA industrial para 2035.
  - 58.7% de la deuda contraída que está vinculada a financiamiento verde está respaldada por dictámenes de terceros.
  - Reconocida como "EDGE Champion" por el International Finance Corporation (IFC)
  - Obtención de 93 puntos en el índice de referencia de desarrolloGRESB, lo que supone una calificación de 4 estrellas. Esto posiciona a FIBRA Macquarie en segundo lugar entre sus pares de las Américas con su portafolio de desarrollo.
  - En 2023 mantuvimos el Nivel Oro de la certificación *Green Lease Leader*. Al 31 de diciembre de 2023, el 25.3% de nuestra ABA industrial estaba arrendada mediante un contrato de arrendamiento sustentable.

## Resumen del año 2022

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2022, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado aumentó un 13.8% año x año y el NOI un 5.9% año x año, impulsados principalmente por los mayores ingresos por arrendamiento de la cartera industrial (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de arrendamiento) y descuentos menores en la cartera minorista AFFO.
- Distribuciones previstas de 2.00 pesos por certificado en 2022, un aumento del 5.3% año x año.
- Margen NOI del 87.4%, una reducción de 34 puntos base año x año.
- Margen AFFO del 48.1%, un aumento de 315 puntos base año x año.
- Ejecución del programa de capex de crecimiento con aproximadamente 1.8 millones de pies cuadrados de nueva ABA en construcción en siete mercados, incluidos seis desarrollos de terreno y dos proyectos de expansión de construcción a medida. La inversión total de FIBRAMQ atribuible a la ABA en construcción fue de aproximadamente 134 millones de dólares al 31 de diciembre de 2022.
- Continuación del enfoque en ASG:
  - Se han obtenido certificaciones de construcción ecológica en 50 edificios industriales y se ha alcanzado una cobertura acumulada de ABA con certificación de construcción ecológica en la cartera consolidada del 33.1%.

- 
- Se publicó el Informe de Sustentabilidad del 2021 junto con el compromiso de FIBRA Macquarie de alcanzar el objetivo de cero emisiones netas para 2040.
  - Se aseguró 665 millones de dólares de financiamiento de deuda vinculada a la sustentabilidad a través de tres transacciones diferentes y se comprometió con un ASG-KPI para certificar ecológicamente al menos el 40.0% de la ABA industrial.
  - Reconocido como “EDGE Champion” por la International Finance Corporation (IFC).

## Resumen del año 2021

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2021, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado bajó 8.0% y el NOI bajó 4.1%, principalmente impulsado por la apreciación del peso que impactó negativamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por mayores ingresos industriales en dólares (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de renta), menores gastos por intereses, disminución de los descuentos por rentas minoristas y disminución significativa de la provisión para gastos de deuda dudosa.
- Distribuciones pagadas de Ps.1.90 por certificado en 2021, sin cambios año x año
- Margen NOI del 87.7%, con un aumento de 28 puntos porcentuales año x año
- Margen AFFO del 44.9%, 186 puntos porcentuales menos año x año
- Ejecución del programa de desarrollo con tres edificios en construcción y una sólida cartera de oportunidades de suelo. Continuamos con la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México por un total de GLA de 730,000 pies cuadrados por un monto total de US\$56.0 millones y la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con un monto total de US\$12.0 millones.
- Continuación del enfoque ASG:
  - Inclusión por primera vez en el índice S&P/BMV Total México ASG
  - Reconocimiento por primera vez como Líder en Arrendamiento Verde
  - Certificación de seis propiedades industriales con EDGE y recepción del premio EDGE Champion de la CFI
  - Mejora de las puntuaciones en el benchmarking ASG (GRESB y CSA) y en la satisfacción del cliente industrial de Kingsley.

Este Reporte Anual incluye los Estados Financieros Consolidados que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera (“NIIF”). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés). Este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro Fondo con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

### 2.3.6 Deudores Relevantes.

No existen inmuebles que presentan retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral y que represente 3% o más de los ingresos trimestrales de nuestro Fideicomiso.

## 2.4 Contratos y Acuerdos

### 2.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directa o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

---

El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank, en su calidad de fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso y CIBanco, en su calidad de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso, con el reconocimiento y consentimiento de MAM México, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, celebraron el Convenio de Sustitución de Fiduciaria, mediante el cual las partes del Convenio de Sustitución Fiduciaria acordaron, entre otras cosas, sustituir a partir de dicha fecha, a Deutsche Bank con CIBanco, como fiduciario del Fideicomiso para todos los efectos legales.

De conformidad con el Convenio de Sustitución Fiduciaria y nuestro Contrato de Fideicomiso CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. CIBanco como Fiduciario, lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Nuestro Representante Común, actuará como representante de los Tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del Fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros Tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V.

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, y dicho Tenedor o Tenedores deberán, inmediatamente después de una Asamblea de Tenedores, revocar la designación correspondiente a dicho miembro del Comité Técnico (o su suplente).

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra "FIBRAMQ". Nuestros CBFIs son emitidos sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

---

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión por los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en la dirección indicada en la convocatoria. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el Reporte Anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- a. Aprobación de Operaciones. Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
- b. Remoción y Sustitución del Fiduciario. Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- c. Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
- d. Gravámenes. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación);
- e. Inversión con Partes Relacionadas. Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
- f. Políticas de Endeudamiento. Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Políticas de Endeudamiento.
- g. Programa de Recompra. Aprobar la duración y el monto que podrá ser asignado durante cualquier Programa de Recompra.
- h. Modificaciones a los Esquemas de Compensación y Comisiones del Comité Técnico. Aprobar cualesquiera modificaciones a los esquemas de compensación o comisiones o cualquier otro concepto en favor de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente.
- i. Endeudamiento. Aprobar cualesquiera endeudamientos que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses).
- j. Operaciones de Cobertura. Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- k. Otras acciones. En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

---

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de la resolución propuesta. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- a. Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.
- b. Modificaciones. Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- c. Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- d. Cancelación de listado y cancelación de registro. Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- e. Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
- f. Remoción de todos los miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- g. Cambio de Régimen Fiscal. Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAS, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.
- h. Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración. Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otros conceptos en favor del Administrador, o cualquier órgano similar, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
- i. Modificaciones a las Restricciones de Inversión. Aprobar cualesquiera modificaciones a nuestras Restricciones de Inversión y la realización de cualquier inversión que no cumpla con dichas Restricciones de Inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea

---

Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de la mayoría de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

### **Derechos de minoría de los Tenedores**

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplase por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurren los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

### **Resoluciones Unánimes.**

No obstante, las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

---

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión. La información biográfica y relacionada con la remuneración de los miembros del Comité Técnico se establece en la sección "Miembros del Comité Técnico" del presente reporte.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- confirmar la independencia de los asesores independientes que el Comité Técnico haya contratado de tiempo en tiempo con el fin de llevar a cabo sus funciones; y

- 
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAS, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciera público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

### **Comité de Auditoría**

Nuestro Comité de Auditoría está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo;
- aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario;
- revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas;
- investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable;
- expresar una opinión sobre las Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas;
- llevar a cabo sus funciones de conformidad con la CUAE; y
- recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

### **Comité de Endeudamiento**

Nuestro Comité de Endeudamiento está compuesto por cuatro miembros designados por nuestro Técnico y el cual requiere estar conformado en su mayoría por miembros independientes.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro Fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

### **Comité de Ética y Gobierno Corporativo**

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- 
- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
  - Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
  - Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
  - Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
  - Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

### **Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición**

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

### **Registro y Transferencia**

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un Título Global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

### **Distribuciones**

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo. El Administrador podrá, a su discreción, realizar Distribuciones dentro del alcance la Políticas de Distribución vigente, y cualesquiera Distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestra Política de Distribución nos permite realizar Distribuciones periódicas a nuestros Tenedores de CBFIs del 100% del estimado de efectivo disponible para realizar Distribuciones. El pago de Distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base prorata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Política de Distribuciones”. Para mayor información, refiérase a la sección 1(b)(xi) anterior.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a pro rata. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (lock-ups) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas

---

frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

### **Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

### **Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso**

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la Asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFIs no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

### **Liquidación de nuestro Fondo**

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

**El Liquidador:** Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, reembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

**Acciones del Liquidador:** El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

**Pago de Obligaciones:** El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a prorrata.

**Procedimiento de liquidación:** Con el fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán Gastos del Fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

---

## Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

El Fiduciario deberá indemnizar al Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión con su propio patrimonio y no con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de cualquier acto corporativo del Fiduciario actuando en lo personal y no como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, que tenga como resultado un Cambio de Control del Fiduciario o una fusión del Fiduciario con cualquier otra Persona, en su calidad de sociedad fusionada, o cualquier escisión, venta consumada u otro acto o hecho de cualquier naturaleza por virtud del cual el Fiduciario deje de existir o la totalidad de sus activos, pasivos y capital se transmitan a otra Persona o grupo de Personas (los “**Actos del Fiduciario**”). (b) Para efectos de claridad, la presente indemnización incluye cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de los Actos del Fiduciario relacionados, de manera enunciativa y no limitativa, con (i) el análisis y estudio realizado por el Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión respecto de los Actos del Fiduciario, (ii) honorarios de asesores legales del Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión, (iii) las formalidades requeridas por legislación aplicable para acreditar la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, y (iv) en general, cualquier costo o gasto erogado por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión cuyo propósito sea salvaguardar, defender y mantener el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

## Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

### 2.4.2 Resumen de nuestro Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

## Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro

---

Comité Técnico o los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición o venta de activos, propiedades o derechos (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier transacción o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras Operaciones con Partes Relacionadas, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras Restricciones de Inversión, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones de inversión. Cualquier cambio a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras Restricciones de Inversión, deberá ser aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores.

### Obligaciones de Reporteo

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Administrador prepara y entrega reportes e información de acuerdo con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, (i) estados financieros internos por los primeros tres trimestres de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada uno de dichos trimestres, (ii) estados financieros internos por el cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión de dicho trimestre, y (iii) estados financieros anuales auditados por cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse a más tardar el 30 de abril del siguiente año al que corresponda reportar.

### Asignación de Inversiones

Nuestro Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por Macquarie Asset Management respecto de las oportunidades de inversión originadas por Macquarie Asset Management que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades.

### Comisión de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una comisión de administración base y una Comisión por Desempeño, como se describe a continuación:

#### Comisión de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador una comisión de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

- el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- el número total de nuestros CBFIs en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Con el propósito de calcular la comisión por administración base en la fecha de realización de nuestra oferta global inicial, nuestra capitalización de mercado fue calculada como la cantidad total del precio de emisión (incluyendo cualquier opción de sobreasignación ejercida)

A continuación se indican las comisiones de administración base que se han abonado semestralmente al Administrador en relación con la prestación de sus servicios a FIBRA Macquarie durante los tres últimos años:

- 
- Ps. 100.5 millones (US\$5.1 millones) el 28 de abril de 2021, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2021 y el 30 de septiembre de 2021;
  - Ps. 94.9 millones (US\$4.7 millones) el 28 de octubre de 2021, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2021 y el 31 de marzo de 2022;
  - Ps. 92.8 millones (US\$4.6 millones) el 28 de abril de 2022, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2022 y el 30 de septiembre de 2022 y;
  - Ps. 96.9 millones (US\$4.8 millones) el 28 de octubre de 2022, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2022 y el 31 de marzo de 2023.
  - Ps. 117.1 millones (US\$6.5 millones) el 28 de abril de 2023, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2023 y el 30 de septiembre de 2023 y;
  - Ps. 120.9 millones (US\$6.8 millones) el 28 de octubre de 2023, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2023 y el 31 de marzo de 2024.

Nuestro Administrador no está obligado a reinvertir sus comisiones de administración base en nuestros CBFIs, pero puede hacerlo, sujeto a la aprobación de nuestros tenedores de CBFIs. Los montos en Dólares americanos incluidos en este párrafo han sido convertidos a los tipos de cambio vigentes al día de pago correspondiente, publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

#### Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una Comisión por Desempeño, pagadera cada dos años y calculada como sigue:

- a. nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);
- b. multiplicado por 10.0%;
- c. menos cualesquier Comisiones por Desempeño Netas pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFIs emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFIs por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño Netas que reciban a partir de los 10 años siguientes a la oferta global inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFIs. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

A esta fecha no se ha obtenido ni pagado una comisión por desempeño.

---

## Gastos del Fondo y del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que paguemos nosotros (nuestros Gastos del Fideicomiso) y los gastos que pague nuestro Administrador (Gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los Gastos del Fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los Gastos del Administrador son pagados por el Administrador. Rembolsamos a nuestro Administrador por cualesquier Gastos del Fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos de nuestro Fideicomiso incluyen, sin limitar, los siguientes:

- Los honorarios de nuestro Administrador;
- Los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, y de cotización, gastos de auditoría y contables, (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra representación o la de los Tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;
- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del Fiduciario, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría y nuestro Comité de Endeudamiento, nuestros valuadores independientes, el Representante Común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;
- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de Reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad);
- costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

---

Los Gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores independientes; (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de una oferta o con respecto a una emisión de valores; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador;
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y
- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos.

### **Dedicación de Tiempo por parte del Administrador**

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

### **Asesores**

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al Fiduciario.

### **Término, Remoción del Administrador, Comisión por Administración**

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los Tenedores de nuestros CBFIs. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los Tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como Administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

---

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del Fideicomiso, realizada en o a partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs; (v) nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá que estén presentes los Tenedores que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si el Administrador es removido con causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y él y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de

---

remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso. Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra "Macquarie" o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que las comisiones de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagado en su momento al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones por administración acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

### **Responsabilidad e Indemnización**

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros

---

Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (según dicho término se define más adelante).

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre; y “Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en tal carácter), (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o (ii) el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier Reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una Conducta Inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

### **2.4.3 Convenios de Voto**

Bajo los términos de algunas adquisiciones efectuadas en el pasado, algunas personas que recibieron CBFIs como pago celebraron acuerdos de voto y estuvieron sujetas a un periodo de restricción de venta de dichos CBFIs. En la medida en que las personas referidas anteriormente continúen como propietarios de sus CBFIs, por medio de los acuerdos de voto que hayan celebrado, dichas personas pudieron haber convenido en llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, ejercer los derechos de voto derivados de los CBFIs adquiridos y mantenidos o controlados por ellos en una o más de las Asambleas de Tenedores, con el fin de aprobar emisiones adicionales de CBFIs propuestas en relación con alguna oferta pública o privada de CBFIs, dentro y/o fuera de México, así como para aprobar el precio o rango de precios en relación con dicha oferta. A la fecha de este reporte, no tenemos conocimiento de ningún acuerdo de voto relacionado con lo anterior que siga vigente.

## **2.5 Administradores**

Somos administrados de manera externa por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. Como una corporación dentro de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador tiene la capacidad de disponer de los recursos globales de Macquarie Asset Management, además el equipo de nuestro Administrador local tiene una experiencia significativa en la inversión de activos inmobiliarios y administración en México.

---

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la Asamblea de Tenedores adoptó las siguientes resoluciones:

Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores celebrada el 25 de abril de 2023

Quórum: 66.92% (sesenta y seis puntos noventa y dos por ciento)

Orden del Día

- i. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal 2022, de conformidad con la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- ii. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal 2022, de conformidad con la Sección 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- iii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 22 de abril de 2022, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.
- iv. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- v. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- vi. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- vii. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea General Ordinaria de Tenedores.
- viii. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento de la Sra. Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea General Ordinaria de Tenedores.
- ix. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.

### **Resoluciones Adoptadas:**

La Asamblea, con el voto a favor de 423,983,377 Certificados (83.22% del total representados), el voto en contra de 25,774,777 Certificados (5.06% del total representados), y la abstención de 59,690,171 Certificados (11.72% del total representado) adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- i. Se aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2022, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

La Asamblea, con el voto a favor de 424,506,358 Certificados (83.33% del total representados), el voto en contra de 25,361,741 Certificados (4.98% del total representados) y la abstención de 59,580,226 Certificados (11.70% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

- ii. Se aprueba, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2022, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.

---

La Asamblea, con el voto a favor de 509,393,595 Certificados (99.99% del total representados) y con la abstención de 54,730 Certificados (0.01% del total representado) adoptó por la mayoría de votos de los Tenedores presentes, la siguiente resolución:

- III. Se aprueba ampliar el Programa de Recompra de los Certificados por un año, así como, el monto máximo de los recursos que podrán destinarse para la recompra de los mismos, conforme a los términos y condiciones que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea

La Asamblea, con el voto a favor de 300,282,372 Certificados (58.94% del total representados), el voto en contra de 5,035,051 Certificados (0.99% del total representado) y la abstención de 204,130,902 Certificados (40.07% del total representado), adoptó por la mayoría de votos de los Tenedores presentes, siguiente resolución:

- IV. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del doctor Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 292,565,824 Certificados (57.43% del total representados), el voto en contra de 12,751,599 Certificados (2.50% del total representados) y la abstención de 204,130,902 Certificados (40.07% del total representado), aprobó por mayoría de votos de la mayoría de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- V. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 300,890,475 Certificados (59.06% del total representado), el voto en contra de 4,426,948 Certificados (0.87% del total representado) y la abstención de 204,130,902 Certificados (40.07% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- VI. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Jaime Eugenio de la Garza Díaz como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores

La Asamblea, con el voto a favor de 302,470,975 Certificados (59.37% del total representado), el voto en contra de 2,846,448 Certificados (0.56% del total representado) y la abstención de 204,130,902 Certificados (40.07% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- VII. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

La Asamblea, con el voto a favor de 302,470,975 Certificados (59.37% del total representado), el voto en contra de 2,846,448 Certificados (0.56% del total representado) y la abstención de 204,130,902 Certificados (40.07% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- VIII. Se otorga la anuencia para el nombramiento de la señora Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores

La Asamblea, con el voto a favor de 355,513,346 Certificados (69.78% del total representado) y la abstención de 153,934,979 Certificados (30.22% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- IX. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, José Roberto Flores Coutiño, Yunnuel Montiel Flores, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Jazmín Leyva Chacón o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

---

Asamblea Ordinaria de Tenedores celebrada el 1 de diciembre de 2023

Quorum: 79.28% (setenta y nueve punto veintiocho por ciento)

Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fideicomiso, el Título y, en caso de así resultar aplicable, los demás Documentos de la Operación, a efecto de permitir, entre otros, que el Fideicomiso realice Distribuciones en especie, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.4, inciso (b), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, así como instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior, según sea solicitado o instruido por el Administrador, en caso de ser necesario.

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria de Tenedores

- II. Propuesta discusión y, en su caso, aprobación para utilizar los CBFIs conservados en la tesorería del Fideicomiso conforme a la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de fecha 27 de agosto de 2014, para realizar Distribuciones en especie, así como instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior. Acciones y resoluciones al respect.

Asuntos Comunes de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores

- III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

### **Resoluciones Adoptadas:**

La Asamblea, con el voto a favor de 587,084,350 Certificados (97.27% del total representado), el voto en contra de 13,217,999 Certificados (2.19% del total representado), y la abstención de 3,259,233 Certificados (0.54% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- I. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, al Título y, en caso de así resultar aplicable, a los demás Documentos de la Operación, a efecto de permitir, entre otros, que el Fideicomiso realice Distribuciones en especie, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea. Asimismo, se aprueba e instruye al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior, según sea solicitado o instruido por el Administrador, en caso de ser necesario.

La Asamblea, con el voto a favor de 587,084,350 Certificados (97.27% del total representado), el voto en contra de 13,217,999 Certificados (2.19% del total representado) y la abstención de 3,259,233 Certificados (0.54% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- II. Se aprueba utilizar los CBFIs conservados en la tesorería del Fideicomiso conforme a la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de fecha 27 de agosto de 2014, para realizar Distribuciones en especie y, en consecuencia, se aprueba e instruye al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior, según sea solicitado o instruido por el Administrador, en caso de ser necesario.

La Asamblea, con el voto a favor de 590,343,582 Certificados (97.81% del total representado), y la abstención de 13,217,999 Certificados (2.19% del total representado), adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

- 
- III. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, Mariel Martínez Chávez, Claudia Alicia García Ramírez, Karla Estrada Jiménez, María Fernanda Gutiérrez Casas o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

---

## 2.6 Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

Refiérase a la sección d) “Contratos y Acuerdos Relevantes” – “Resumen del Contrato de Administración”.

## 2.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

### Políticas de Macquarie Asset Management

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riesgos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a Macquarie Asset Management a nivel mundial. Nuestra política de conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con “enfoque ético” que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

### Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte la instalación de la sesión; (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se lleve a cabo en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión, exceda del 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de los Tenedores, en asamblea en la que aquellos Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, Administrador o de cualquier fideicomiso de inversión les será requerido abstenerse de votar sin que por ello se afecte el quorum necesario para la instalación de dicha asamblea.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. En caso de aprobarse, el fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según se determine por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

---

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

- a. aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;
- b. aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- c. el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y copropietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;
- d. las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- e. las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- f. imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
- g. mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- h. dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del Comité FIBRA, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- i. los accionistas que tengan control;
- j. personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- k. aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- l. aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

“Grupo Empresarial” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

---

“Consortio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

### **Operaciones con Partes Relacionadas**

Nuestro fondo fue constituido por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management. En la estructuración de nuestro fondo, Macquarie Infrastructure and Real Assets preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de Macquarie Asset Management. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los Tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de Tenedores) tenga.

Nuestro Contrato de Administración, establece que se requiere que nuestro Administrador invierta y posea, junto con sus afiliadas, en tanto el mismo sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs igual al 5% de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo, en todo momento, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas para volver a invertir los montos recibidos por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto máximo de inversión de \$639.8 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir cualquier Comisión por Desempeño Neta recibida dentro de los 10 años siguientes a nuestra creación en nosotros, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Durante el primer trimestre de 2017, nuestro Administrador Interno de Propiedades arrendó espacios de FIBRA Macquarie en Puebla y en el primer trimestre de 2017, rentaron espacios de FIBRA Macquarie en Reynosa.

Durante 2020, FIBRA Macquarie, a través de uno de sus fideicomisos de inversión, se asoció con Inmobiliaria Alamedida S.C. con el fin de desarrollar un parque industrial dentro de un bien inmueble ubicado en el Estado de México aportado por dicha sociedad (el “JV Blue”).

FIBRA Macquarie proporciona los servicios de administración de desarrollo y servicios de administración de propiedades (los “Servicios”) al JV Blue a través de un contrato de desarrollo (el “Contrato de Desarrollo”) y un contrato de servicios de administración de propiedades (el “Contrato de Administración JV Blue”). A su vez, FIBRA Macquarie subcontrata los Servicios con MMREIT Property Administration (“MPA”) y por tanto, FIBRA Macquarie tuvo que modificar su contrato de prestación de servicios actual con MPA para incluir los Servicios que serían proporcionados al JV Blue (el “Contrato de Servicios Modificado”).

Durante 2022, nuestro Administrador Interno de Propiedades entró en un acuerdo de servicios con Macquarie para proporcionar servicios de debida diligencia e ingeniería para la adquisición de dos propiedades en Tijuana, Baja California, por parte de un fondo manejado por Macquarie.

Todas las Operaciones con Partes Relacionadas referidas anteriormente han sido aprobadas por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la política de operaciones de partes relacionadas.

## **2.8 Auditor Externo**

El despacho de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y fueron reelegidos como Auditor con respecto al ejercicio que terminó en diciembre de 2022. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo del Fideicomiso para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, una copia del cual se incluye en la sección de “Anexos” de este Reporte Anual.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios.

Servicios prestados	Honorarios (Ps. 000)
Honorarios por la auditoría de estados financieros	\$5,516.3
Honorarios totales por otros servicios	\$1,168.8

No hubo Dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas a FIBRA Macquarie.

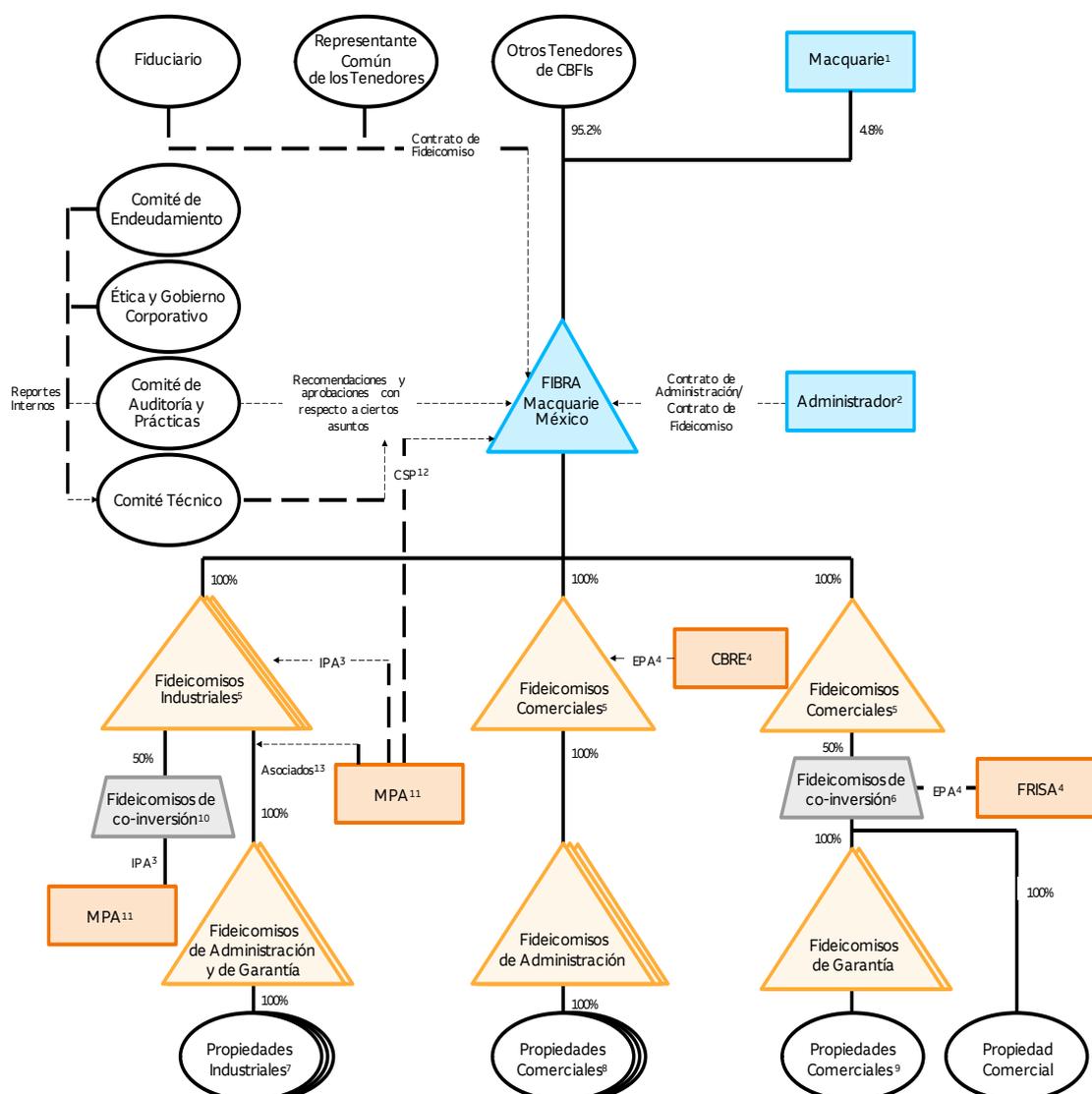
## 2.9 Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## 2.10 Mercado de Capitales

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo el capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 31 de diciembre de 2023, nuestro fondo tiene la siguiente estructura:

## 2.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores



1. Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas al 31 de diciembre de 2023.
2. Nuestro Administrador es Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group.
3. IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.
4. EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.
5. Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
6. Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.
7. Corresponde a 238 propiedades industriales. 49 y 16 de estas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de la línea de crédito por US\$210 millones y US\$75 millones, respectivamente, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.
8. Corresponde a ocho propiedades comerciales de nuestra exclusiva propiedad.
9. Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor Banco Nacional de México derivado de cierta línea de crédito con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión.
10. Corresponde a una co-inversión con Inmobiliaria Alamedida en una propiedad en la ZMCDMX y donde tenemos una participación del 80.2% al 31 de diciembre de 2023.
11. MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo las leyes mexicanas.

12. CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.

13. Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.

### Principales tenedores

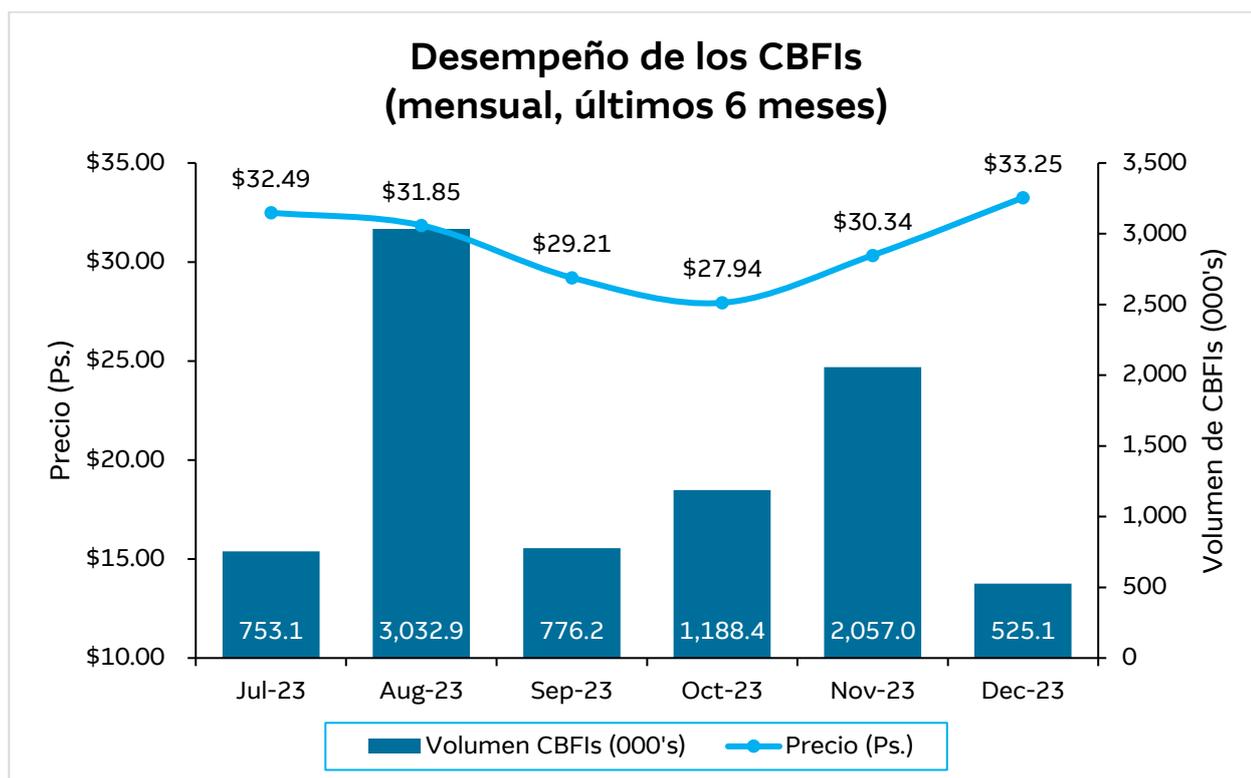
A la fecha del presente Reporte Anual, Macquarie Development Capital Pty Limited, una afiliada de nuestro Administrador mantiene 36,853,632 de nuestros CBFIs, lo cual representa el 4.8% de los CBFIs emitidos y en circulación.

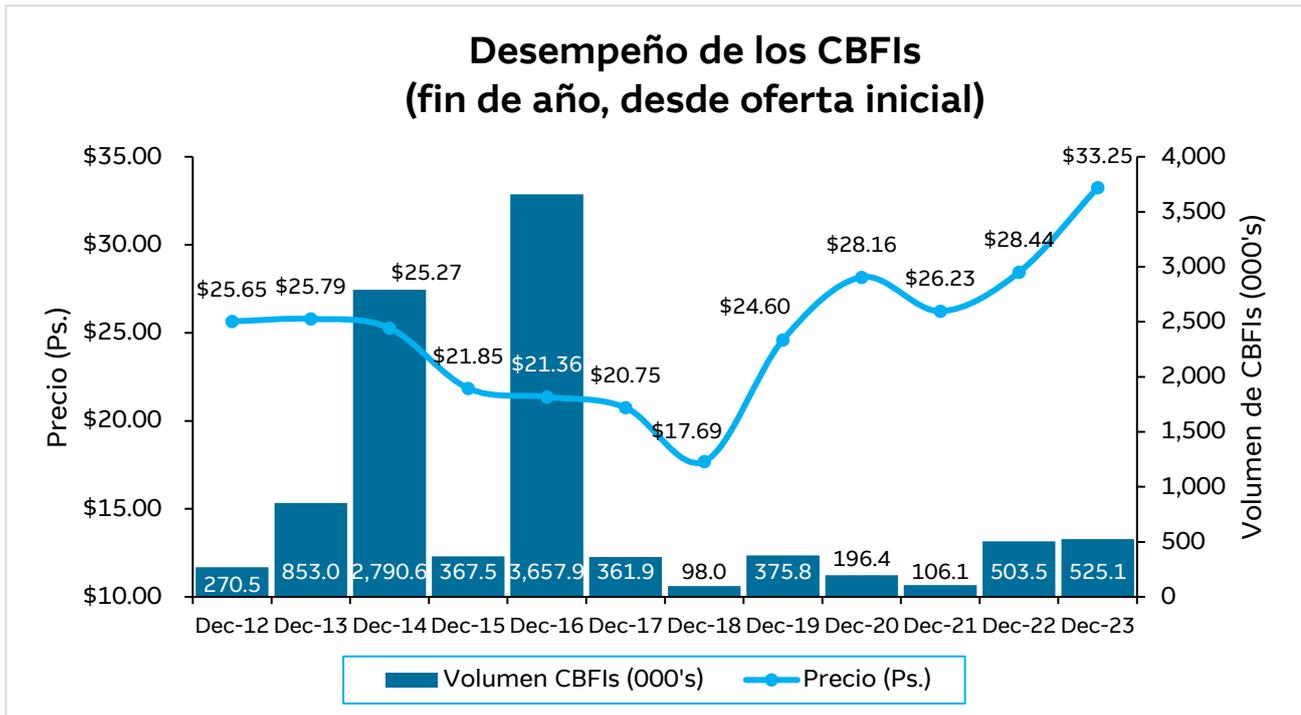
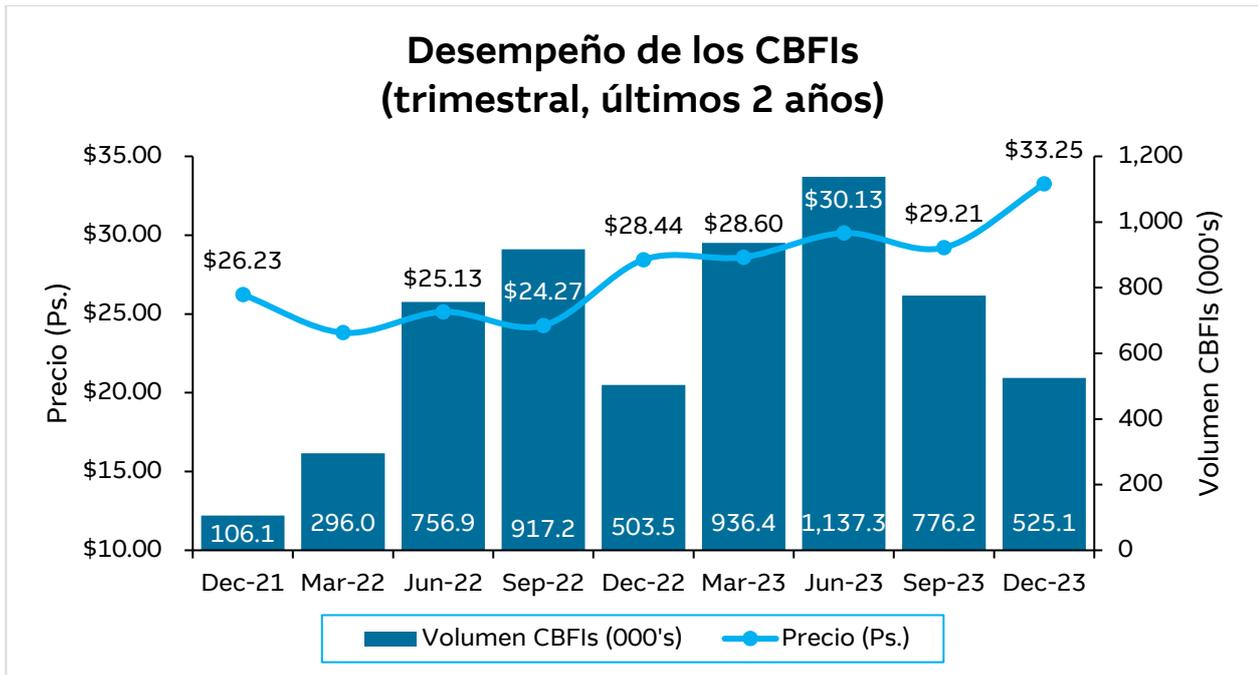
Las afiliadas de nuestro Administrador que no operan dentro de Macquarie Asset Management pueden adquirir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo. No consideramos que dicho interés forme parte de la tenencia referida en el párrafo anterior.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, ninguna persona, entidad o gobierno es titular de la mayoría de los CBFIs en circulación, lo que podría permitirles, directa o indirectamente, imponer decisiones a la Asamblea de Tenedores o nombrar o revocar el nombramiento de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. Los únicos Tenedores de los cuales tenemos conocimiento que poseen 10% o más de los Certificados en circulación son AFORE Sura y AFORE Citibanamex.

Para mayor información, refiérase a la sección “Información General – Resumen Ejecutivo – Administrador”.

#### 2.10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en el mercado de valores.





---

### 2.10.3 Formador de mercado.

FIBRA Macquarie firmó el siguiente Contrato de Formador de Mercado durante el año pasado:

**Casa de Bolsa Santander, S.A de C.V. Grupo Financiero Santander**

Contrato de Formador de Mercado	
Formador de Mercado	Casa de Bolsa Santander, S.A de C.V. Grupo Financiero.
Fecha de celebración:	1 de septiembre de 2023
Plazo, renovación o extensión	12 meses desde el 1 de septiembre de 2023, con la posibilidad de una extensión previa autorización de la BMV.
Servicios Prestados	Promover la liquidez de los CBFi, así como fijar un precio de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de dichos precios.
Impacto del Desempeño del Formador de Mercado	<p>El impacto de la actuación de los Formadores de Mercado está dirigido a mejorar el rendimiento de liquidez a largo plazo de FIBRA Macquarie, incluido el medido por su clasificación en el Índice de Negociabilidad de la BMV. El Índice de Negociabilidad de la BMV mide el rendimiento de la liquidez de las entidades que cotizan en la MSX a través de un índice medio móvil de 6 meses que utiliza datos clave de negociación que comprenden (i) el valor total de las operaciones, (ii) el número de operaciones y (iii) el valor representativo de cada operación.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2023, el ranking de FIBRA Macquarie en el índice de Negociabilidad de la BMV era el #41.</p>

---

---

## 3. El Administrador

### 3.1 Historia y Desarrollo del Administrador

#### Nuestro Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. Como una corporación dentro de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador puede aprovechar los recursos globales de Macquarie Asset Management, además del equipo de administración local de nuestro Administrador, que tiene una importante experiencia en inversión y gestión inmobiliaria dentro de México.

Nuestro Administrador es la misma entidad que nuestro Fideicomitente (teniendo en cuenta la mencionada fusión y el cambio de denominación social), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. La oficina principal de nuestro Administrador se encuentra ubicada en Av. Pedregal No. 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México y su número telefónico es +52 55 91 78 77 00.

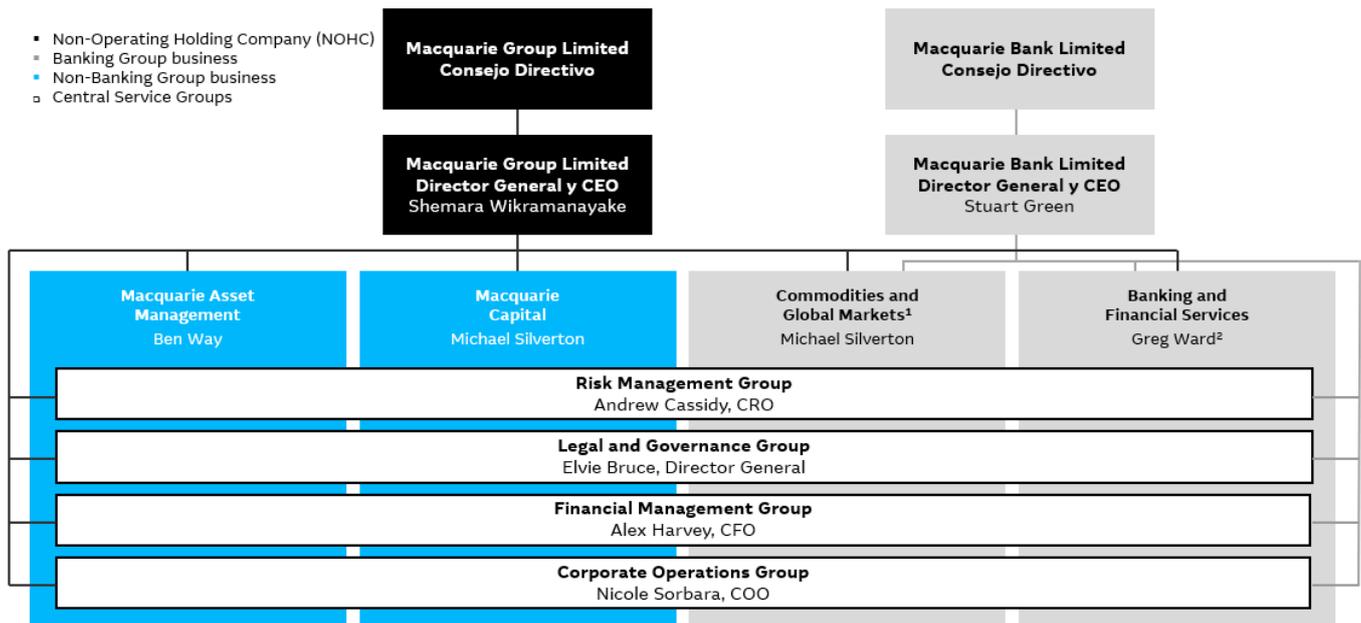
#### Macquarie Group

Fundado en 1969, Macquarie Group es un proveedor global de administración de fondos, servicios bancarios, asesoría financiera y servicios de inversión. Al 30 de septiembre de 2023, Macquarie Group operaba en 34 mercados y empleaba a, más de 21,000 empleados. El rango diversificado de servicios de Macquarie Group incluye administración de fondos y activos, finanzas corporativas y asesoría, análisis y corretaje de capitales, banca comercial, divisas, corretaje de instrumentos de deuda y materias primas, crédito, arrendamientos y banca privada. Macquarie Group Limited está listada en la Bolsa de Valores Australiana (Australian Stock Exchange) bajo el símbolo MQG.

El enfoque de negocios de Macquarie Group se basa en centrarse en mercados selectos en los cuales considera que sus habilidades y experiencia en particular puedan dar un valor agregado a los clientes. Aunado a una robusta infraestructura de análisis de riesgo, este enfoque le ha permitido a Macquarie Group establecerse como líder en una amplia gama de sectores de mercado y de negocios a nivel internacional. Con fuertes relaciones a través de Latinoamérica, Macquarie Group utiliza su profunda experiencia y conocimientos locales de la región para facilitar operaciones transnacionales, creando un puente entre Latinoamérica y el resto del mundo. Desde la apertura de su oficina en la Ciudad de México en 2009, Macquarie se ha enfocado en incrementar su presencia geográfica y oferta de servicios en la región.

Macquarie es un proveedor global de servicios de administración de fondos, inversión, bancarios y de consultoría financiera en los principales centros financieros. Nuestro Administrador forma parte de una plataforma global de administración de activos y cuenta con recursos establecidos para sus servicios de administración, finanzas, contabilidad, jurídicos, gestión de riesgos, relaciones públicas, recursos humanos y sistemas. Creemos que somos líderes en la industria en materia de gobierno corporativo y obligaciones de reporte en el mercado mexicano de las FIBRAS.

A Macquarie le ha sido otorgada una calificación crediticia para deuda a corto plazo de A-2, y una calificación para deuda a largo plazo de BBB+/Estable por Standard & Poor's, una calificación P-1 para deuda a corto plazo y A1/Estable para deuda a largo plazo por Moody's y una calificación F-1 para deuda a corto plazo y A/Estable para deuda a largo plazo por Fitch.



Al 28 de febrero de 2024

1. Algunos activos de la división Credit Markets, algunas actividades de la división Commodity Markets and Finance y algunas otras actividades financieramente menos significativas son administradas desde el Non-Banking Group
2. El Director General de BFS actual es también el Director General Adjunto del Grupo

## Macquarie Asset Management

Nuestro Administrador es una empresa dentro de Macquarie Asset Management, un administrador de activos global que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de US\$573.5 mil millones de dólares en activos a nivel mundial, proporcionamos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen la renta fija, la renta variable, las soluciones multiactivos, el crédito privado, la infraestructura, las energías renovables, los activos naturales, los bienes raíces y la financiación de activos.

Macquarie Asset Management forma parte del Grupo Macquarie, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, renta variable y materias primas. Fundado en 1969, el Grupo Macquarie emplea a más de 21,000 personas en 34 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia.

## Macquarie Real Estate

Las actividades inmobiliarias de Macquarie Group comenzaron a finales de los años 1980s. A partir de entonces, los negocios inmobiliarios de Macquarie Group se han convertido en un negocio global que históricamente ha incluido una amplia gama de actividades financieras, incluyendo fuentes de inversión, financiamientos y estructuración, así como bursatilizaciones, investigación, administración de fondos, administración de activos e inmuebles, desarrollo inmobiliario, y la formación de *joint ventures* y alianzas estratégicas en el sector.

La división inmobiliaria de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad de gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente US\$21.0 mil millones de dólares de activos bajo gestión, su equipo de aproximadamente 236 especialistas en bienes raíces, en 30 ubicaciones en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas inmobiliarias especializadas en crecimiento y creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

---

## Experiencia en Administración de Fondos

Macquarie Asset Management cuenta con amplia experiencia en administración de fondos en el campo de activos alternativos. Comenzando en 1996, el enfoque institucional de la administración de fondos que Macquarie Asset Management ha desarrollado a través de los años se refleja en su acercamiento a:

- constitución de fondos y gobierno corporativo;
- originación y cierre de adquisiciones;
- administración de activos;
- reporte; y
- desinversiones de activos.

Este enfoque también se refleja en el enfoque estructurado de Macquarie Asset Management sobre la administración de su negocio global, el cual se centra en contar con equipos locales experimentados de administración. Macquarie Asset Management considera que este enfoque garantiza que sus fondos sean administrados consistentemente, y que cuenten con personal que entiende el mercado local, y que el conocimiento y la experiencia de diversos mercados pueda ser aplicada a la administración de todos y cada uno de los fondos de Macquarie Asset Management.

## Experiencia en Administración de Activos

El historial de Macquarie Asset Management en administración de fondos de activos alternativos y su actual plataforma de administración de activos enriquece y proporciona una fuerte experiencia al equipo interno de administración de activos. A través de esta plataforma, los administradores de activos han demostrado su habilidad para mejorar el rendimiento de los activos (en términos de ingresos por rentas y costos de operación), incrementar el valor de los activos y proveer servicios de calidad a los arrendatarios por medio de:

- la implementación de un enfoque proactivo en la administración de los arrendatarios;
- ejerciendo una administración disciplinada y de control de costos;
- identificando posibles mejoras a las propiedades a efecto de incrementar el atractivo, calidad y desempeño general de la propiedad; y
- midiendo frecuentemente el desempeño de la propiedad contra parámetros del mercado.

## Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo para presentar algunas de las cifras incluidas en este Informe Anual. Como resultado, las cifras numéricas que aparecen como totales en algunas tablas pueden no ser agregaciones aritméticas de las cifras que las preceden.

## Medición y otros datos

En este Informe Anual, presentamos la mayor parte de la información sobre los inmuebles en metros cuadrados (m<sup>2</sup>). Un metro cuadrado equivale aproximadamente a 10.7639 pies cuadrados (ft<sup>2</sup>). La renta base anualizada para un periodo determinado significa el total de la renta base establecida en los contratos de arrendamiento existentes para los inmuebles (sin incluir los ajustes por impuestos o seguros que puedan estar disponibles bajo el contrato correspondiente) a partir del último mes anterior al periodo aplicable, multiplicado por doce. La renta anualizada de los arrendamientos denominados en pesos se ha convertido a dólares estadounidenses a un tipo de cambio de 16.8935 pesos por dólar, por referencia al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación. La superficie total arrendada se calcula como la SBA agregada multiplicada por la tasa de ocupación. Las rentas mensuales promedio por m<sup>2</sup> arrendados se calculan dividiendo la renta anualizada del periodo aplicable entre la superficie total arrendada en m<sup>2</sup>, dividida entre doce. Las tasas de renovación de los arrendamientos se calculan dividiendo los arrendamientos efectivamente renovados por el total de arrendamientos que vencen durante el periodo aplicable, en cada caso sobre la base de la superficie bruta arrendable. En este Informe Anual, presentamos los activos bajo administración de Macquarie y sus filiales. Los activos administrados se calculan como el valor proporcional de la empresa, calculado como el valor proporcional de la deuda neta y los fondos propios de la entidad respectiva, en la fecha de valoración más reciente disponible.

En este Informe Anual, las referencias a "nuestros inmuebles comerciales", "nuestra cartera comercial" y "nuestros inquilinos comerciales" (incluso con respecto a los cálculos de la superficie bruta alquilable, la superficie alquilada y el

---

alquiler base anualizado), a menos que el contexto requiera lo contrario, incluyen nuestro inmueble de oficinas y nuestro inmueble de uso mixto. En este Informe Anual, hacemos referencia a la obligación de nuestro Administrador de invertir y mantener, junto con sus filiales, mientras sea el Administrador de nuestro fondo, un monto de nuestros CBFIs equivalente al 5% de nuestros CBFIs en circulación, hasta un monto máximo de inversión de Ps. 639.8 millones (basado en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos, calculado al tipo de cambio publicado por el Banco Central de México en la fecha original de celebración de nuestro Contrato de Administración). Esta determinación del 5% excluye, y excluirá en todo momento en el futuro, cualquier CBFi (i) emitido de conformidad con las opciones de sobreasignación como parte de la oferta global; (ii) adquirido por nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto igual a la Subvención Neta de Fundadores, como parte de la oferta global; y (iii) adquirido por nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de reinvertir los montos recibidos en relación con las Comisiones Netas de Desempeño.

## **3.2 Descripción del Negocio**

### **3.2.1 Actividad Principal.**

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como nuestro Administrador y Fideicomitente. El Administrador, cuenta con un equipo de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management. En adición a lo anterior, el Administrador, es capaz de aprovechar los recursos globales de Macquarie Asset Management.

### **3.2.2 Recursos Humanos.**

El Administrador no cuenta con empleados ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

### **3.2.3 Estructura Corporativa.**

Nuestro Administrador es una sociedad mexicana que opera dentro de Macquarie Asset Management. La estructura accionaria de nuestro Administrador es la siguiente: Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. (99.999999%) y Macquarie Services (México), S.A. de C.V. (0.000001%).

El único accionista de más del 10% del capital social de nuestro Administrador y que ejerce influencia significativa y control o poder de mando es Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. La naturaleza de control o poder de mando de Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V. sobre nuestro administrador es de carácter corporativo, es decir su control deriva de los derechos corporativos que la Ley General de Sociedades Mercantiles le otorga como accionista mayoritario.

Ningún consejero o directivo del Administrador es propietario (de forma individual o agregada) de alguna de las acciones representativas del capital social de nuestro Administrador.

### **3.2.4 Procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales.**

Nuestro Administrador no se encuentra actualmente sujeto a ningún proceso judicial o administrativo relevante, o juicio pendiente que pudiese conllevar a un resultado adverso.

A la fecha del presente, nuestro Administrador no ha invocado en ninguno de los supuestos previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no ha sido declarado, ni pretende ser declarado, en concurso mercantil.

### 3.3 Administradores y Accionistas

La siguiente tabla incluye cierta información de nuestro Administrador a la fecha de este informe anual, para más información favor de consultar la sección 1. “Información General” – b) “Resumen Ejecutivo” – viii. “Administrador”.

#### Directores del Administrador

Nombre	Cargo	Género	Edad	Fecha de Nombramiento
Simon Hanna	Director General	Hombre	46	22-Abr-22
Andrew McDonald-Hughes	Director de Finanzas	Hombre	38	22-Abr-22
Thomas E. Heather	Director del Área Legal	Hombre	41	02- Dic-20

#### Accionistas de nuestro Administrador

Nombre	Porcentaje accionario
Macquarie Holdings (México), S.A. de C.V.	99.999999%
Macquarie Services (México), S.A. de C.V.	0.000001%
Total	100%

#### Secretario

Thomas E. Heather

#### Auditor Externo

A esta fecha, el Administrador ha contratado a PricewaterhouseCoopers, S.C. como auditor externo, con la responsabilidad de auditar su información financiera.

#### Estatutos y otros Contratos

Nuestro Administrador es una sociedad anónima de capital variable, cuyo objeto social es: a) celebrar fideicomisos de cualquier naturaleza como fideicomitente afectando bienes al patrimonio de los mismos, administrar fideicomisos de cualquier naturaleza, y participar en sus comités técnicos y en los demás comités que se constituyan en los mismos, b) contratar al personal necesario para el desarrollo de su objeto, así como nombrar o proponer a los consejeros, directivos y funcionarios en las empresas que administre por cuenta propia o ajena, c) obtener toda clase de créditos y financiamientos de entidades financieras nacionales y extranjeras con o sin garantía específica, así como a través de la colocación de instrumentos de deuda en los mercados financieros extranjeros, d) captar fondos del público, directamente o a través de un fideicomiso, para la emisión de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores colocados a través de oferta pública, pudiendo destinar dichos fondos al otorgamiento de financiamientos de cualquier naturaleza, e) garantizar pasivos de la sociedad o de terceros, mediante la constitución de toda clase de garantías personales, reales y cambiarias, incluso respondiendo solidariamente, otorgando depósitos, avales y fianzas, así como prendas o hipotecas sobre los bienes de la sociedad, f) otorgar toda clase de créditos, con o sin interés f) otorgar toda clase de préstamos, créditos o financiamientos con o sin garantía específica, así como avales y garantías personales y reales, g) participar como accionista, socio o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como adquirir, votar, vender, transferir, suscribir, poseer, usar, gravar, enajenar, canjear o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, intereses y participaciones de toda clase de personas morales, que sean necesarias o convenientes para el desarrollo del objeto social de la sociedad, h) adquirir, enajenar y, en general, negociar toda clase de acciones, partes sociales, valores y derechos fiduciarios, así como emitir, suscribir, endosar, ceder, aceptar, avalar o descontar toda clase de valores y operaciones de crédito, así como cualquier otro valor permitido por la ley, i) representar a personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, tanto en México como en el extranjero, que se relacionen directamente con las actividades de la sociedad y actuar como representante, agente o comisionista de las mismas bajo cualquier título legal, j) obtener concesiones, permisos, licencias y toda clase de autorizaciones gubernamentales y realizar cualquier acto para tales efectos k) adquirir y disponer, en cualquier forma legal, de toda clase de patentes, derechos de patentes, inventos, marcas, nombres comerciales, derechos de autor y cualquier tipo de propiedad intelectual que se requiera o convenga

---

para la realización del objeto social, l) realizar inversiones para el mantenimiento de su patrimonio a fin de contribuir al cumplimiento de su objeto social, m) Adquirir, poseer, permutar, enajenar o gravar, por cualquier título legal, la propiedad, uso, goce y/o posesión de toda clase de bienes inmuebles, así como ostentar y disponer de los derechos reales o personales sobre los mismos, que sean necesarios o convenientes para el objeto social de la sociedad, n) adquirir, arrendar o por cualquier otro título poseer, enajenar o vender toda clase de bienes muebles, o) celebrar toda clase de convenios y contratos de carácter civil, mercantil o administrativo, así como realizar todos los actos necesarios para el desarrollo de su objeto social, p) comprar, vender, comercializar, elaborar distribuir y, en general, disponer de toda clase de productos, bienes y derechos, en México o en el extranjero, necesarios para el cumplimiento de su objeto social, y q) en general, celebrar y ejecutar toda clase de actos jurídicos de cualquier naturaleza que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto social de la sociedad.

El capital social de nuestro Administrador es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es la cantidad de Ps. 50,000.00 representado por 50 mil acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de Ps. 1.00 cada una. La parte variable del capital social será ilimitada y estará representada por acciones ordinarias, nominativas, con valor nominal de Ps. 1.00 cada una.

La administración de nuestro Administrador está a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, en cuyo caso éste estará conformado por dos o más miembros, quienes podrán no ser accionistas y quienes podrán o no tener suplentes, según lo determine la asamblea de accionistas.

Por cada 25% de las acciones en circulación de la Sociedad, los accionistas titulares de las mismas tendrán derecho a designar un miembro del Consejo de Administración de conformidad con el artículo 144 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las acciones que sirvan de base para el nombramiento de un consejero en los términos de esta cláusula quedarán excluidas de la votación para el nombramiento de otros consejeros.

Los accionistas que representen un 25% (veinticinco por ciento) del capital social de la sociedad tendrán derecho a designar a un miembro del consejo de administración de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los accionistas que ejerciten el derecho de voto para la designación de un miembro del consejo de administración en estos términos no podrán participar en la votación para la designación de los demás miembros de dicho consejo.

El consejo de administración contará con los poderes y facultades suficientes para administrar y dirigir los negocios, así como para disponer de los activos de la sociedad, sin limitación alguna.

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de nuestro Administrador y por lo tanto tendrá la autoridad para resolver y/o aprobar todos los asuntos relacionados al Administrador sin limitación.

Las asambleas de accionistas podrán celebrarse en cualquier tiempo. Las asambleas ordinarias de accionistas deberán celebrarse por lo menos una vez al año dentro de los primeros cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social de la sociedad. Se celebrarán en el domicilio de nuestro Administrador. La convocatoria para las asambleas deberá realizarse por el administrador único o el consejo de administración o por los comisarios o en su caso a solicitud de los accionistas de conformidad con los artículos 169, 184 y 185 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Cualquier asamblea de accionistas podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria, siempre y cuando los accionistas que representen la totalidad de las acciones con derecho a voto en dichas asambleas estén presentes o representados en el momento de la votación.

El administrador único o el presidente del consejo de administración (según sea el caso) asistido por el secretario de la sociedad o de dicho consejo, presidirá las asambleas de accionistas.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos la mitad del capital social y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de votos de las acciones representadas en la asamblea.

Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente reunida por virtud de la primera convocatoria, deberá estar representada en ella al menos tres cuartas partes del capital social, y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de los accionistas representados en dicha reunión.

Las asambleas de accionistas serán presididas por el presidente del consejo de administración o por el administrador único (según sea el caso) y se celebrarán en el domicilio de la sociedad. Solamente aquellas personas físicas o morales registradas en el libro de registro de acciones serán reconocidas como propietarios de las acciones representativas del capital social de sociedad.

---

Las asambleas ordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre asuntos contenidos en los artículos 180 y 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; aumentos o reducciones de la parte variable del capital social, y cualquier otro asunto incluido en el orden del día para dicha asamblea que de acuerdo con la ley o estos estatutos sociales no estén expresamente reservadas a una asamblea extraordinaria especial o de accionistas.

Las asambleas extraordinarias de accionistas serán aquellas convocadas para discutir y resolver sobre cualquiera de los asuntos contenidos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Si en una asamblea general, ordinaria o extraordinaria, están reunidos o representados todos los accionistas, dicha asamblea podrá resolver sobre asuntos de cualquier naturaleza y aún sobre aquellos no contenidos en el orden del día respectivo.

Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de accionistas siempre que se cumplan los términos y condiciones indicados en el artículo 82 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La asamblea general anual ordinaria de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio fiscal.

Excepto por las acciones preferentes o con derechos especiales o limitados, toda acción otorgará el derecho a emitir un voto en cualquier asamblea general, ordinaria o extraordinaria, de accionistas, o en cualquier asamblea especial de accionistas celebrada por los Tenedores de las acciones de la misma categoría.

Las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de accionistas, por unanimidad de los accionistas con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito.

### **Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés**

Nuestro Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como cualquier transacción con partes relacionadas (según dicho término se define más adelante) respecto del Fiduciario, el fideicomitente, nuestro Administrador, o cualquiera de nuestros fideicomisos de inversión, o cualquier persona que de otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso en los términos de las disposiciones de la CNBV.

Nuestro fondo o nuestros Fideicomisos de Inversión podrán llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, activos inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se celebre en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión represente 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, cuente con la previa aprobación de la asamblea Tenedores de nuestros CBFIs, a ser otorgada en una asamblea en la cual los Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, de nuestro Administrador o de cualquier vehículo de inversión deberán abstenerse de votar sin afectar el quorum necesario para la aprobación de dicha operación.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, podrán prestarnos sus servicios a nuestros fideicomisos de inversión (sin incluir los servicios contemplados en el Contrato de Administración), incluyendo, sin limitar, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. De ser aprobada, nuestro Fiduciario, con previa instrucción por escrito por parte de nuestro Administrador, reembolsará a nuestro Administrador, al fideicomitente, o a una parte relacionada de los mismos, cualesquier gastos financieros, legales, fiscales u otros documentados en los que incurran en relación con dichos servicios.

Además, como parte del de gobierno corporativo de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, sólo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren a entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas con entidades de Macquarie Group deberán ser claramente identificadas y realizadas en condiciones de mercado o mejores, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y

- 
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, “parte relacionada” se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una “persona referenciada”):

- l. aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;
- m. aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- n. el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y copropietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;
- o. las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- p. las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.

“persona moral” significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.

“control” y “controlada” significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:

- a. imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
- b. mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y
- c. dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.

“influencia significativa” significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.

“autoridad de mando” significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del consejo de administración, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:

- a. los accionistas que tengan control;
- b. personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- c. aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- d. aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.

---

“Grupo Empresarial” significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.

“Consortio” significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

### **Conflictos de Interés**

Sujeto a ciertas aprobaciones por parte de nuestro Comité Técnico, (i) Macquarie Group y los vehículos o inversiones administrados por Macquarie Group podrán, y ciertos inversionistas y empleados de Macquarie podrán co-invertir junto con nuestro fondo y nuestros fideicomisos de inversión respecto de nuestras y sus inversiones; y (ii) nuestro Administrador podrá invertir en, negociar con o contratar los servicios de sus afiliadas o cualquier entidad de Macquarie Group que realice actividades separadas de negocios, las cuales tendrán derecho a cobrar cuotas y honorarios de corretaje. Cualesquier *joint venture* celebrados entre nuestro fondo, nuestros fideicomisos de inversión y Macquarie Group, o los vehículos de inversión administrados por Macquarie Group (sujeto a las aprobaciones requeridas de nuestro Comité Técnico), u otros co-inversionistas, podrán incluir derechos preferenciales o del tanto, derechos de compra *tag-along*, derechos de venta *drag along*, y derechos similares (los cuales podrán ser ejercidos por Macquarie o por los vehículos de inversión administrados por Macquarie dando prioridad a otros co-inversionistas) mismos que podrán tener lugar en un evento de remoción o sustitución de nuestro Administrador.

Adicionalmente, Macquarie Group lleva a cabo una amplia gama de operaciones de negocios, las cuales incluyen colocación de valores, ventas e intermediación, banca de inversión, préstamos, banca comercial, servicios de consultoría financiera, investigación para inversiones, administración de inversiones y otras actividades. En el curso ordinario de sus negocios, los organismos de Macquarie Group llevan a cabo actividades en las cuales sus intereses o los intereses de sus clientes pueden entrar en conflicto con los intereses de nuestro fondo o de nuestros fideicomisos de inversión.

En asuntos que involucren un conflicto de interés no descrito anteriormente, nuestro Administrador podrá consultar a nuestro Comité Técnico respecto de cualquier situación sobre la cual nuestro Administrador, de buena fe, considere que exista un conflicto de interés, y dichas operaciones serán permitidas si (a) nuestro Comité Técnico considera que no existe dicho conflicto de interés (por el voto favorable de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico); o (b) nuestro Administrador actúe de tal manera, o de conformidad con estándares o procedimientos aprobados por nuestro Comité Técnico (por el voto favorable de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico) respecto de dicho conflicto de interés.

---

## 4. Información Financiera

### 4.1 Información Financiera Seleccionada

La siguiente tabla presenta información financiera seleccionada con respecto a las operaciones del Fideicomiso durante el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023. Esta información financiera seleccionada deberá leerse en conjunto con los Estados Financieros Consolidados Auditados (consulte el apartado “Anexos” de este Reporte Anual).

La información relacionada con los factores que podrían afectar la compatibilidad de los datos presentados, y aquella necesaria para explicar los factores o hechos que podrían causar que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro del Fideicomiso, se encuentra cubierta en la sección de Factores de Riesgo.

Los estados financieros consolidados incluidos en este Reporte Anual han sido auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., nuestro Auditor Externo.

## Estado de Resultados Integral Consolidado

A continuación se plantea el Estado de Resultados Integral Consolidado del Fideicomiso que representa el ejercicio social con término el 31 de diciembre de 2023, el 31 de diciembre de 2022y 31 de diciembre de 2021.

	2023 Ps. 000	2022 Ps. 000	2021 Ps. 000
Ingresos por la renta de propiedades	4,089,983	4,077,475	3,847,644
Gastos relacionados con propiedades	(779,198)	(653,695)	(610,116)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>3,310,785</b>	<b>3,423,780</b>	<b>3,237,528</b>
Comisiones por administración	(225,930)	(188,696)	(195,806)
Gastos relacionados con operaciones	(5,490)	(3,948)	(5,123)
Gastos profesionales, legales y gastos generales	(87,751)	(90,292)	(70,717)
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>(319,171)</b>	<b>(282,936)</b>	<b>(271,646)</b>
Otros ingresos	-	3,738	11,642
(Pérdida)/Utilidad neta no realizada cambiaria en propiedades de inversión	(5,580,455)	(2,588,567)	1,158,270
Ganancia/(Pérdida) de revaluación no realizada en propiedades de inversión a valor razonable	5,172,751	1,987,439	4,767,929
Costos financieros	(915,285)	(961,682)	(909,653)
Ingresos por intereses	46,282	23,362	12,311
Participación en la (pérdida)/utilidad de inversiones en negocios conjuntos	223,505	(76,551)	192,029
Ganancia/(Pérdida) neta cambiaria en partidas monetarias	2,179,198	1,035,159	(510,838)
Ganancia/(Pérdida) neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	(96,621)	275,903	113,596
Impuesto a la utilidad corriente y diferido <sup>1</sup>	834	171	(4,782)
<b>Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio</b>	<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>	<b>7,796,386</b>
Participación controladora	3,967,212	2,848,028	7,791,606
Participación no controladora	54,611	(8,212)	4,780
<b>Utilidad neta después de impuestos para el ejercicio</b>	<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>	<b>7,796,386</b>

1. Los impuestos actuales y diferidos son en relación con nuestras subsidiarias verticales integradas.

Lo siguiente constituye la información financiera distinta a las NIF del Fideicomiso incluyendo el cálculo de los Ingresos Operativos Netos, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO del Fideicomiso para los ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2023, el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

	<b>2023</b> Ps. million	<b>2022</b> Ps. million	<b>2021</b> Ps. million
<b>Ingresos Totales</b>	<b>4,336</b>	<b>4,297</b>	<b>4,040</b>
Utilidad del ejercicio	4,022	2,840	7,796
Ingresos Operativos Netos (NOI)	3,739	3,753	3,543
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3,420</b>	<b>3,474</b>	<b>3,283</b>
Fondos de Operaciones (FFO)	2,475	2,521	2,325
Fondos de Operaciones Ajustados (AFFO)	1,964	2,065	1,814
<b>Ingresos Totales</b>	<b>4,336</b>	<b>4,297</b>	<b>4,040</b>

Nota: Los gastos de pintura se eliminaron de NOI y se incluyeron en las inversiones de capital por mantenimiento.

## Estado de Posición Financiera Consolidado

A continuación se plantea el Estado de Posición Financiera Consolidado del Fideicomiso que representa los ejercicios sociales con término el 31 de diciembre de 2023, el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

	2023 Ps. 000	2022 Ps. 000	2021 Ps. 000
<b>Activo Circulante</b>			
Efectivo e equivalentes de efectivo	467,686	1,226,602	715,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar netas	13,507	9,240	14,084
Otros Activos	182,948	138,419	62,696
<b>Total Activo Circulante</b>	<b>664,141</b>	<b>1,374,261</b>	<b>792,398</b>
<b>Activos No Circulantes</b>			
Efectivo Restringido	13,983	16,026	17,037
Propiedades de Inversión	49,895,840	48,861,010	47,659,885
Inversiones en negocios conjuntos	1,266,865	1,147,682	1,323,700
Crédito mercantil	841,614	841,614	841,614
Otros activos	184,779	222,955	272,264
Instrumentos derivados financieros	81,783	178,404	-
<b>Total de Activo No Circulante</b>	<b>52,284,864</b>	<b>51,267,691</b>	<b>50,114,500</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>52,949,005</b>	<b>52,641,952</b>	<b>50,906,898</b>
<b>Pasivo Circulante</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	795,811	978,144	800,947
Deuda	-	4,839,780	205,835
Depósitos de inquilinos	22,848	25,762	22,481
Otros pasivos	3,302	3,501	3,953
<b>Total de Pasivo Circulante</b>	<b>821,961</b>	<b>5,847,187</b>	<b>1,033,216</b>
<b>Pasivos No Circulantes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	195	47,498	-
Deuda	15,458,260	11,832,605	16,198,539
Depósitos de inquilinos	310,381	322,724	317,638
Instrumentos financieros derivados	-	-	97,499
Otros pasivos	4,283	7,575	11,139
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	25,748	26,523
<b>Total de Pasivo No Circulante</b>	<b>15,798,033</b>	<b>12,236,150</b>	<b>16,651,338</b>

	2023 Ps. 000	2022 Ps. 000	2021 Ps. 000
<b>Total Pasivos</b>	<b>16,619,994</b>	<b>18,083,337</b>	<b>17,684,554</b>
<b>Activos Netos</b>	<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>	<b>33,222,344</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,303,908	17,303,908
Utilidades retenidas	18,733,063	17,014,564	15,670,081
Total participación controladora	<b>36,036,971</b>	<b>34,318,472</b>	<b>32,973,989</b>
Participación no controladora	292,040	240,143	248,355
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>	<b>33,222,344</b>

## Índice de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda

A continuación, se presenta la información del grado de endeudamiento y cobertura de servicios de deuda por el año terminado el 31 de diciembre de 2023:

Índice de Endeudamiento <sup>1</sup>		Ps. '000	
Financiamientos <sup>1</sup>		15,537,058	
Deuda bursátil		-	
Total de activos		52,949,005	
<b>Índice de Endeudamiento = 15,537,058 / 52,949,005</b>		<b>= 29.3% (Maximo de 50%)</b>	

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		Ps. '000	
		t=0	∑ 4 t=1
AL <sub>0</sub>	Activos Líquidos	467,686	
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO <sub>t</sub>	Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,502,430
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes		5,607,463
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	978,726
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	260,891
D <sub>t</sub>	Gastos de Desarrollo no Discrecionales Estimados	-	116,364
<b>ICD<sub>t</sub> =</b>		<b>467,686 + 1,502,430 + 5,607,463</b>	<b>= 5.6x (Minino de 1.0x)</b>
		<b>978,726 + 260,891 + 116,364</b>	

1. El financiamiento asociado con Grupo Frisa JV es considerado utilizando el método de puesta en equivalencia y por lo tanto se clasifica dentro de Activos Totales y no Financiamientos.

Para el año finalizado el 31 de diciembre de 2022 el Índice de Endeudamiento y la razón de cobertura del Servicio de la Deuda fueron del 31.8% y 1.4x, respectivamente.

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la Razón de Endeudamiento y la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda fueron del 32.3% y 5.3x respectivamente.

## 4.2 Informe de Créditos Relevantes

Nuestra fuente de liquidez interna consiste principalmente en flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Nuestra fuente de liquidez externa consiste principalmente de préstamos.

La siguiente tabla muestra nuestro nivel de endeudamiento al 31 de diciembre de 2023.

Acreeedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés	Vigencia <sup>1</sup>
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantías - Préstamo a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Tasa Fija - 5.71%	Sep 30, 2026
Club Deal Línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Línea de Crédito Revolvente <sup>2</sup>	Dólares		- Tasa Variable - 30-días SOFR + 1.92%	Dic 9, 2026
Club Deal Línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Fija - 5.81% por año <sup>3</sup>	Dic 9, 2026
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Línea de Crédito Revolvente <sup>4</sup>	Dólares		- Tasa Variable - 30-días SOFR + 2.05% <sup>8</sup>	Abr 1, 2027
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Línea de Crédito Revolvente <sup>4</sup>	Pesos		- Tasa Variable - 28-días TIIE + 1.70%	Abr 1, 2027
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$180,000,000	Tasa Fija - 4.64% <sup>5</sup>	Abr1, 2027
BBVA México a través de una línea crédito vinculada con la sustentabilidad <sup>6</sup>	Dólares	US\$55,000,000	Tasa Variable - 30-días SOFR +1.40%	Jun 28, 2027
MetLife - Préstamo a plazo	Dólares	US\$210,000,000	Tasa Fija - 5.38%	Oct 1, 2027
Banorte a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$100,000,000	Tasa Fija - 5.78% <sup>7</sup>	Jun 14, 2028
Bancomext a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$150,000,000	Tasa Fija - 5.67% <sup>8</sup>	Jun 23, 2028
MetLife - Préstamo a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Tasa Fija - 5.23%	Jun 1, 2034
Banco Nacional de México - Préstamo a plazo <sup>9</sup>	Pesos	Ps. 577,500,000	Tasa Fija - 11.02% <sup>10</sup>	Dic 14 2028

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios.

2. A 31 de diciembre de 2023, la Línea de Crédito Revolvente Comprometida tenía unos compromisos disponibles no dispuestos de 75.0 millones de dólares estadounidenses - con un tipo de interés variable calculado a 30 días SOFR + 0.10% SOFR adj + 1.825% p.a. de diferencial (incluye ESG adj), misma que se puede extender un año adicional.

- 
3. Tasa Fija cubiertos por un swap de tipos de interés correspondiente. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% de adj SOFR + 1.90% p.a. de diferencial (incluye ESG adj)
  4. A 31 de diciembre de 2023, la línea de crédito renovable comprometida tenía unos compromisos disponibles no dispuestos de 180.0 millones de USD (tramo en USD) y unos compromisos disponibles no dispuestos de 1,300 millones de pesos (tramo en pesos) por un total de 256.9 millones de USD. El tipo de interés variable calculado a 30 días SOFR + 0.10% adj + 1.95% p.a. spread (incluye ESG adj) y 28 días TIIE + 1.70% (incluye ESG adj) respectivamente.
  5. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR adj + 1.95% p.a. spread (incluye ESG adj).
  6. A 31 de diciembre de 2023, la Línea de Crédito Revolvente de BBVA México tenía un importe no dispuesto y no comprometido de 35.0 millones de USD
  7. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.95% p.a. de diferencial.
  8. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.85% p.a. de diferencial.
  9. El monto indicado representa la parte proporcional de FIBRA Macquarie de la deuda.
  10. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés, cerrado al 6 de febrero de 2024. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 28 días TIIE + 2.00% p.a. de diferencial.

Nota: todos los cálculos no contienen retenciones fiscales

A continuación, se muestra un resumen de nuestros créditos relevantes que a la fecha de presentación del presente reporte siguen vigentes:

### **Préstamo a plazo con el Banco Nacional de México**

El 19 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie en su papel de garante limitado y socio en una empresa conjunta con Grupo Frisa, como prestatario, celebró un préstamo a plazo garantizado senior de Ps. 1.155 millones financiado por el Banco Nacional de México. El préstamo está garantizado por ocho inmuebles comerciales aportados a un fideicomiso de garantía.

Este contrato de crédito establece obligaciones para realizar ciertas acciones, incluyendo, entre otras, la entrega de estados financieros, reportes y valuación, pago de obligaciones y mantenimiento de seguros. Además, el contrato de crédito establece restricciones que limitan la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, incurrir en nueva deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones y adquisiciones y disoluciones, conceder préstamos a terceros, y cambio de control o de gerente sin el consentimiento del prestamista.

El contrato de crédito incluye, entre otros, los siguientes supuestos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) falta de mantenimiento de seguros, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) declaraciones falsas, v) quiebra o insolvencia, vi) embargo o desposesión, o vii) cambio de control.

### **Línea de crédito no garantizada de US\$150 millones de dólares a cinco años vinculada a la sostenibilidad con Bancomext**

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie suscribió con Bancomext un crédito a plazo no garantizado vinculado a la sostenibilidad por valor de US\$150 millones de dólares. La línea de crédito no amortizable tiene un plazo de cinco años y devengará intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un diferencial de crédito de 185 puntos básicos anuales. Teniendo en cuenta el swap de tipos de interés asociado, el costo global de la deuda a tasa fija es del 5.7% anual. Además, la línea cuenta con un ajuste del diferencial de crédito ESG KPI de +/- 5 puntos básicos anuales. Los ingresos se han utilizado para amortizar de forma anticipada los US\$250 millones de dólares de bonos de colocación privada cuyo vencimiento estaba previsto para el 30 de junio de 2023.

### **Línea de crédito no garantizada de US\$100 millones de dólares a cinco años vinculada a la sostenibilidad con Banorte**

FIBRA Macquarie suscribió con Banorte un contrato de crédito a plazo no garantizado vinculado a la sostenibilidad por valor de US\$100 millones de dólares. La línea de crédito no amortizable tiene un plazo de cinco años y devengará intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un diferencial de crédito de 195 puntos básicos anuales. Teniendo en cuenta el swap de tipos de interés asociado, el costo total de la deuda a tasa fija es del 5.8% anual. Además, la línea cuenta con un ajuste del diferencial de crédito ESG KPI de +/- 5 puntos básicos anuales. Los ingresos se han utilizado para amortizar anticipadamente los US\$250 millones de dólares de bonos de colocación privada que vencían el que vencían el 30 de junio de 2023.

---

### **Contrato de crédito de doble tramo vinculado a la sostenibilidad por US\$150 millones**

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, suscribió una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$150 millones. El 19 de diciembre de 2022 FIBRA Macquarie retiró US\$75 millones de la línea de crédito a plazo y utilizó US\$50 millones de los fondos para pagar las cantidades retiradas de la línea de crédito revolvente no garantizada existente y el resto para financiar el programa de crecimiento de gastos de capital de FIBRA Macquarie. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años no amortizable de US\$75 millones de dólares y (ii) una línea de crédito renovable comprometida de US\$75 millones de dólares a tres años, que puede prorrogarse un año más. Se espera que el préstamo a plazo devengue intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un margen de diferencial de crédito de 195 puntos básicos. Se espera que la línea de crédito renovable devengue intereses a un tipo variable del SOFR a 30 días más 187.5 puntos básicos. Ambas líneas cuentan con un ajuste del diferencial de crédito ASG KPI de +/- 5 puntos básicos.

### **Línea de crédito revolvente por US\$90 millones**

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, celebró un crédito revolvente no garantizado por US\$90 millones con BBVA México. La línea de crédito devenga intereses a una tasa variable de SOFR a 30 días más un margen de 140 puntos base, la cual está sujeta a cambios periódicamente. La línea de crédito tiene un plazo de cinco años y vence el 28 de junio de 2027.

### **Contrato de crédito vinculado a la sostenibilidad por US\$425 millones**

El 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, suscribió una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad equivalente a US\$425 millones. El 5 de abril de 2022, FIBRA Macquarie utilizó los ingresos de la nueva línea de crédito vinculada a la sostenibilidad para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La línea de crédito no garantizada comprende (i) un préstamo a cinco años no amortizable de US\$180 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida equivalente a US\$245 millones a cinco años, disponible para fines corporativos generales, incluidas inversiones en activos. La línea de crédito revolvente comprometida se compone de un tramo denominado en dólares estadounidenses por valor de US\$180 millones y un tramo denominado en pesos mexicanos por valor de Ps. 1,300 millones (equivalentes a US\$65 millones de dólares). Se espera que el préstamo a plazo devengue intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un margen de diferencial de crédito de 200 puntos básicos (excluyendo un ajuste de diferencial de crédito de +/- 5 puntos básicos de ASG KPI). Se espera que los tramos revolventes en dólares estadounidenses y pesos mexicanos devenguen intereses a tipos variables de SOFR más 200 puntos básicos y TIIE mexicana más 175 puntos base, respectivamente. Como parte del contrato de crédito, se ha incluido un KPI vinculado a la sostenibilidad que está alineado con el objetivo de FIBRA Macquarie de aumentar la cobertura de sus propiedades certificadas como edificios verdes. En la medida en que FIBRA Macquarie logre un objetivo anual para obtener en última instancia un 40.0% de cobertura certificada de construcción verde de su cartera industrial ABA a finales de 2026, FIBRA Macquarie recibirá el beneficio de una reducción de 5 puntos básicos en el margen aplicable, de lo contrario se aplicará un aumento de 5 puntos básicos al margen aplicable.

### **Contrato de crédito a plazo garantizado por US\$75 millones**

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito a plazo garantizado de US\$75 millones a 15 años con vencimiento en junio de 2034 e interés fijo total del 5.23% anual.

### **Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades**

El 13 de septiembre de 2017, MetLife como acreedor, y CIBanco, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron el Refinanciamiento MetLife.

El Refinanciamiento MetLife contempla una amortización de intereses únicamente, sujeta al cumplimiento de ciertos acuerdos. En cuanto a la garantía, MetLife tiene recurso frente a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas en virtud del vehículo (fideicomiso de garantía), salvo en ciertas circunstancias limitadas en las que el acreedor puede recurrir contra FIBRA Macquarie. El acreditado emitió un pagaré para evidenciar el monto principal del crédito de US\$210 millones y como promesa incondicional de pago del principal e intereses ordinarios sobre el monto pendiente del crédito.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporte y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda y de rendimiento generado a deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de

---

inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) concurso mercantil o insolvencia, iii) falsas declaraciones, iv) transferencia de títulos de propiedad, v) constitución adicional de deuda y/o gravámenes, vi) cambio de control, o vii) el retraso de los trabajos de reparación ambiental, según lo establecido en el crédito de Refinanciamiento MetLife.

### **Títulos de Deuda**

El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa por la cantidad de US\$75 millones celebrado con diversos compradores (el “Segundo Contrato de Compraventa de Títulos” y conjuntamente con el Primer Contrato de Compraventa de Títulos, los “Contratos de Compraventa de Títulos”). A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes de los Contratos de Compraventa de Títulos:

**Cambios fundamentales.** FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Compraventa de Títulos, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.

**Cambios de control.** La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control obliga al acreditado a hacer una oferta de compra de los títulos. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

## **4.3 Comentarios y Análisis de la Administración Sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera**

Los siguientes comentarios y análisis de nuestra posición financiera y resultados de operación se basan en, y debe leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados y sus notas incluidos en este Reporte Anual.

### **Panorama General**

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora “Macquarie Asset Management”, un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente US\$573.5 mil millones en activos bajo administración al 30 de septiembre de 2023 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestro portafolio diversificado estaba conformado por 239 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 2.9 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 429.9 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.3% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 19.1% de nuestra ABA comercial. Al 31 de diciembre de 2023, el 98.1% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 287 arrendatarios, y el 92.0% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 714 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 98.9% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o reembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 31 de diciembre de 2023, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 3.5 y 3.4 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 77.2% de los

---

arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

## **Estrategia de Negocios**

Nuestra estrategia de crecimiento consiste en un crecimiento externo mediante adquisiciones y crecimiento interno mediante la administración proactiva de activos.

El 19 de diciembre de 2012, completamos nuestra oferta global inicial, recaudando la cantidad de \$14.2 mil millones (aproximadamente US\$1.1 mil millones a dicha fecha) en recursos brutos (incluyendo los recursos provenientes del subsecuente ejercicio de las opciones de sobreasignación relacionadas) y en conjunto con esa oferta, estructuramos exitosamente la cantidad aproximada de US\$821 millones en financiamientos de deuda. Hemos adquirido aproximadamente US\$2.3 mil millones en bienes raíces desde nuestra oferta global inicial. Como resultado, hemos logrado formar uno de los portafolios industriales más grandes en México, con base en ABA, entre los vehículos inmobiliarios mexicanos que cotizan en bolsa, y diversificarnos en los sectores comerciales.

Tenemos la intención de buscar crecimiento mediante la ejecución de nuestra estrategia de inversión, como ha quedado demostrado por nuestras adquisiciones iniciales que tuvieron lugar al mismo tiempo que nuestra Oferta Global y, las adquisiciones subsecuentes. Buscaremos aprovechar el conocimiento de mercado y las relaciones de nuestro Administrador para continuar identificando y ejecutando oportunidades de adquisición. Buscamos posicionar nuestro fondo como una fuente complementaria de liquidez para desarrolladores, inversionistas y propietarios inmobiliarios en México que buscan cerrar el ciclo de inversión de sus tenencias inmobiliarias o generar liquidez mediante una venta de éstas. Asimismo, exploraremos oportunidades selectivas de co-inversiones para desarrollo con desarrolladores en aquellas localidades en las que percibamos que la demanda y tasas de renta del mercado nos proporcionarán rendimientos financieros atractivos.

Continuamos centrándonos en la adquisición de propiedades con ingresos estables ubicadas en zonas densamente pobladas y mercados donde la oferta es restringida, o mercados con altas barreras de entrada en donde se espera una apreciación de capital a largo plazo. Para la adquisición de propiedades industriales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados clave de manufactura y de distribución que complementan nuestro portafolio industrial actual. Para la adquisición de propiedades comerciales, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados urbanos claves de México en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara y en los centros regionales claves y mercados urbanos crecientes. Para la adquisición de oficinas, tenemos la intención de seguir enfocándonos en los mercados de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar estas oportunidades a través de las redes y relaciones bien establecidas de nuestro Administrador.

También buscamos optimizar el valor y desempeño total de nuestras propiedades (i) manteniendo altas tasas de retención con arrendatarios actuales; (ii) incrementando las tasas de ocupación; (iii) controlando costos y gastos de operación; (iv) manteniendo nuestras propiedades conforme a los más altos estándares; (v) investigando de manera prudente en nuestras propiedades; (vi) disponiendo selectivamente de activos no estratégicos para mejorar la composición general del portafolio de FIBRA Macquarie. En diciembre de 2013, establecimos a nuestro Administrador de Propiedad Interno, el cual pertenece totalmente a nuestro fondo. Consideramos que este Administrador de Propiedad Interno ampliará nuestra estrategia de crecimiento orgánica de la gestión y administración proactiva de nuestras propiedades inmobiliarias industriales. Además, hemos contratado a administradores de propiedades terceros de alta calidad, establecidos, de gran escala y con amplia experiencia a fin de que administren nuestras propiedades comerciales de nuestra parte con la estrecha supervisión de nuestro Administrador.

## **Resumen del año 2023**

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2023, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado disminuyó un 4.9% año x año y el NOI (incluyendo SLR) un 0.4% año x año, impulsados principalmente por la apreciación del peso, que afectó negativamente en los ingresos por alquiler de inmuebles, el aumento de los gastos de gestión y administración y el incremento de las comisiones de gestión de alquiler y una mayor ocupación media), mayores ingresos por intereses y una disminución significativa de la provisión para deudas de dudoso cobro.
- Distribuciones pagadas de Ps. 2.10 por certificado en 2023, un aumento del 5.0% año x año.

- 
- Margen NOI (incluyendo SLR) del 86.2%, una reducción de 112 puntos base año x año.
  - Margen AFFO del 45.3%, una disminución de 276 puntos base año x año.
  - Desarrollo Industrial
    - Entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa, con una ABA total de 635 mil pies cuadrados.
    - Arrendamiento de dos nuevos edificios, con un rendimiento medio del 11.9%.
  - Mejoras en la sostenibilidad con:
    - Certificación EDGE en 17 edificios industriales, que representan 2.3 millones de pies cuadrados de ASG certificada. La certificación verde acumulada del portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora el 39.7% de la ASG.
    - Cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sostenibilidad con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I. B.D. ("[Bancomext](#)") y el Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("[Banorte](#)") por 150 millones de dólares y 100 millones de dólares, respectivamente, y compromiso con un KPI ASG para certificar ecológicamente al menos el 75% de la ABA industrial para 2035.
    - 58.7% de la deuda contraída que está vinculada a financiamiento verde está respaldada por dictámenes de terceros.
    - Reconocida como "EDGE Champion" por el International Finance Corporation (IFC)
    - Obtención de 93 puntos en el índice de referencia de desarrolloGRESB, lo que supone una calificación de 4 estrellas. Esto posiciona a FIBRA Macquarie en segundo lugar entre sus pares de las Américas con su portafolio de desarrollo.
    - En 2023 mantuvimos el Nivel Oro de la certificación *Green Lease Leader*. Al 31 de diciembre de 2023, el 25.3% de nuestra ABA Industrial estaba arrendada mediante un contrato de arrendamiento sustentable.

## Resumen del año 2022

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2022, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado aumentó un 13.8% año x año y el NOI un 5.9% año x año, impulsados principalmente por los mayores ingresos por arrendamiento de la cartera industrial (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de arrendamiento) y descuentos menores en la cartera minorista AFFO.
- Distribuciones previstas de 2.00 pesos por certificado en 2022, un aumento del 5.3% año x año.
- Margen NOI del 87.4%, una reducción de 34 puntos base año x año.
- Margen AFFO del 48.1%, un aumento de 315 puntos base año x año.
- Ejecución del programa de gastos de capital de crecimiento con aproximadamente 1.8 millones de pies cuadrados de nueva ABA en construcción en siete mercados, incluidos seis desarrollos de terreno y dos proyectos de expansión de construcción a medida. La inversión total de FIBRAMQ atribuible a la ABA en construcción fue de aproximadamente \$134.0 millones de dólares al 31 de diciembre de 2022.
- Continuación del enfoque en ASG:
  - Se han obtenido certificaciones de construcción ecológica en 50 edificios industriales y se ha alcanzado una cobertura acumulada de ABA con certificación de construcción ecológica en la cartera consolidada del 33.1%.
  - Se publicó el Informe de Sustentabilidad del 2021 junto con el compromiso de FIBRA Macquarie de alcanzar el objetivo de cero emisiones netas para 2040.

- 
- Se aseguró 665 millones de dólares de financiamiento de deuda vinculada a la sustentabilidad a través de tres transacciones diferentes y se comprometió con un ASG-KPI para certificar ecológicamente al menos el 40.0% de la ABA industrial.
  - Reconocido como *Green Lease Leader* por segundo año consecutivo y mejorando a nivel *Gold* en vez de *Silver*.
  - Reconocido como “EDGE Champion” por la International Finance Corporation (IFC).

## Resumen de 2021

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2021, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado bajó 8.0% y el NOI bajó 4.1%, principalmente impulsado por la apreciación del peso que impactó negativamente los ingresos por rentas de las propiedades, parcialmente compensado por mayores ingresos industriales en dólares (impulsados por el aumento de la ocupación y las tasas de renta), menores gastos por intereses, disminución de los descuentos por rentas minoristas y disminución significativa de la provisión para provisión de cuenta por cobrar incobrables.
- Distribuciones pagadas de Ps.1.90 por certificado en 2021, sin cambios interanuales
- Margen NOI del 87.7%, con un aumento de 28 puntos porcentuales interanuales
- Margen AFFO del 44.9%, 186 puntos porcentuales menos que el año anterior
- Ejecución del programa de desarrollo con tres edificios en construcción y una sólida cartera de oportunidades de suelo. Continuamos con la construcción de dos edificios en el área metropolitana de la Ciudad de México por un total de GLA de 730 mil pies cuadrados por un monto total de US\$56.0 millones y la construcción del primer edificio en nuestro sitio de Apodaca, Nuevo León, un edificio de 180,000 pies cuadrados con un monto total de US\$12.0 millones.
- Continuación del enfoque ASG:
  - Inclusión por primera vez en el índice S&P/BMV Total México ASG
  - Reconocimiento por primera vez como Líder en Arrendamiento Verde
  - Certificación de seis propiedades industriales con EDGE y recepción del premio EDGE Champion de la CFI
  - Mejora de las puntuaciones en el benchmarking ASG (GRESB y CSA) y en la satisfacción del cliente industrial de Kingsley.

## Panorama

A pesar de los factores adversos al corto plazo, nos mantenemos cautelosamente optimistas y creemos que las bases económicas de México se mantienen sólidas y deberían mantener un crecimiento consistente a largo plazo. México tiene acceso a una amplia, competitiva y altamente calificada fuerza laboral y está continuamente impulsando el crecimiento de la cadena de producción. Adicionalmente, México tiene una red extensa de tratados de libre comercio que provee acceso a los mercados más grandes a nivel global, combinado con una ubicación geográfica favorable. Además, la perspectiva del consumo local en México se mantiene a la alza con un crecimiento en la clase media con un acceso al crédito en aumento.

Esto también ha sido un periodo importante para el mercado inmobiliario mexicano, el cual ha gozado de una mayor inversión directa como resultado de la institucionalización de la clase de activos inmobiliarios. Se espera que el mercado inmobiliario mexicano pase por un periodo de institucionalización significativa en términos de tenencia inmobiliaria, creando oportunidades constantes de inversiones de alta calidad.

Adicionalmente, los niveles bajos de desarrollo especulativo a través de todo el país y en particular en muchos de nuestros mercados claves pueden mejorar el nivel de ocupación de nuestro portafolio e incrementar las tasas de renta con referencia a la fuerte y constante demanda para espacios industriales. Además, esperamos que nuestra actividad de adquisiciones sea acrecentadora y mejore nuestro desempeño financiero en general. Esperamos que el entorno macroeconómico en México, junto con una mejora en la competitividad del país en comparación con otros países, tales como China e India, contribuya a nuestro crecimiento y desempeño futuro.

---

Los fundamentos para bienes inmobiliarios industriales mexicanos se mantienen fuertes como resultado de la creciente competitividad de México en el sector manufacturero y la creciente demanda de industrias emergentes como de logística, instrumentos médicos y la aeroespacial. Basado en estos factores, y el continuo desempeño favorable de los grandes mercados industriales mexicanos durante el último año, esperamos una demanda positiva continua de bienes raíces industriales ya que las empresas amplíen sus operaciones para satisfacer la demanda creciente de los consumidores.

En cuanto a las oportunidades de adquisición en curso, continuaremos buscando adquisiciones de activos bien ubicados a precios acrecentadores donde podamos aplicar nuestra experiencia en administración y arrendamiento para generar rendimientos atractivos. En el futuro, tenemos la intención de procurar tanto la adquisición de los activos, así como oportunidades selectivas de desarrollo que podrían incluir ampliaciones de edificios en los mercados en los cuales percibimos que la demanda y las rentas de mercado ofrecerán rendimientos financieros atractivos.

Anticipamos tener suficiente liquidez para financiar nuestros gastos de operación, incluyendo los gastos necesarios para mantener nuestras propiedades y Distribuciones, aunque podemos optar por financiar inversiones, incluyendo adquisiciones y desarrollos con la emisión de nuevos CBFIs, con efectivo, rendimientos por venta de activos, renta de inmuebles y a través de financiamiento adicional de deuda.

### **Presentación Financiera**

Este Reporte Anual incluye estados financieros consolidados que han sido preparados conforme a los requisitos de la Normas Internacionales de la Información Financiera ("NIIF"). Estos estados financieros están presentados en Pesos Mexicanos aplicando las políticas contables establecidas en la nota 3 de los estados financieros auditados del fondo, las cuales son conforme a las NIIF y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Donde es aplicable, este Reporte Anual incluye información financiera histórica comparativa de nuestro fondo con respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

### **Condiciones Macroeconómicas**

Nuestro negocio y desempeño financiero, el valor de nuestros CBFIs y nuestro potencial de crecimiento están estrechamente relacionados con las condiciones en México así como las condiciones macroeconómicas globales. Una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en las cuales se encuentran nuestras propiedades o los mercados claves de nuestros arrendatarios, podría afectar nuestra capacidad para renovar contratos de arrendamiento existentes, arrendar espacios disponibles, mantener o incrementar rentas, y cobrar rentas puntualmente. Asimismo, si los socios comerciales más importantes para México, tal como Estados Unidos, implementan tarifas o barreras comerciales, tales como cuotas de importación, esto podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios industriales, que así mismo, afectaría negativamente a nuestro negocio. La volatilidad en los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación y tipos de cambio, lo cual podría afectar nuestra habilidad de adquirir propiedades adicionales o el precio al que podemos vender propiedades. Sin embargo, creemos que la calidad de nuestras propiedades y base de arrendatarios, la diversificación de nuestro portafolio en términos de sector inmobiliario, geografía, tamaño de propiedad, arrendatarios y sus respectivas industrias, al igual que nuestro flujo de efectivo estable principalmente denominado en Dólares podrían mitigar algunos de los efectos de condiciones macroeconómicas adversas.

### **Ingresos por Rentas**

Nuestra fuente primaria de ingresos proviene de los pagos por renta que recibimos de nuestros arrendatarios. La cantidad de ingresos por renta generados por nuestras propiedades puede variar por diversos factores, incluyendo:

1. tasas de ocupación, incluyendo nuestra capacidad de renovar los arrendamientos con los arrendatarios existentes y de arrendar los espacios vacíos a nuevos arrendatarios;
2. los precios de renta, incluyendo nuestra capacidad de mantener o incrementar los precios de las rentas para los arrendamientos existentes, renovación- de contratos de arrendamientos y contratos de arrendamientos para nuevos arrendatarios;
3. ABA, que puede variar como resultado de la adquisición y desarrollo de nuevas propiedades y la disposición o expansión de propiedades existentes; y
4. cobro de renta, que principalmente está relacionado con la situación financiera de nuestros arrendatarios y su capacidad de pagar la renta a tiempo.

---

Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 98.1% comparado con 97.6% al final de 2022, y nuestra renta mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de US\$5.88 comparada con US\$5.50 al final de 2022. Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 92.0% comparado con 90.9% al final de 2022, y nuestra renta promedio mensual por metro cuadrado era de Ps. 117.28 comparado con Ps. 168.86 al final de 2022. Las tasas de ocupación y rentas están principalmente influenciadas por la oferta y demanda del mercado de propiedades industriales en las zonas donde se ubican nuestras propiedades. En mercados con tasas de ocupación altas y tasas de absorción netas positivas, las tasas de renta tenderán a incrementar por encima de la inflación, mientras que lo contrario ocurre en mercados con tasas de ocupación bajas y tasas de absorción netas negativas. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen incrementos contractuales de renta que se basan ya sea en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda aplicable a la renta.

Para la comparación del año anterior, al 31 de diciembre de 2022, la tasa de ocupación de las propiedades en nuestro portafolio industrial era de 97.6% contra 96.0% al final de 2021, y nuestra renta industrial mensual promedio por metro cuadrado arrendado era de US\$5.50 comparado con US\$5.18 al final de 2022. Al 31 de diciembre de 2022, la tasa de ocupación de nuestro portafolio comercial era de 90.9% contra 90.1% al final de 2021, y nuestra renta mensual promedio comercial por metro cuadrado arrendado era de Ps. 168.86 comparado con Ps. 159.2 al final de 2021. Las tasas de ocupación y renta están influenciadas principalmente por la oferta y la demanda en el mercado de espacios industriales arrendados en las zonas donde se encuentran nuestras propiedades. En los mercados con altas tasas de ocupación y tasas de absorción neta positivas, las tasas de renta tenderán a aumentar al mismo ritmo o por encima de la inflación, mientras que en los mercados con bajas tasas de ocupación y tasas de absorción neta negativas ocurre lo contrario. La mayoría de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio actual contienen aumentos contractuales en la renta, que se basan en tasas fijas o en la inflación, con respecto a la moneda de alquiler aplicable. Ciertos contratos de arrendamiento suscritos por nosotros contienen concesiones a inquilinos. Toda concesión de renta de estos se registra con un ajuste lineal durante el plazo del arrendamiento.

### **Vencimientos Programados de Arrendamientos**

Nuestra capacidad para volver a arrendar espacios sujetos a vencimiento podría impactar nuestros resultados de operaciones y es principalmente afectada por condiciones del mercado, competencia y la calidad de nuestras propiedades en el momento que expiren los contratos de arrendamiento. Nuestros arrendamientos industriales que están programados a vencer durante el 2024 representan el 15.2% y 15.2% de nuestra área total arrendada y Renta Base Anualizada respectivamente. En 2023, las tasas de renovación de los arrendamientos industriales fueron de 89.4%, con base en ABA. Nuestros arrendamientos comerciales que están programados para vencer durante 2024 representan el 14.9% y 20.3% de nuestra área total arrendada comercial y Renta Base Anualizada, respectivamente. En 2023, la tasa de renovación de los contratos de arrendamiento de locales comerciales fue del 89.6%, sobre la base de la superficie bruta arrendable.

### **Gastos de Operación**

Nuestros gastos de operación incluyen principalmente los siguientes gastos relacionados con propiedades: mantenimiento, servicios públicos, así como honorarios de administración de las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2023, 98.9% (FY22: 97.4%, FY21: 98.3%) de nuestros contratos de arrendamiento establecen acuerdos de arrendamiento triple-neto, mediante los cuales el arrendatario es responsable de tener seguro de propietario y de edificio, de pagar o reembolsarnos el predial y de pagar los gastos asociados a los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Nuestro desempeño general se ve impactado en la medida en que somos capaces de trasladar gastos de renta a nuestros arrendatarios. También hemos incurrido y continuaremos incurriendo en los siguientes gastos relacionados con la administración y costos generales y administrativos: los honorarios de nuestros administradores y honorarios relacionados con los auditores y contadores, cumplimiento y asesores fiscales, gastos del fiduciario y representante común, valuadores independientes y otros gastos corporativos.

### **Tipo de Cambio**

Debido a que nuestros arrendamientos se encuentran denominados principalmente en Dólares, el ingreso por arrendamientos expresado en Pesos está sujeto a fluctuaciones en el valor del Dólar con respecto al Peso.

### **Políticas Contables Materiales para nuestro Fideicomiso**

Refiérase a la Nota 3 de los Estados Financieros Auditados.

---

## Información financiera comparativa

Nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 pudieran no ser comparables en virtud de la apreciación promedio anualizada del Peso frente al Dólar entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023; y (ii) el impacto del programa de alivio COVID-19 sobre los rendimientos y los gastos.

De igual forma, nuestros resultados operativos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 pudieran no ser comparables en virtud de (i) la apreciación promedio anualizada del Peso con el Dólar entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021; y (ii) el impacto del programa de alivio COVID-19 sobre los rendimientos y los gastos.

## Utilidades para el ejercicio

Las utilidades para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023 eran de Ps. 4,021.8 millones (ejercicio 2022: Ps. 2,839.8 millones, ejercicio 2021: Ps. 7,796.4 millones). La variante correspondiente a años anteriores en diferentes componentes se describe a continuación.

## Ingresos

Los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 4,089.9 millones (ejercicio 2022: Ps. 4,077.5 millones). Los ingresos por rentas sumaron Ps. 3,772.4 millones (ejercicio 2022: Ps. 3,808.4 millones) y representaron aproximadamente 92.2% (ejercicio 2022: 93.4%) de los ingresos relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- **Gastos refacturados al arrendatario** – los gastos refacturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 260.4 millones (ejercicio 2022: Ps. 244.5 millones) y corresponden a una porción sustancial del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- **Ingreso de estacionamiento** – ingreso de estacionamiento de Ps. 52.9 millones (ejercicio 2022: Ps. 43.1 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

La ligera reducción general en los ingresos obtenidos se debe a la apreciación del peso durante el periodo, afectado negativamente a los ingresos, esto fue compensado por el aumento de las tasas de ocupación y alquiler, los mayores ingresos en los estacionamientos, mayores recuperaciones de inquilinos y los ingresos variables.

Para la comparación del año anterior, los ingresos totales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 4,077.5 millones (ejercicio 2021: Ps. 3,847.6 millones). Los ingresos por renta arrojaron un total de Ps. 3,808.4 millones (ejercicio 2021: Ps. 3,531 millones) y representaron aproximadamente 93.4% (ejercicio 2020: 91.8%) de los ingresos totales relacionados con propiedades para el año. Otros componentes importantes de ingresos incluyen lo siguiente:

- **Gastos refacturados al arrendatario** – los gastos refacturados al arrendatario para el ejercicio fueron de Ps. 244.5 millones (ejercicio 2021: Ps. 236.3 millones) y corresponden a una porción sustancial del mantenimiento total de propiedades, impuestos prediales, gastos de seguridad y gastos relacionados con el seguro de propiedades.
- **Ingreso de estacionamiento** – ingreso de estacionamiento de Ps. 43.1 millones para el ejercicio 2022 (ejercicio 2021: Ps. 31.8 millones) se relaciona principalmente con los estacionamientos de los portafolios comerciales.

El incremento general en los ingresos obtenidos se debe principalmente a la depreciación del peso frente al dólar, parcialmente compensada por el descuento a los inquilinos en el marco del programa de desgravación COVID, la menor ocupación media y los menores ingresos por venta de inquilinos y por estacionamiento.

## Gastos directos de operación

Los gastos de operación relacionados con propiedades para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron de Ps. 779.2 millones (ejercicio 2022: Ps. 653.7 millones). Estos gastos de propiedades incluyen principalmente los siguientes:

- **Honorarios de administración de propiedades** – gastos incurridos de Ps. 101.2 millones (ejercicio 2022: Ps. 86.5 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.
- **Impuestos prediales** – gastos de Ps. 91.3 millones (ejercicio 2022: Ps. 81.8 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.

- 
- **Reparaciones y mantenimiento (incluyendo mantenimiento de áreas comunes)** – Ps. 178.5 millones para el año (ejercicio 2022: Ps. 140.3 millones).
  - **Servicios de seguridad y seguro de propiedades** – gastos de seguro y seguridad de Ps. 54.9 millones (ejercicio 2022: Ps. 52.7 millones).
  - **Honorarios legales y de asesoría** – honorarios con relación a propiedades de Ps. 15.7 millones (ejercicio 2022: Ps. 10.2 millones).
  - **Pérdidas de cuentas por cobrar de créditos comerciales** – pérdidas del año de Ps. 39.2 millones (ejercicio 2022: Ps. 54.2 millones)
  - **Otros gastos de propiedades** – otros gastos para el ejercicio incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps. 298.3 millones (ejercicio 2022: Ps. 228.0 millones).

El ascenso interanual de los gastos de operación se debe principalmente al aumento de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar debido a prudencia en las provisiones por antigüedad de las cuentas por cobrar, aumento de las tarifas de utilización de los estacionamientos y al aumento de los gastos de administración de los inmuebles, que se compensa con la disminución de reparaciones y mantenimiento.

Para la comparación del año anterior, los gastos operativos relacionados con la propiedad para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron de Ps. 653.7 millones (ejercicio 2021: Ps. 610.1 millones de pesos). Estos gastos inmobiliarios incluyen principalmente lo siguiente:

- **Honorarios de administración de propiedades** – gastos incurridos de Ps. 86.5 millones (ejercicio 2021: Ps. 72.8 millones) con respecto a (i) gastos relacionados a los salarios y demás gastos generales incurridos por nuestra plataforma interna de administración de propiedades y (ii) los administradores de propiedades externos.
- **Impuestos prediales** – gastos de Ps. 81.8 millones (ejercicio 2021: Ps. 75.7 millones) por concepto de impuestos prediales anuales.
- **Reparaciones y mantenimiento (incluyendo mantenimiento de áreas comunes)** – Ps. 140.3 millones para el año (ejercicio 2021: Ps. 160.3 millones).
- **Servicios de seguridad y seguro de propiedades** – gastos de seguro y seguridad de Ps. 52.7 millones (ejercicio 2021: Ps. 49.6 millones).
- **Honorarios legales y de asesoría** – honorarios con relación a propiedades de Ps. 10.2 millones (ejercicio 2021: Ps. 10.2 millones).
- **Perdida por deterioro en cuentas por cobrar** – pérdida de Ps. 54.2 millones (ejercicio 2021: Ps. 28.2 millones)
- **Otros gastos de propiedades** – otros gastos para el ejercicio incluyendo servicios públicos, cargos de amortización y honorarios de operadores de estacionamiento de Ps. 228.0 millones (ejercicio 2021: Ps. 213.4 millones).

La disminución interanual de los gastos de operación se debe principalmente a la reducción de las pérdidas por deterioro de créditos comerciales debido a la mejora de los cobros y a la reducción de la comisión de administración de inmuebles, compensada con el aumento de las amortizaciones de los gastos de mejora de inquilinos y arrendamientos y el incremento de los costos de mantenimiento. Honorarios y gastos profesionales relacionados con el Fondo.

Estos constituyen honorarios y gastos por pagar a terceros que no se relacionan directamente con las propiedades e incluyen lo siguiente:

- **Comisión por administración** – honorarios de Ps. 225.9 millones (ejercicio 2022: Ps. 188.7 millones; ejercicio 2021: Ps. 195.8 millones) representan los honorarios de administración base por pagar a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., el administrador de nuestro Fideicomiso, relacionados con el ejercicio. La variación entre años se debe principalmente al precio promedio del CBFi y el número de CBFIs en circulación durante el periodo de cálculo respectivo de cada año.
- **Gastos relacionados con la operación** – gastos por operación de Ps. 5.5 millones (ejercicio 2022: Ps. 4.0 millones; ejercicio 2021: Ps. 5.1 millones) se incurren en relación con la actividad relacionada con el negocio durante el ejercicio. Estos gastos no son capitalizados sobre el capital o sobre la deuda y por lo tanto se requiere que sean percibidos como gastos conforme a las NIIF. El movimiento entre años no puede compararse, ya que estos gastos se relacionan con diferentes transacciones en los años respectivos.

- 
- **Otros gastos relacionados con el fondo** – honorarios y gastos profesionales, legales y de otro tipo para el ejercicio ascendieron a Ps. 87.7 millones (ejercicio 2022: Ps. 90.3 millones; ejercicio 2021: Ps. 70.7 millones). En general, la disminución interanual de los gastos relacionados con los fondos está impulsado principalmente por gastos relacionados con movimientos, las variaciones de los tipos de cambio una reversión puntual de una provisión legal y los incrementos de la inflación en algunos gastos recurrentes.

### Gastos financieros

Gastos financieros ascendieron a Ps. 915.3 millones (ejercicio 2022: Ps. 961.7 millones; ejercicio 2021: Ps. 909.7 millones), y principalmente se relaciona con el gasto de intereses incurrido con respecto a nuestros instrumentos de deuda. La variación entre los años se debe principalmente al movimiento de los tipos de cambio y el saldo variable de la deuda durante los años respectivos.

Otros gastos financieros incluyen la amortización de gastos de disposición inicial que han sido reconocidos conforme al método de tasa de interés efectivo según las NIIF.

### Ingreso por Intereses

Los ingresos por intereses de Ps. 46.3 millones (ejercicio 2022: Ps. 23.4 millones) se relacionan con los intereses ganados por los fondos invertidos en bonos del gobierno mexicano y fueron mayores en el año actual debido principalmente a las mayores tasas de interés en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

Para la comparación del año anterior, los ingresos financieros de Ps. 23.4 millones (ejercicio 2021: Ps. 12.3 millones) se relacionan con los intereses ganados por los fondos invertidos en bonos del gobierno mexicano y fueron menores en el año actual debido principalmente a menores tasas de interés en comparación con el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

### Ganancia/pérdida de divisas no realizadas

El Fideicomiso registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de Ps. 19.3615 por Dólar al 31 de diciembre de 2022 a Ps. 16.8935 por Dólar al 31 de diciembre de 2023 y están compuestos por los siguientes elementos:

- **Ganancias/(Pérdidas) de moneda extranjera en relación con partidas monetarias** – Ganancia de Ps. 2,179.2 mil millones (ejercicio 2022: Ps. 1,035.2 mil millones, ganancia); en relación principalmente a las ganancias por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.
- **Ganancias/(Pérdidas) cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera** – Pérdida de Ps. 5,580.4 mil millones (ejercicio 2022: Ps. 2.6 mil millones, ganancias) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023.

Para la comparación de los años anteriores, el Fideicomiso registró movimientos en moneda extranjera sobre saldos monetarios y movimientos no realizados en propiedades de inversión que surgen principalmente de las fluctuaciones del tipo de cambio entre el Peso Mexicano y el Dólar de los EE.UU. de Ps. 20.5835 por Dólares de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2021 a Ps. 19.3615 por Dólares de los EE.UU. al 31 de diciembre de 2022 y están compuestos por los siguientes elementos:

- **Ganancias/ pérdidas de moneda extranjera en relación con partidas monetarias** – Ganancia de Ps. 1,035.2 mil millones (ejercicio 2021: Ps. 510.8 mil millones, pérdida); en relación principalmente a las ganancias por los cambios de divisas no realizados en relación con la deuda denominada en Dólares.
- **Ganancias / pérdidas cambiarias netas no realizadas sobre propiedades de inversión denominadas en moneda extranjera** – Ganancia de Ps. 2.6 mil millones (ejercicio 2021: Ps. 1.2 mil millones, ganancia) para el ejercicio social en curso se relacionan con el movimiento con moneda extranjera durante el ejercicio del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.

---

## **Ganancia de valuación razonable no realizada sobre propiedad de inversión**

Con base en las valuaciones externas independientes, una ganancia de Ps. 5.2 mil millones (ejercicio 2022 - ganancia de Ps. 2.0 mil millones; ejercicio 2021 - ganancia de Ps 4.8 mil millones) ha sido registrada para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2023.

## **Ganancias por enajenación de inversiones inmobiliarias**

Ninguna propiedad fue enajenada durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

## **Deterioro de crédito mercantil**

Ninguna propiedad fue enajenada durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

## **Valuación de mercado sobre ganancia / pérdidas no realizadas de instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés**

Desde que FIBRA Macquarie no califica para la contabilización de coberturas bajo las NIIF, y por lo tanto la pérdida de Ps. 96.6 millones (ejercicio 2022: ganancia de Ps. 275.9 millones; ejercicio 2021: ganancia de Ps. 113.6 millones) ha sido registrada en los Estados Consolidados de Resultados Integrales del año en curso.

## **Impuesto sobre la Renta**

Nuestro Administrador de Propiedad Interno está sujeto al impuesto sobre la renta y actualmente tiene a su cargo un impuesto sobre la renta total diferido de Ps. 0.8 millones (ejercicio social 2022: gasto de Ps. 0.2 millones (ganancia); ejercicio 2021: gasto de Ps. 4.8 millones (pérdida)) que han sido reconocidos en los estados financieros consolidados para este ejercicio. El impuesto sobre la renta diferido es calculado en una base de impuesto sobre la renta aplicable por el periodo en el que se espera la reversión de las correspondientes diferencias.

## **4.4 Estimaciones Contables Críticas, Fundamentos y Reservas**

Preparamos nuestros estados financieros consolidados de conformidad con las NIIFs mismas que fueron emitidas por la IASB. La elaboración de los estados financieros conforme a las NIIFs requiere que la administración haga estimaciones sobre cuestiones inciertas que afectan nuestros ingresos, gastos, activos, pasivos y otras cantidades relacionadas. La administración hace juicios y estimaciones rutinariamente acerca del efecto de eventos que son intrínsecamente inciertos. En la medida que el número de variables y asunciones que afectan el resultado de las incertidumbres incrementen, dichos juicios se vuelven más subjetivos y complejos.

### **Estimaciones**

Estimación del valor razonable de las propiedades de inversión: Se realizan juicios críticos con respecto a los valores razonables de las propiedades de inversión. Los valores razonables de las inversiones inmobiliarias son revisados regularmente por la dirección con referencia a las valoraciones independientes de las propiedades y a las condiciones de mercado existentes en la fecha de cierre del ejercicio, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están cualificados en la valuación profesional de edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas.

Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: Las aportaciones a estos modelos se toman de mercados observables cuando es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un cierto grado de juicio para establecer los valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones de insumos como el riesgo de crédito y la volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado de los instrumentos financieros.

Clasificación de los acuerdos conjuntos en empresas conjuntas: Se realizan juicios críticos con respecto a los valores razonables de las propiedades de inversión incluidas en la asociación en participación con Grupo Frisa.

### **Supuestos y estimación de las incertidumbres**

Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las inversiones inmobiliarias a valor razonable incluyen la recepción de rentas contractuales, rentas de mercado futuras esperadas, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejan las incertidumbres actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de inversiones inmobiliarias. Si se produjera algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias podría cambiar de forma significativa.

---

Cientes y otras cuentas a cobrar: Estos se miden con base en un modelo de 'Pérdida Esperada de Crédito' ('Expected Credit Loss' ("ECL"). Esto requiere un juicio considerable sobre la forma en que los cambios en los factores económicos afectan a las ECL, que se determinará sobre la base de una ponderación de probabilidades. Cualquier cambio en las estimaciones de la administración puede dar lugar a la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.

Impuesto sobre la renta e impuesto sobre la renta diferido: El reconocimiento y la valoración de los activos o pasivos por impuestos diferidos depende de la estimación de la administración de las ganancias fiscales futuras y de las tasas de impuesto sobre la renta que se espera que estén en vigor en el período en que se realice el activo, o en que se liquide el pasivo. Cualquier cambio en las estimaciones de la administración puede resultar en cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se reportan en el balance general.

El crédito mercantil se somete a pruebas de deterioro al menos una vez al año, y cuando las circunstancias indiquen que el valor en libros puede haberse deteriorado sobre la base de supuestos claves subyacentes a la prima de la cartera.

La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales en el futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, con base en el conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año fiscal que sean diferentes de nuestras suposiciones y estimaciones puedan resultar en un ajuste a los valores en libros de los activos y pasivos previamente reportados.

## **Conversión de divisas extranjeras**

### **Divisa funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en nuestros estados financieros consolidados de operaciones extranjeras se valoran utilizando la divisa del entorno económico principal en el que opera el negocio extranjero (la divisa funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en Pesos mexicanos (la divisa de presentación), que es también la divisa funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La administración ha llevado a cabo una revisión detallada de los factores clave que determinan la moneda funcional de acuerdo con la NIC 21, basándose en una serie de factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y distribución y la ubicación de las inversiones del Fideicomiso.

### **Transacciones y Balances**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas resultantes de la liquidación de estas transacciones y la conversión de los tipos de cambio al final del año de los activos y pasivos denominados en divisa extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

Los activos y pasivos no monetarios medidos a valor razonable en una divisa extranjera se convierten a la divisa funcional utilizando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos a valor razonable se registran como parte de la ganancia/pérdida del valor razonable en el estado de resultados. Las partidas no monetarias que se miden con base en el costo histórico se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción.

Los resultados y la situación financiera de todas las operaciones registradas en una divisa distinta del Peso se convierten a Pesos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos presentados se convierten al tipo de cambio de la fecha de dicho estado de resultados;
- ingresos y gastos presentados se convierten al tipo de cambio en las fechas de las transacciones;
- todas las diferencias resultantes por cambio de divisas se reconocen como un elemento en el estado de resultados.

## **Cálculo del Valor Razonable**

El Fideicomiso calcula los instrumentos financieros, tales como derivados y activos financieros no derivados y propiedades de inversión, a su valor razonable en cada fecha de reporte. La valoración del valor razonable se basa en la presunción de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar en el mercado principal del activo o pasivo o, en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos cuyo valor razonable se mide o revela en los estados financieros consolidados se clasifican en el nivel tres de la jerarquía sobre la base de los datos utilizados en el proceso de valoración. El nivel en la jerarquía

---

de valor razonable bajo el cual cae la medición del valor razonable se determina con base en el nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable. Los niveles de la jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 - El valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben ser utilizados para medir el valor razonable siempre que sea posible.

Nivel 2 - El valor razonable se basa en insumos, distintos de los insumos de Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, de manera sustancial durante todo el plazo del activo o pasivo, mediante la corroboración de datos de mercado observables.

Nivel 3 - El valor razonable se basa en datos no observables significativos para el activo o pasivo. Estos datos reflejan las propias hipótesis de la entidad sobre la forma en que los participantes en el mercado fijarán el precio del activo o del pasivo.

### **Deterioro del valor de Activos No-Financieros**

Los activos se revisan por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable pudiera no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad en la que el valor en libros del activo supera su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos de venta y su valor en uso.

### **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión comprenden inversiones en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo) mantenidas ya sea para obtener ingresos por renta, por valorización comercial o por ambas razones, pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades del negocio. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en los estados consolidados de resultado integral. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión, excepto cuando se trata de transacciones de combinación de negocios.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del valuador independiente, según corresponda.

### **Impuesto Sobre la Renta y otros Impuestos**

Al 31 de diciembre de 2023, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas Distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Siempre es nuestra intención cumplir con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales. Sin embargo, nuestro Administrador de Propiedades Interno está sujeto al impuesto sobre la renta y los efectos fiscales relacionados con ello han sido reconocidos en nuestros estados financieros consolidados para el presente ejercicio.

El impuesto sobre la renta diferido se proporciona utilizando el método del pasivo para todas las diferencias temporales en la fecha de presentación entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a efectos de información financiera. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que sea probable que se disponga de ganancias fiscales contra las cuales se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles, los créditos fiscales o las pérdidas fiscales. El importe del impuesto diferido proporcionado se basa en la forma esperada de realización o liquidación del importe en libros de los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una inversión inmobiliaria valorada al valor razonable, existe la presunción de que su importe en libros se recuperará a través de la venta. Los activos y pasivos por impuestos sobre la renta diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera que se apliquen al año en que se realice el activo o se liquide el pasivo, con base en las tasas impositivas (y leyes fiscales) que hayan sido promulgadas o que se hayan promulgado en forma sustancial en la fecha de reporte.

---

FIBRA Macquarie es una entidad registrada para el Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa sobre la base del flujo de efectivo en el desempeño de actividades específicas llevadas a cabo en México.

## Principios de Consolidación

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie. El Fideicomiso incorpora los activos y pasivos de las entidades controladas. Los efectos de las transacciones y los saldos intragrupo, y cualquier resultado no realizado y gastos derivados de operaciones intragrupo, se eliminan en la elaboración de los estados financieros consolidados.

### 1. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso controla una entidad cuando se expone a, o tiene derecho a, rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus subsidiarias: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("Fid 3493"); por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y el 2021, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus cuatro subsidiarias: MMREIT Property Administration Services, A.C. ("MPAS"), MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA"), MMREIT Property Administration Holding, A.C. ("MPAH") y CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("Fid 3493").

### 2. Acuerdo conjunto

Las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos, dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista y de la estructura legal del acuerdo conjunto. Las participaciones en negocios conjuntos se contabilizan por el método de la participación. Se reconocen inicialmente al costo, que incluye los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de FIBRA Macquarie en la utilidad o pérdida y en otros resultados integrales de las empresas participadas contabilizadas por el método de la participación, hasta la fecha en que cese la influencia significativa o el control conjunto.

## Ingresos por arrendamiento

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen como ganancia en los estados de resultados en línea con los términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en línea recta sobre la vigencia de cada arrendamiento.

Las cantidades pagadas por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento también se incluyen en los ingresos por arrendamiento y se reconocen en el periodo en el cual el Fideicomiso tiene el derecho a recibir este ingreso. Recuperables relacionados a los gastos que son refacturados a los inquilinos se reconocen en el mismo periodo que los gastos correspondientes.

Pueden ofrecerse incentivos a los arrendatarios para que celebren arrendamientos operativos no cancelables. Dichos incentivos pudieran presentarse en diversas formas, incluyendo periodos libres del pago de renta, pagos en efectivo por adelantado, o una contribución a ciertos costos del arrendatario tales como una salida. Los incentivos se capitalizan en los estados de resultados y se amortizan durante el plazo del arrendamiento como un ajuste del ingreso por arrendamiento.

## Instrumentos Financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable. El método para reconocer la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado está designado como un instrumento de cobertura y, de ser así, de la naturaleza del elemento que se está cubriendo. Los derivados se contabilizan como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

El Fideicomiso ha celebrado swaps de tasas de interés, pero dado que estos instrumentos no califican como instrumentos de cobertura según las NIIF, la utilidad o pérdida resultante que surge de los cambios en el valor razonable de estos derivados se lleva directamente al estado de resultados.

Antes del 1 de enero de 2018, el Fideicomiso clasificaba los activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y, préstamos y cuentas por cobrar. A partir

---

del 1 de enero de 2018, el Fideicomiso clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros, de acuerdo con la NIIF 9.

### **Activos financieros no derivados y pasivos financieros – reconocimiento y desconocimiento**

El Fideicomiso reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar y el efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por pagar, así como los pasivos que devengan intereses, se reconocen inicialmente en la fecha de la transacción.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero, o bien no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y no mantiene el control sobre el activo transferido. Cualquier participación en dichos activos financieros dados de baja que sea creada o retenida por el Fideicomiso se reconoce como un activo o pasivo separado.

El Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cumplen o se cancelan o expiran. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en el estado de resultados.

### **Valuación de Activos y pasivos financieros no derivados**

Estos activos financieros (a menos que se trate de una cartera de clientes sin un componente financiero significativo) y los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier coste de transacción directamente atribuible, tras su reconocimiento inicial, se valoran al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición de los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características de flujo de efectivo. La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación de activos financieros: valorados al coste amortizado, valor razonable a través de otro resultado global (“FVOCI”) y valor razonable con cambios en resultados (“FVPL”). La norma elimina las categorías existentes en la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta.

Los activos financieros son clasificados conforme a los siguientes modelos de negocios dependiendo del objetivo de la administración: (i) “mantenidos hasta su vencimiento para recuperar los flujos de efectivo”, (ii) “mantenidos hasta su vencimiento y para vender activos financieros” y (iii) “otros o mantenidos para su comercialización”.

La clasificación depende de la naturaleza y el objetivo de la tenencia de los activos financieros y se determina en el momento del reconocimiento inicial. El Fideicomiso lleva a cabo una evaluación de cartera – nivel del modelo de negocio en el que se administra un activo financiero para cumplir con los propósitos de gestión de riesgos del Fideicomiso. La información que se considera dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos del Fideicomiso en relación con la cartera y la aplicación práctica de las políticas;
- El desempeño y la evaluación de la cartera del Fideicomiso, incluyendo las cuentas por cobrar;
- Los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocios y la forma en que se gestionan esos riesgos;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño de la cartera; y
- Frecuencia, volumen y calendario de venta de activos financieros en períodos anteriores, junto con las razones de dichas ventas y las expectativas relativas a las actividades de venta futuras.

Los activos financieros del Fideicomiso incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, el efectivo restringido, las cuentas por cobrar, el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos financieros derivados de tasas de interés.

### **Evaluación respecto a que los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses (“SPPI”)**

Para clasificar un activo financiero dentro de una de las tres categorías diferentes, el Fideicomiso determina si los flujos de efectivo contractuales del activo son sólo pagos de capital e intereses. El Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento financiero y si el activo financiero contiene algún término contractual que pueda cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla los criterios del SPPI. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera lo siguiente:

- 
- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto o el momento de los flujos de efectivo;
  - Condiciones que puedan ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de la tasa de interés variable;
  - Características de pago y extensión; y
  - Características que limitan el derecho del Fideicomiso a obtener flujos de efectivo de ciertos activos.

Una característica de pago anticipado es consistente con las características de sólo pago de capital e intereses si el monto del pago anticipado representa sustancialmente las cantidades de capital e intereses pendientes de pago, lo que podría incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato. Además, un activo financiero adquirido u originado con una prima o descuento a su monto contractual y en el reconocimiento inicial, el valor razonable de la característica de prepago es insignificante, el activo pasará la prueba de las características contractuales de flujo de efectivo si el monto de prepago representa sustancialmente el monto contractual y los intereses acumulados (pero no pagados); lo que podría incluir una compensación adicional por la terminación anticipada del contrato.

#### **Activos y pasivos financieros no derivados: reconocimiento inicial**

En el momento del reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como valorado a: costo amortizado; Valor Razonable a través de Otros Ingresos Comprensivos (“FVOCI”); o Valor Razonable a través de Utilidades y Pérdidas (“FVTPL”).

Los activos financieros no derivados no se reclasifican con posterioridad a su reconocimiento inicial, a menos que el Grupo cambie su modelo de negocio para la gestión de activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican en el primer día del primer período de información siguiente al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se valora a su coste amortizado si cumple las dos condiciones siguientes y no está designado como FVTPL:

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y
- Sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas determinadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente de pago.

#### **Activos y pasivos financieros no derivados: Valuación posterior**

Activos financieros no derivados a coste amortizado: estos activos se valúan posteriormente a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. El coste amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por tipo de cambio y el deterioro del valor se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas, también se reconoce en el estado de resultados.

Los demás pasivos financieros se valoran posteriormente al coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los gastos financieros y las ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no tenía activos financieros valorados a FVOCI.

## 4.5 Otra Información Financiera que no se Ajustan a las NIIF

La siguiente es una conciliación de nuestros ingresos netos a nuestro ingreso operativo neto (NOI):

	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2023 Ps. 'millones	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2022 Ps. 'millones	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2021 Ps. 'millones
Utilidades netas después de impuestos	4,022	2,840	7,796
Honorarios por administración	226	189	196
Gastos relacionados con operaciones	5	4	5
Gastos legales, profesionales y otros	88	90	71
Costos Financieros	915	962	910
Ganancias por Intereses	(46)	(23)	(12)
Gasto de Impuestos	(1)	(0)	5
Pérdida/(Utilidad) cambiaria no realizada	(2,179)	(1,035)	511
(Utilidad) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(5,173)	(1,987)	(4,768)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos financieros derivados sobre tasas de interés	97	(276)	(114)
(Utilidad)/Pérdida cambiaria neta no realizada sobre propiedades de inversión	5,580	2,589	(1,158)
Participación en (utilidad)/pérdida de inversiones comparadas con capital	(224)	77	(192)
Otros ingresos	-	(4)	(12)
Participación no controladora	(7)	(8)	(2)
<b>Ingresos de propiedades netos</b>	<b>3,303</b>	<b>3,426</b>	<b>3,240</b>
Ingreso Neto de co-inversión en Propiedades	164	132	112
Amortización de mejoras de arrendatarios	132	81	76
Amortizaciones de comisiones por arrendamiento y costos internos	106	98	93
Gastos de Pintura	34	17	22
<b>Ingresos Operativos Netos</b>	<b>3,739</b>	<b>3,753</b>	<b>3,543</b>

La siguiente es una conciliación de nuestros ingresos operativos netos a nuestros fondos de operaciones (FFO):

	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2023 Ps' millones	Ejercicio Terminado 31 de dic de 2022 Ps' millones	Ejercicio terminado 31 de dic de 2021 Ps. 'millones
Ingresos Operativos Netos	3,739	3,753	3,543
Honorarios por administración	(226)	(189)	(196)
Gastos profesionales, legales y otros	(88)	(91)	(71)
Gastos relacionados con transacciones	(5)	(4)	(5)
Otros ingresos	-	4	12
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>3,420</b>	<b>3,474</b>	<b>3,283</b>
Gastos por Impuesto sobre la Renta	0.8	0.2	(5)
Ingresos por intereses	47	25	13
Gastos por intereses	(947)	(944)	(941)
Costos de Deuda normalizados	(47)	(34)	(25)
<b>Fondos de Operaciones (FFO)</b>	<b>2,474</b>	<b>2,521</b>	<b>2,325</b>
Inversiones de capital por mantenimiento normalizadas	(256)	(249)	(234)
Mejoras de arrendatarios	(121)	(102)	(86)
Mejoras de arrendatario por encima del estándar	(24)	(29)	(24)
Inversiones de capital por mantenimiento extraordinarias	(5)	(6)	(16)
Comisiones por arrendamiento	(79)	(66)	(72)
Costos de la plataforma interna por arrendamiento	(34)	(32)	(28)
Costos de ingeniería de la plataforma interna	(11)	(15)	(16)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	20	41	(35)
<b>Fondos Ajustados de operaciones (AFFO)</b>	<b>1,964</b>	<b>2,065</b>	<b>1,814</b>

## Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requisitos de liquidez a corto plazo consisten principalmente en fondos para pagar gastos de operación y otros gastos asociados con nuestro portafolio, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras del arrendatario y comisiones por arrendamiento, (ii) honorarios de administración y de administración de propiedades externos, (iii) pago de intereses sobre gastos y principal de deudas pendientes, (iv) gastos generales y administrativos (v) pago de impuestos; (vi) desembolsos de capital por el desarrollo y expansión de nuestras propiedades; y (vii) financiamiento de nuestro Programa de Recompra de CBFIs. Adicionalmente, requerimos fondos para Distribuciones que esperan hacerse a los Tenedores de CBFIs. Es nuestra intención cumplir con nuestros requisitos de liquidez a corto plazo principalmente mediante saldos de efectivo y flujo de efectivo de operaciones.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en fondos necesarios para pagar las adquisiciones, gastos de capital no recurrentes y vencimientos de deuda programados. Es nuestra intención satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de flujos de efectivo de operaciones, fondos disponibles mediante nuestras líneas de crédito revolventes, fondos recibidos por la venta de ciertos activos, así como fuentes alternativas de financiamiento, en su caso.

## Obligaciones de Deuda Contractuales

La siguiente tabla muestra nuestras obligaciones contractuales al 31 de diciembre de 2023.

Ps. 'millones	Total	< 1 año	1-2 años	2-3 años	3-4 años	4-7 años	7-10 años
Disposiciones conforme a líneas de crédito (para entidades plenamente controladas) <sup>1</sup>	15,542	-	-	2,534.0	7,517.6	4,223.4	1,267.0
Disposiciones conforme a líneas de crédito de co-inversión (para co-inversiones) <sup>2</sup>	577.5	-	-	-	-	577.5	-

1. Los montos únicamente reflejan el reembolso de principal a las fechas de vencimiento prorrogadas respectivas y no incluyen los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos. Esperamos que estas líneas de crédito estén predominantemente libres de reembolso de principal hasta vencimiento con sujeción a ciertas condiciones. La deuda se denomina en Dólares y el tipo de cambio USD-Peso Mexicano de 16.89 ha sido utilizado para objetos de conversión.
2. Representa nuestra participación (50%) de la deuda con respecto a las co-inversiones que no está consolidada para objetos de reporte de conformidad con las NIIF. Excluye los intereses pronosticados, gastos de operación no amortizados y otros honorarios y gastos.

## Impacto de la Inflación

La mayoría de los arrendamientos relacionados con propiedades de nuestro portafolio contienen incrementos contractuales de renta a tasas fijas o tasas que están ligadas a la inflación, en base a la moneda del arrendamiento. Como resultado, creemos que los aumentos inflacionarios en los gastos serán cuando menos parcialmente contrarrestados por los incrementos contractuales a la renta incluidos en dichos arrendamientos.

## Riesgo relacionado a la Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2023, 94.2% de nuestro endeudamiento estaba sujeto a una tasa fija. Además, tanto nosotros como nuestros fideicomisos de inversión podemos celebrar en el futuro contratos de crédito o de otro modo incurrir en endeudamiento con tasas variables de interés. En la medida que nuestros fideicomisos de inversión dispongan de estos créditos, o nosotros o nuestros fideicomisos de inversión de cualquier otra forma incurran un endeudamiento a una tasa de interés variable en el futuro, nosotros y nuestros fideicomisos de inversión estaremos expuestos a riesgo asociados con variaciones de mercado en tasas de interés. Las tasas de interés son altamente sensibles a muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias y consideraciones económicas y políticas domésticas e internacionales, al igual que otros factores fuera de nuestro control. Podemos en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegernos contra fluctuaciones en tasas de interés.

---

## **Riesgo de Tipo de Cambio**

Aproximadamente US\$920.0 millones de nuestra deuda esta denominada en Dólares y aproximadamente 77.2% de nuestros arrendamientos, en términos de Renta Base Anualizada, 31 de diciembre de 2023, están denominados en Dólares, aunque el saldo de los arrendamientos y la mayoría de nuestros gastos operativos están denominados en Pesos. Fluctuaciones en el tipo de cambio Pesos/Dólares impactarán nuestros resultados financieros. Una serie de factores fuera de nuestro control influyen en el tipo de cambio Pesos/Dólares.

## **Política de Tesorería**

Nuestra política de tesorería establece los requisitos y lineamientos para gestionar de forma apropiada el riesgo inherente a contrapartes, el riesgo de tipo cambiario y lo lineamientos de inversión en activos monetarios,

Adicionalmente, monitoreamos y supervisamos los niveles de liquidez del Fondo y prevemos los requisitos de flujos de efectivo de tiempo en tiempo.

## **Información de Endeudamiento Relevante**

Favor de referirse a la sección 4.2 “Informe de Créditos Relevantes”

## **Transacciones Relevantes excluidas del Estado de Resultados o del Estado de Resultados Global.**

De acuerdo con las reglas fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2023. Para cumplir con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ realizó una distribución extraordinaria de Ps. 1.7 mil millones, la cual se pagó el 14 de marzo de 2024. Dicha distribución se pagó 70% como distribución en especie (CBFI) y 30% como distribución en efectivo.

No se excluyeron transacciones relevantes del estado de resultados o del estado de resultados global durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021, 2022 y 2023.

---

## 5. Información financiera de la administración interna

La información solicitada en este numeral no es aplicable en virtud de que el Fideicomiso no es propietario de acciones representativas del capital social del Administrador.

---

## 6. Personas responsables

## El Administrador

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas.”

Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., en su carácter de administrador de FIBRA Macquarie México.



Por:

Nombre: Simon Anthony Hanna

Cargo: Director General



Por:

Nombre: Andrew Robert McDonald-Hughes

Cargo: Director de Finanzas



Por:

Nombre: Thomas Edward Heather Fletcher

Cargo: Director Jurídico

## DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022, y por los años terminados en esas fechas, así como al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 21 de marzo de 2024 y 22 de marzo de 2023, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

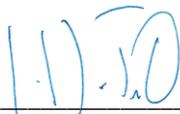
No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados”.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



---

C. P. C. Rogelio Berlanga Coronado  
Socio



---

C. P. C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda  
Representante legal

Monterrey, Nuevo León México a 29 de abril de 2024.

Al Comité Técnico, al Comité de Auditoría y a los tenedores de los CBFÍ's del Fideicomiso Irrevocable No. /1622 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas

De conformidad con el artículo 39 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") incluya como anexo en el Reporte Anual, ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V: (i) el informe de auditoría emitido con fecha 21 de marzo de 2024 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2023") y (ii) el informe de auditoría emitido con fecha 22 de marzo de 2023 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años terminados en esas fechas (los "Estados Financieros 2022", que en conjunto con los Estados Financieros 2023 se denominan los "Estados Financieros"). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado  
Socio



C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda  
Representante legal

Monterrey, Nuevo León, México a 29 de abril de 2024

Al Comité Técnico, al Comité de Auditoría y a los de tenedores de los CBFÍ's del Fideicomiso Irrevocable No. /1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No./1622 (CIBANCO, S. A. Institución de banca múltiple, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (el "Fideicomiso") por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos" (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Contador Público (Licenciado en Contaduría Pública) y cuento con la certificación vigente número 7266 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumpro con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE. Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (la Firma o KPMG), la cual fue contratada por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. Tanto KPMG como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (AGAFF). Los números de registro son; el del Contador Público 16075 expedido el 10 de febrero de 2004 y el de KPMG es el 101 expedido el 28 de abril de 1993.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumpro con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, KPMG y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.

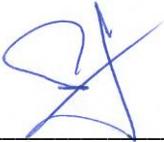
Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, KPMG queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

(Continúa)

Me permito señalar que, el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, ha intervenido en esa calidad en la auditoria del Fideicomiso por 4 años y que KPMG ha auditado al Fideicomiso por 12 años.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo y para información del Comité Técnico, Comité de Auditoría, tenedores de los CBFÍ's y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned above a horizontal line.

---

C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado  
Socio de Auditoría

**EL REPRESENTANTE COMÚN**  
**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación".

Reporte Anual F/1622 al 31 de diciembre de 2023  
FIBRAMQ 12



---

**Jesús Abraham Cantú Orozco**  
Apoderado



### Personas responsables

Los representantes legales del Fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, prepare la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cerciuro de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso F/01622 FIBRAMQ 12**

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2023

Gerardo Andrés Sainz González  
Delegado Fiduciario

Sergio Guevara Sandoval  
Delegado Fiduciario

Marisol Barrios Retureta  
Apoderado Legal

María Leonor Cruz Quintana  
Apoderado Legal

---

## 7. Anexos

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS  
PARA EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

FIBRA  
Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022	2
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022	3
ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022	4
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022	5
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	6
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	7
3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES	8
4. INGRESOS/(GASTOS) DEL AÑO	17
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	18
6. DISTRIBUCIONES PAGADAS Y APROBADAS POR PAGAR	20
7. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	21
8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	21
9. OTROS ACTIVOS	21
10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	22
11. CRÉDITO MERCANTIL	23
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	24
13. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	25
14. DEUDA	26
15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	27
16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	28
17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	28
18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS	29
19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	33
20. ARRENDAMIENTOS	36
21. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES	36
22. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS	36
23. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	37
INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES	38

### Aviso

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.

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		467,686	1,226,602
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	8	13,507	9,240
Otros activos	9	182,948	138,419
<b>Total de activos circulante</b>		<b>664,141</b>	<b>1,374,261</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		13,983	16,026
Propiedades de inversión	12	49,895,840	48,861,010
Inversiones en negocios conjuntos	10	1,266,865	1,147,682
Crédito mercantil	11	841,614	841,614
Otros activos	9	184,779	222,955
Instrumentos financieros derivados	15	81,783	178,404
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>52,284,864</b>	<b>51,267,691</b>
<b>Total de activos</b>		<b>52,949,005</b>	<b>52,641,952</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	13	795,811	978,144
Deuda	14	-	4,839,780
Depósitos de inquilinos		22,848	25,762
Otros pasivos		3,302	3,501
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>		<b>821,961</b>	<b>5,847,187</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	13	195	47,498
Deuda	14	15,458,260	11,832,605
Depósitos de inquilinos		310,381	322,724
Otros pasivos		4,283	7,575
Impuesto sobre la renta diferido		24,914	25,748
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>		<b>15,798,033</b>	<b>12,236,150</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>16,619,994</b>	<b>18,083,337</b>
<b>Activos netos</b>		<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	16	17,303,908	17,303,908
Utilidades acumuladas		18,733,063	17,014,564
<b>Total participación controladora</b>		<b>36,036,971</b>	<b>34,318,472</b>
Participación no controladora	17	292,040	240,143
<b>Total del patrimonio</b>		<b>36,329,011</b>	<b>34,558,615</b>

Los estados de posición financiera consolidados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	4,089,983	4,077,475
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(779,198)	(653,695)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>		<b>3,310,785</b>	<b>3,423,780</b>
Honorarios de administración	22(c)	(225,930)	(188,696)
Gastos relacionados con transacciones		(5,490)	(3,948)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	4(c)	(87,751)	(90,292)
<b>Total gastos operativos</b>		<b>(319,171)</b>	<b>(282,936)</b>
Otros ingresos		-	3,738
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	12	(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	12	5,172,751	1,987,439
Costos financieros	4(d)	(915,285)	(961,682)
Ingresos por intereses		46,282	23,362
Participación en la utilidad/(pérdida) de inversiones en negocios conjuntos	10	223,505	(76,551)
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	2,179,198	1,035,159
(Pérdida)/utilidad neta no realizada en swaps de tasas de interés	15	(96,621)	275,903
<b>Utilidad antes de impuestos del año</b>		<b>4,020,989</b>	<b>2,839,645</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		834	171
<b>Utilidad del año / Total de utilidad integral del año</b>		<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>
<b>Utilidad integral consolidada total del año atribuible a:</b>			
Participación controladora		3,967,212	2,848,028
Participación no controladora		54,611	(8,212)
<b>Utilidad integral total del año</b>		<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>
<b>Utilidad por CBF<sup>*</sup></b>			
Utilidad básica y diluida por CBF <sup>*</sup> (pesos)	7	5.21	3.74

\* *Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".*

Los estados consolidados de resultado integral que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2022	16	17,303,908	15,670,081	32,973,989	248,355	33,222,344
Utilidad/(pérdida) integral total del año		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
<b>Utilidad/(pérdida) integral total del año</b>		-	2,848,028	2,848,028	(8,212)	2,839,816
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	6	-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(1,503,545)	(1,503,545)	-	(1,503,545)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2022</b>		17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	16	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad integral total del año		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
<b>Utilidad integral total del año</b>		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBF	6	-	(2,248,713)	(2,248,713)	-	(2,248,713)
-Distribución a la participación no controladora		-	-	-	(2,714)	(2,714)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(2,248,713)	(2,248,713)	(2,714)	(2,251,427)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2023</b>		17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011

Los estados consolidados de variaciones en el patrimonio que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y DE 2022

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
		\$'000	\$'000
		Entradas/ (Salidas)	Entradas/ (Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del año		4,021,823	2,839,816
<b>Ajustes por:</b>			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	12	5,580,455	2,588,567
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	12	(5,172,751)	(1,987,439)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		14,457	36,376
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	131,326	79,753
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	103,602	95,417
Depreciación para los activos por derecho de uso*		3,127	3,884
Ingresos por intereses		(46,282)	(23,362)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	39,185	54,236
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(2,246,291)	(1,044,357)
Costos financieros	4(d)	915,285	961,682
Participación en la (utilidad)/pérdida de inversiones en negocios conjuntos	10(c)	(223,505)	76,551
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en swaps de tasas de interés	15	96,621	(275,903)
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		(834)	(171)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Incremento en cuentas por cobrar		(47,183)	(86,998)
Disminución en cuentas por pagar		(329,901)	(43,042)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>		<b>2,839,134</b>	<b>3,275,010</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de terreno	12	(214,793)	(458,372)
Adquisición de propiedades de inversión	12	-	(307,500)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	10(b)	(7,074)	(3,543)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,458,724)	(1,065,721)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	10(b)	111,396	103,010
Intereses recibidos		46,282	23,362
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(1,522,913)</b>	<b>(1,708,764)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de deuda	14	(4,288,675)	(5,509,449)
Intereses pagados		(881,917)	(855,488)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	14	5,260,246	6,789,090
Pagos por arrendamientos		(4,246)	(5,110)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	6	(2,229,681)	(1,484,513)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b>(2,144,273)</b>	<b>(1,065,470)</b>
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(828,052)	500,776
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,242,628	732,655
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	67,093	9,197
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**</b>		<b>481,669</b>	<b>1,242,628</b>

\*La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF 16. Este monto es incluido en los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

\*\*Incluye efectivo restringido de \$13.9 millones (2022: \$16.0 millones) al 31 de diciembre de 2023. El efectivo restringido mantenido como reservas de interés según sea necesario de acuerdo con el contrato de crédito de MMREIT Industrial Trust V con MetLife.

Los estados consolidados de flujos de efectivo que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México 11560 con efecto a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominadas el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

#### **Actividades relevantes durante los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022**

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie anunció el cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sostenibilidad con Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I.B.D. ("Bancomext") y Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por US\$150.0 millones y US\$100.0 millones, respectivamente. Los recursos se utilizaron para pagar las notas de colocación privada por US\$250.0 millones con vencimiento el 30 de junio de 2023. Estas nuevas líneas de crédito cuentan con vencimientos de deuda por cinco años e incorporan un objetivo de certificación de edificios sustentables, a la vez que incrementan significativamente la porción dispuesta de deuda denominada como verde o que está vinculada a la sostenibilidad. FIBRA Macquarie también completó acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés para cubrir el 100% de los montos nominales de los nuevos créditos. Los costos de transacción asociados con este refinanciamiento se trataron de acuerdo con las normas contables vigentes.

El 10 de marzo de 2023, el Grupo pagó una distribución extraordinaria en efectivo de \$669.0 millones (0.8788 por CBF). Esta distribución extraordinaria en efectivo es adicional a las distribuciones programadas en efectivo con respecto al año completo de 2022 con un total de 2.0000 por CBF de acuerdo con las leyes fiscales mexicanas.

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$150.0 millones que posteriormente se completó el 19 de diciembre de 2022. La línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cuatro años de US\$75.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años de US\$75.0 millones y se puede extender un año adicional. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie dispuso US\$75.0 millones de la línea de crédito a plazo.

El 16 de noviembre de 2022, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición un terreno en Tijuana, Baja California por un monto total de US\$14.9 millones, el 50% de éste fue pagado a la fecha de cierre de la transacción y el otro 50% fue pagado en noviembre de 2023.

El 22 de julio de 2022, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad de 293 mil pies cuadrados de área bruta rentable en Cuautitlán Izcalli, submercado del Área Metropolitana de la Ciudad de México, por un monto total de \$319.7 millones (incluyendo costos de la transacción).

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito no garantizada a cinco años por US\$90.0 millones con BBVA México.

El 18 de mayo de 2022, MMREIT Industrial Trust IV completó la adquisición de un terreno en Ciudad Juárez por un monto total de US\$16.4 millones. El 55.0% de éste fue pagado en esa fecha, el 30.0% fue pagado en mayo de 2023 y el 15.0% será pagados en mayo 2024.

El 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie anunció la firma de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad equivalente a US\$425.0 millones que posteriormente se completó el 5 de abril de 2022. Los recursos de la nueva línea de crédito vinculada a la sostenibilidad se utilizaron para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La nueva línea de crédito no garantizada está conformada por (i) un crédito no amortizable a cinco años por US\$180.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a cinco años por un equivalente a US\$245.0 millones, compuesta por un tramo denominado en dólares por US\$180.0 millones y un tramo denominado en pesos por \$1,300.0 millones (equivalentes a US\$65.0 millones).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

#### a) Declaración de cumplimiento

El 20 de marzo de 2024, el Comité Técnico autorizó la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas. Estos estados financieros consolidados son por el Grupo y han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

El Grupo ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultado integral y presenta sus gastos por naturaleza.

El Grupo presenta los flujos de efectivo de sus actividades de operación utilizando el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de las propiedades junto con los depósitos recibidos y pagados se presentarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de las propiedades de inversión se presentan como flujos de efectivo de actividades de inversión porque así reflejan de manera más precisa las actividades comerciales del Grupo.

#### b) Convenio del costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable.

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

Durante la preparación de los estados financieros consolidados, se requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2023 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados, como, por ejemplo:

##### *(i) Juicios*

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 10 para más detalle.

##### *(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas*

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar materialmente. Ver notas 3(k) y 12 para más detalle.

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: las carteras se miden en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la administración puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar. Ver notas 3(i) y 8 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están calificados en valor profesionalmente propiedades industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. Ver nota 12 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 15 para más detalle.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### *(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas (continuación)*

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado.

- Crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio de propiedades. Ver nota 11 para más detalle.

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados son razonables. Los resultados reales en el futuro pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

#### d) Medición a valor razonable

El Grupo mide los instrumentos financieros tales como activos financieros derivados y no derivados, y las propiedades de inversión a valor razonable, a cada fecha de reporte. La medición a valor razonable se basa en el supuesto que la transacción de venta del activo o la transferencia del pasivo se realiza: en el mercado principal del activo o pasivo, o, en la ausencia de un mercado principal, en el mercado con más ventajas para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos que se miden o son revelados a valor razonables dentro de estos estados financieros consolidados son clasificados de acuerdo con los tres niveles de jerarquía según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de la entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – Valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – Valor razonable se basa en datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente sustancialmente por el plazo completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – Valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales datos de entrada reflejan los supuestos propios de la entidad acerca de cómo los participantes del mercado asignarían precio al activo o pasivo.

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados y los del año anterior se presentan a continuación. Estas políticas han sido consistentemente aplicadas en todos los años presentados.

Además, el Grupo adoptó la Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2) a partir del 1 de enero de 2023. Las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables propiamente dichas, pero afectaron en algunas instancias, lo indicado en la información de las políticas contables reveladas en la nota 3.

#### a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes

Nuevas normas de contabilidad entran en vigor para los periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2023 y se permite la adopción anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### a) Normas de Contabilidad emitidas no vigentes (continuación)

##### *Normas de Sostenibilidad*

El 26 de junio de 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) publicó sus dos primeras normas para la elaboración de informes de sostenibilidad, que en resumen son las siguientes:

- Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad (NIIF S1), indica que se revele información sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad a lo largo de la cadena de valor de la entidad.
- Información a Revelar relacionada con el Clima (NIIF S2), la primera norma temática emitida que establece los requisitos para que las entidades revelen información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

NIIF S1 y NIIF S2 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estas normas (ISSB) en sus estados financieros consolidados.

##### *Clasificación de pasivos como Circulantes y No Circulantes y pasivos No Circulantes con obligaciones pactadas futuras (Modificaciones a NIC 1)*

Las modificaciones emitidas en 2020 y 2022 pretenden aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es a corto plazo o largo plazo y requiere nuevas revelaciones de pasivos no circulantes que son sujetos a obligaciones pactadas futuras. Las modificaciones se aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados anuales, los análisis preparados preliminarmente por el Grupo no indican algún efecto material en éstas normas sobre los estados financieros consolidados.

#### b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y sus resultados por los años terminados en esas fechas. Se eliminan los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del Grupo al preparar estos estados financieros consolidados.

##### *(i) Subsidiarias*

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, el Grupo consolidó los resultados financieros de sus subsidiarias: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("F/3493"); por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 el Grupo consolidó los resultados financieros de sus cuatro subsidiarias: MMREIT Property Administration Services, A.C. ("MPAS"), MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA"), MMREIT Property Administration Holding, A.C. ("MPAH") y F/3493. Ver nota 17 para más detalles.

##### *(ii) Acuerdos Conjuntos*

Inversiones en acuerdos conjuntos son clasificados como operaciones conjuntas o como negocios conjuntos dependiendo de los derechos contractuales y las obligaciones de cada socio y de la estructura legal de cada acuerdo conjunto. Los intereses en negocios conjuntos son contabilizados usando el método de participación. Dichos negocios conjuntos son valuados al costo de adquisición incluyendo los gastos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en la utilidad o pérdida en el resultado de la inversión por método de participación hasta la fecha en la cual la influencia significativa o control conjunto cese.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### b) Bases de consolidación (continuación)

##### *(iii) Participación no controladora*

La participación no controladora se mide inicialmente a la participación proporcional de los activos netos identificable de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación del Grupo en una subsidiaria que no resulten en una pérdida del control se contabilizan como una transacción del patrimonio.

#### c) Información financiera por segmentos

Los segmentos de operación se reportan de manera consistente con los informes internos proporcionados al encargado de la toma de decisiones operativas. El encargado de la toma de decisiones operativas, quien es responsable de la asignación de recursos y la evaluación del desempeño de los segmentos operativos, ha sido identificado como el Director General del Grupo. Véase nota 5 para más información. Los resultados por segmentos incluyen resultados combinados proporcionales del negocio conjunto los cuales se muestran como partidas conciliadas en la conciliación del segmento.

#### d) Transacciones en moneda extranjera

##### *Moneda funcional y presentación*

Los elementos incluidos en los estados financieros consolidados de operaciones en el extranjero se cuantifican usando la moneda del entorno económico principal en el que funciona la operación en el extranjero (moneda funcional). Los estados financieros consolidados se presentan en Pesos Mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La Administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

##### *Transacciones y saldos*

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas del cambio de moneda extranjera resultantes de la liquidación de ese tipo de transacciones y de la conversión al final del año de los tipos de cambio de activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras se reconocen en el estado consolidado de resultado integral.

Los activos y pasivos no monetarios que se cuantifican a valor razonable en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando los tipos de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las diferencias de conversión de activos y pasivos registrados a valor razonable se informan como parte de la ganancia o pérdida de valor razonable en el estado consolidado de resultado integral. Las partidas no monetarias que se cuantifican según el costo histórico se convierten usando el tipo de cambio a la fecha de transacción.

##### *Entidades controladas*

Los resultados y la posición financiera de todas las operaciones registradas en la moneda diferente al Peso mexicano son convertidas a Pesos Mexicanos de la siguiente manera:

- los activos y pasivos presentados se convierten al tipo de cambio al cierre de la fecha del estado de posición financiera consolidado;
- los ingresos y los gastos presentados se convierten a los tipos de cambio reales a las fechas de las transacciones; y todas las diferencias cambiarias resultantes se reconocen como una partida separada en los estados consolidados de resultado integral.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### e) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son medidos a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos para cada fuente de ingresos de la siguiente manera:

##### *Ingresos relacionados a las propiedades*

Los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión se reconocen como ingresos en los estados financieros consolidados conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en método de línea recta durante el período de cada arrendamiento.

Se incluyen también en los ingresos por arrendamiento, los honorarios pagados por terminación en relación con la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento que son reconocidos en su totalidad en el período en el que el Grupo tiene el derecho legal a este ingreso. Las recuperaciones relacionadas a los gastos que se refacturan a los arrendatarios se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluyendo períodos de gracia de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como acondicionamientos de instalaciones. Los incentivos se capitalizan en los estados de posición financiera consolidados y se amortizan durante la vigencia del contrato de arrendamiento como un ajuste a los ingresos por arrendamiento. Ver nota 4 para más detalles.

#### f) Gastos relacionados a las propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos con respecto a las propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad del Grupo son reconocidas como gastos cuando se devengan. Los gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurrir.

La línea de "Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados" en el estado consolidado de resultado integral muestra el resultado neto de restar los gastos relacionados con las propiedades a los ingresos relacionados a las propiedades. Esta línea proporciona una mejor comprensión del desempeño económico del Grupo.

#### g) Impuestos a la utilidad y otros impuestos

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para propósitos de impuestos federales mexicanos. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto sobre la Renta en México ("LISR"), requiere que distribuya un monto equivalente como mínimo al 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFÍ anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFÍ durante los doce meses finalizados en el mes de marzo posterior a dicho año fiscal, FIBRA Macquarie debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% del excedente. Consecuentemente, FIBRA Macquarie no tiene efecto de impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y de 2022. Sin embargo, las subsidiarias del Grupo son sujetas a pagar el impuesto sobre la renta por lo cual los impactos fiscales han sido reconocidos en los estados financieros consolidados.

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido respecto a todas las diferencias temporales a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados entre la base fiscal de activos y pasivos y su valor contable para los fines de información financiera. Se reconoce un impuesto diferido activo en la medida en que resulte probable que se disponga de utilidades fiscales futuras contra las que se pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles, pueden utilizarse créditos fiscales o los remanentes de pérdidas fiscales. El importe de impuesto diferido proporcionado se basa en la forma en que se espera que se liquidará o se realizará los activos y pasivos. Al determinar la forma esperada de realización de una propiedad de inversión a la medida de valor razonable existe una presunción de que su valor en libros se recuperará mediante la venta. Los impuestos diferidos activos o pasivos se miden a la tasa de impuesto que se espera que se apliquen al año en que se realiza el activo o se liquida el pasivo, con base en la tasa fiscal (y leyes fiscales) que se han promulgado o sustancialmente promulgado a la fecha del informe.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### g) Impuestos a la utilidad y otros impuestos (continuación)

FIBRA Macquarie está registrada para el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México.

#### h) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo en el estado de posición financiera consolidado comprenden efectivo disponible y depósitos a corto plazo con un vencimiento original de 90 días o menos del respectivo depósito a partir de la fecha de adquisición que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor. Dichos saldos pueden convertirse fácilmente en montos de efectivo conocidos y que el Grupo utiliza en la administración de sus compromisos a corto plazo.

El efectivo restringido se refiere a efectivo mantenido en cuentas en garantía, así como a reservas de capital mantenidas por los prestamistas relacionados a ciertos préstamos.

#### i) Cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9 que requiere que la Pérdida Crediticia Esperada (PCE) se reconozca en el momento del reconocimiento inicial de dicha cuenta por cobrar. Para medir la PCE, el Grupo estableció una combinación de dos modelos, el modelo colectivo y el modelo individual, basado en las características y perfil de cobranza.

El modelo colectivo calcula la PCE de las cuentas por cobrar mediante una matriz de provisiones compuesta por tasas de provisión fijas basadas en el perfil de antigüedad ajustada por factores prospectivos específicos del inquilino y el entorno económico.

El modelo individual calcula la PCE por cliente individualmente, evaluando cada cuenta por cobrar de manera específica en la cobranza, utilizando la experiencia histórica, las garantías, información crediticia relevante y la información prospectiva, y negociaciones con el cliente para determinar la duración y la futura recaudación esperada. Para monitorear factores externos que podrían impactar el riesgo de crédito, el Grupo realiza un seguimiento regular de los saldos por cobrar, analizando la cobranza y la antigüedad, incorporando información financiera de cada cliente que proporciona una visión de sus condiciones futuras económicas.

La estimación por deterioro se registra a través de la pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales dentro de los gastos relacionados a las propiedades. Cualquier recuperación posterior de los montos previamente provisionados se acreditan contra gastos relacionados a las propiedades en el estado consolidado de resultados integrales.

#### j) Crédito mercantil

El crédito mercantil reconocido representa la diferencia entre la contraprestación entregada y el valor razonable de los activos adquiridos en la fecha de adquisición.

El crédito mercantil es sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año, y cuando se tienen indicios que el valor en libros puede estar deteriorado.

#### k) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión comprenden inversiones en terrenos y edificios (incluidos planta y equipo) mantenidas ya sea para obtener ingresos por renta, por valorización comercial o por ambas razones, pero no para su venta en el transcurso normal de las actividades del negocio. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y subsecuentemente a valor razonable con cualquier cambio en las mismas reconocido en los estados consolidados de resultado integral. Los costos incluyen gastos atribuibles directamente a la adquisición de la propiedad de inversión, excepto cuando se trata de transacciones de combinación de negocios.

En cada fecha de informe, los valores razonables de las propiedades de inversión se valúan con referencia a una evaluación del Administrador o a informes del valuador independiente, según corresponda.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### l) Distribuciones

Una distribución por pagar se reconoce por el monto de cualquier distribución declarada o recomendada públicamente por los directores en o antes del final del año, pero no distribuida a la fecha del balance.

#### m) Deterioro de activos no financieros

Los activos son sujetos a pruebas de deterioro para determinar si existe un deterioro siempre que eventos o cambios de circunstancias indiquen que el monto en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad en que el monto en libros del activo excede su monto recuperable. El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y el valor en uso. Para propósitos de la evaluación del deterioro del crédito mercantil, los activos se agrupan en los niveles más bajos por los que hay entradas de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo o "UGE").

#### n) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Los pasivos son reconocidos al valor razonable en cuanto exista una obligación de hacer pagos futuros resultantes de una adquisición de activos o servicios, ya sea o no facturado. Por lo general los acreedores reconocidos son liquidados dentro de un periodo de 60 días.

Estos montos representan pasivos por bienes o servicios proporcionados al Grupo antes del final del año del cierre financiero, que no están pagados. Estos montos no están garantizados y generalmente se pagan dentro de los 60 días de reconocimiento. Se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado.

#### o) Deuda y costos financieros

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos y subsecuentemente se valúan al costo amortizado. Las diferencias entre el ingreso (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en los estados consolidados de resultado integral durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de crédito asociados con la adquisición o la construcción de un activo calificado, incluyendo gastos por intereses se permiten capitalizar como parte del costo de ese activo durante el período que se requiere para completar y preparar el activo para el uso planificado. Hasta ahora, el Grupo no ha capitalizado ningún gasto por intereses. Los demás costos de crédito se reconocen en los estados consolidados de resultado integral en el período en el cual ocurren.

#### p) Instrumentos financieros

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que el contrato se celebra y posteriormente se vuelve a medir al valor razonable. El método de reconocimiento de la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado se designa como instrumento de cobertura y en su caso, la naturaleza del elemento que se está cubriendo. Los derivados se registran como activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivo financiero cuando el valor razonable es negativo.

El Grupo ha celebrado un contrato de swaps de tasas de interés, estos instrumentos no califican como instrumentos de coberturas por NIIF, y consecuentemente la ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable de estos derivados se consideran directamente en los estados consolidados de resultados integral. Para más información ver nota 15.

El Grupo clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros de acuerdo con la NIIF 9.

##### *(i) Activos y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja*

El Grupo reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo emitidos en la fecha en que se originan. Las cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar, y los pasivos con intereses se reconocen inicialmente en la fecha de transacción.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### p) Instrumentos financieros (continuación)

##### *(i) Activos y pasivos financieros no derivados – reconocimiento y baja (continuación)*

El Grupo da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y derechos de la propiedad del activo financiero, o ni transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos en la que se transfieren. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en los libros que sea creada o retenida por el Grupo es reconocido como un activo o pasivo separado.

El Grupo dará de baja el pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales sean pagadas o canceladas, o hayan expirado. Cualquier ganancia o pérdida por baja también se reconocerá en el estado consolidado de resultado integral.

##### *(ii) Activos y pasivos financieros no derivados – valuación*

Estos activos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) y los pasivos financieros inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible con posterioridad al reconocimiento inicial, estos son medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo. Para más información ver notas 3 (i), 3(o).

La NIIF 9 contienen un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocio en el que se gestionan los activos y sus características del flujo de efectivo. La NIIF 9 contiene tres principales categorías de clasificación para activos financieros: medidos a costo amortizado, valor razonable a través de otros resultados integrales (VRORI) y valor razonable con cambios en resultados (VRR). La NIIF 9 elimina las categorías existentes de la NIC 39, de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta. Para más información ver notas 3 (i), 3(o).

Los activos financieros son clasificados dentro de los siguientes modelos de negocio, dependiendo del objetivo de la administración: (i) “mantenidos al vencimiento para obtener flujos de efectivo”, (ii) “mantenidos al vencimiento y venta de activos financieros”, y (iii) “otros o mantenidos para negociar”.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina en el momento del reconocimiento inicial. El Grupo administra una evaluación a nivel portafolio del objetivo de modelo de negocio en el cuál un activo financiero es administrado con el objetivo de dar cumplimiento a los propósitos del Grupo en base a la administración de riesgos. La información considerada dentro de la evaluación incluye:

- Las políticas y objetivos del Grupo en relación con el portafolio y la práctica implementación de políticas;
- Desempeño y evaluación del portafolio del Grupo incluyendo cuentas por cobrar;
- Riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio y como esos riesgos son controlados;
- Cualquier compensación relacionada con el desempeño del portafolio; y
- Frecuencia, volumen y eventualidad de ventas de activos financieros de periodos anteriores junto con los motivos de dichas ventas y la expectativa en relación con actividades de ventas futuras.

Los activos financieros del Grupo incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, efectivo restringido, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, la reserva de la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados de tasa de interés.

#### **Evaluación de que los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e interés (“SPPI”)**

Para poder clasificar un activo financiero dentro de una de las tres categorías diferentes, el Grupo determina si los flujos de efectivo contractuales del activo son solamente pagos de principal e interés. El Grupo considera los términos contractuales del instrumento financiero y si el activo financiero contiene algún término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de tal manera que no cumpliría con el criterio de SPPI. Al hacer esta evaluación, el Grupo considera lo siguiente:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### p) Instrumentos financieros (continuación)

##### *Activos y pasivos financieros no derivados – valuación (continuación)*

##### **Evaluación de que los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e interés (“SPPI”) (continuación)**

- Eventos contingentes que modificarían la cantidad o el momento de reconocimiento de los flujos de efectivo;
- Los términos que puedan ajustar la tasa cupón contractual, incluidas las características de tasa de interés variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Características que limitan el derecho del Grupo para obtener flujos de efectivo de ciertos activos.

Una función del pago por anticipado es consistente con las características de solamente pagos de principal e interés si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos del principal y los intereses pendientes de pago, que pudiesen incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato. Adicionalmente, un activo financiero adquirido u originado con una prima o descuento a su monto contractual y en el reconocimiento inicial el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante, el activo pasará la prueba de las características contractuales de flujo de efectivo si el monto de pago anticipado representa sustancialmente el monto contractual y los intereses acumulados (pero no pagados); la cual puede incluir una compensación adicional por la terminación anticipada del contrato.

##### **Activos y pasivos financieros no derivados – reconocimiento inicial**

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado; Valor Razonable vía Otros Resultados Integrales (“VRORI”); o el Valor Razonable con Cambios en Resultados (“VRCR”).

Los activos financieros no derivados no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, a menos que el Grupo cambie su modelo de negocios para administrar activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasificarán el primer día del primer periodo de reporte siguiente al cambio de modelo de negocios.

Un activo financiero será medido a costo amortizado si cumple con estas dos condiciones y no esta designado como VRCR:

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Sus términos contractuales dan lugar en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente a pagos de principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

##### **Activos y pasivos financieros no derivados – mediciones posteriores**

Activos financieros no derivados a costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias o pérdidas por cambios de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja, será reconocida en el estado consolidado de resultados integral.

Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas por cambios en moneda extranjera se reconocen en el estado consolidado de resultados Integral. Ver nota 3(o).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tiene activos financieros medidos a VRORI.

#### q) Resultado por CBFi

La utilidad básica por CBFi se calcula dividiendo las ganancias de los grupos atribuibles a los tenedores de CBFi por el número promedio ponderado de CBFis pendientes durante el año.

#### r) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se informa en los estados de posición financiera consolidados cuando existe un derecho legalmente procedente de compensar los montos reconocidos y existe la intención de liquidar sobre una base neta, o realizar el activo financiero y liquidar el pasivo financiero simultáneamente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

#### s) Patrimonio contribuido

Los CBFIs se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRA Macquarie. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión del patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en los recursos de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2023 y 2022, las distribuciones fueron pagadas del patrimonio del fideicomiso conforme a las leyes mexicanas que regulan los fideicomisos. Para efectos de presentación de los estados financieros consolidados, dichas distribuciones han sido clasificadas en utilidades acumuladas.

La recompra de CBFIs incluyendo los costos relacionados son disminuidos del capital. Ninguna ganancia o pérdida es reconocida en la utilidad del año y dichos certificados son mantenidos como “certificados en tesorería” para ser cancelados posteriormente.

#### t) Arrendamientos

##### a) Como arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, los acuerdos se clasifican como arrendamientos operativos conforme a IFRS16 *Arrendamientos*. El Grupo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas relacionados con la propiedad del activo subyacente.

El Grupo reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos en línea recta durante el plazo del arrendamiento como parte de los ingresos relacionados con la propiedad. Para más información ver nota 20.

##### b) Como arrendatario

Los arrendamientos se reconocen inicialmente en el estado de posición financiera consolidado como pasivos de arrendamiento con los correspondientes activos por derecho de uso. Los activos por derecho de uso son subsecuentemente medidos al costo y se deprecia utilizando el método de línea recta. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando el método de tasa de interés efectiva. El pasivo por arrendamiento se mide posteriormente al costo amortizado. Los intereses implícitos y los gastos de depreciación se reconocen por separado en el estado consolidado de resultados integrales.

#### u) Redondeo de montos

Los montos de los estados financieros consolidados han sido redondeados al millar de Pesos Mexicanos más cercano, salvo que se indique lo contrario.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 4. INGRESOS/(GASTOS) DEL AÑO

El ingreso/(gasto) por los años incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>		
Ingresos por arrendamiento	3,776,564	3,789,905
Ingresos por estacionamiento	52,988	43,069
Gastos refacturados a los inquilinos	260,431	244,501
<b>Total de ingresos relacionados a las propiedades<sup>1</sup></b>	<b>4,089,983</b>	<b>4,077,475</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>		
Honorarios de administración	(101,197)	(86,544)
Seguro sobre la propiedad	(26,969)	(28,467)
Impuesto predial	(91,296)	(81,780)
Reparaciones y mantenimiento	(134,811)	(97,232)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(43,648)	(43,068)
Servicios de seguridad	(28,003)	(24,255)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(15,751)	(10,156)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(131,326)	(79,753)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(103,602)	(95,417)
Gastos de servicios generales	(27,568)	(22,536)
Gastos de mercadotecnia	(18,070)	(13,363)
Honorarios por operación de estacionamiento	(11,484)	(9,574)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	(39,185)	(54,236)
Otros gastos para la propiedad	(6,288)	(7,314)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(779,198)</b>	<b>(653,695)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>		
Honorarios de asesoría fiscal	(3,552)	(2,446)
Honorarios de contabilidad	(14,209)	(11,949)
Honorarios de valuación	(4,177)	(4,506)
Honorarios de auditoría	(5,651)	(5,331)
Otros honorarios profesionales	(30,859)	(24,897)
Otros gastos	(29,303)	(41,163)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(87,751)</b>	<b>(90,292)</b>
<b>d) Costos Financieros</b>		
Gastos por intereses de deuda	(898,073)	(895,053)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(16,520)	(65,418)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(692)	(1,211)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(915,285)</b>	<b>(961,682)</b>
<b>e) Utilidad cambiaria</b>		
Utilidad cambiaria no realizada en partidas monetarias	2,200,877	997,656
(Pérdida)/utilidad por fluctuación cambiaria realizada	(21,679)	37,503
<b>Total de utilidad cambiaria</b>	<b>2,179,198</b>	<b>1,035,159</b>

<sup>1</sup> Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en un momento determinado de acuerdo con la NIIF15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo tenía 89 empleados (2022: 77 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente y el total de sueldos y salarios respecto a los empleados fueron de \$120.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2022: \$108.1 millones).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento derivado de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el año no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y Tuxtpec.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El CEO supervisa el desempeño del Grupo según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

Año terminado 31 de diciembre de 2023	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,323,303	822,958	790,100	657,774	72,197	678,459	4,344,791
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	1,250,150	768,083	746,697	619,845	60,514	549,962	3,995,251
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	3,071	60,756	63,827
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	73,153	54,875	43,403	37,929	8,612	67,741	285,713
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	914,907	755,688	493,495	436,519	62,669	920,555	3,583,833
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Utilidad/(pérdida) cambiaria	251,965	139,198	178,575	167,874	-	(6)	737,606
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(2,110,001)	(1,222,065)	(1,143,922)	(1,104,467)	-	-	(5,580,455)
Utilidad no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,788,201	1,209,576	857,063	909,339	30,303	485,220	5,279,702
Costos financieros <sup>3</sup>	(91,800)	(52,460)	(66,237)	(62,335)	(14,191)	(35,893)	(322,916)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$72.2 millones y de \$182.6 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen pérdidas operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$62.7 millones y de \$158.5 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.2 millones y de \$35.9 millones, respectivamente.

Año terminado 31 de diciembre de 2022	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,374,093	766,490	826,855	688,579	62,358	578,200	4,296,575
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	1,297,268	721,360	792,105	656,178	54,606	474,102	3,995,619
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	348	43,943	44,291
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	76,825	45,130	34,750	32,401	7,404	60,155	256,665
Utilidad/(pérdida) neta del segmento <sup>2</sup>	1,267,263	701,771	827,504	627,152	(22,166)	(593,072)	2,808,452
<i>Incluida/(pérdida) en la utilidad del año:</i>							
Utilidad cambiaria	125,219	73,544	93,939	82,826	-	103	375,631
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(970,959)	(560,803)	(548,723)	(508,082)	-	-	(2,588,567)
Utilidad/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,046,567	587,374	625,277	545,392	(45,914)	(932,579)	1,826,117
Costos financieros <sup>3</sup>	(102,174)	(60,357)	(77,627)	(69,059)	(14,176)	(35,634)	(359,027)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total de \$62.4 millones y de \$156.7 millones, respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$22.1 millones y de \$55.7 millones, respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.1 millones y de \$35.6 millones, respectivamente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

	Industrial				Comercial		Total
	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
Al 31 de diciembre de 2023	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Activos totales del segmento	17,279,353	10,944,552	9,268,292	9,010,438	532,343	6,079,182	53,114,160
Pasivos totales del segmento	(1,852,572)	(1,065,494)	(1,276,478)	(1,215,054)	(173,392)	(516,922)	(6,099,912)
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>							
Activos totales del segmento	17,014,121	10,318,484	9,686,633	8,902,244	500,336	5,583,490	52,005,308
Pasivos totales del segmento	(2,160,275)	(1,255,001)	(1,552,374)	(1,397,369)	(173,696)	(505,806)	(7,044,521)

Los activos no circulantes del Grupo consisten principalmente en propiedades de inversión, localizadas en México.

Los segmentos operativos se concilian con el total de ingresos y la utilidad/(pérdida) operativa como se indica a continuación:

	Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	4,344,791	4,296,575
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(254,808)	(219,100)
<b>Total de ingresos del año</b>	<b>4,089,983</b>	<b>4,077,475</b>
Utilidad neta del segmento	3,583,833	2,808,452
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	5,205	2,733
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(642,453)	(652,465)
Ingresos por intereses	46,282	23,362
Partidas atribuibles al método de participación	2,322	1,330
Otros ingresos	-	3,738
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias <sup>2</sup>	1,441,592	659,528
(Pérdida)/utilidad no realizada en swaps de tasas de interés	(96,621)	275,903
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(225,930)	(188,696)
Gastos relacionados con transacciones	(5,490)	(3,948)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(87,751)	(90,292)
Impuesto a la utilidad	834	171
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>2,839,816</b>

<sup>1</sup> Parte de la deuda fue refinanciada como una deuda sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2023 y 2022 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

<sup>2</sup> Utilidad cambiaria en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del año.

<sup>3</sup> Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el contrato de administración").

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los activos y los pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como sigue:

	Años terminados	
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Activos por segmento	53,114,160	52,005,308
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	239,709	977,327
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	288	288
Otros activos <sup>1</sup>	125,026	90,923
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(1,878,826)	(1,757,980)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,266,865	1,147,682
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	81,783	178,404
<b>Total de activos</b>	<b>52,949,005</b>	<b>52,641,952</b>
Pasivos por segmento	(6,099,912)	(7,044,521)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(10,668,494)	(11,186,203)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(434,353)	(429,589)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	611,962	610,299
Otros pasivos <sup>1</sup>	(4,283)	(7,575)
Impuesto diferido pasivo <sup>1</sup>	(24,914)	(25,748)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(16,619,994)</b>	<b>(18,083,337)</b>

<sup>1</sup> Activos y pasivos mantenidos a nivel Fondo.

### 6. DISTRIBUCIONES PAGADAS Y APROBADAS POR PAGAR

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie realizó cinco pagos de distribuciones por un monto total de \$2,229.7 millones (2022: \$1,484.5 millones) como sigue:

Periodo de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFI	Distribución Pagada <sup>1</sup>
3T22 <sup>2</sup>	30 de enero de 2023	0.5000	380.6
4T22	03 de marzo de 2023	0.5000	380.6
2022 Extraordinaria	10 de marzo de 2023	0.8788	669.1
1T23	16 de junio de 2023	0.5250	399.7
2T23	28 de septiembre de 2023	0.5250	399.7
<b>Distribuciones pagadas durante el año</b>			<b>2,229.7</b>

<sup>1</sup> Montos expresados en millones de pesos

<sup>2</sup> Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2022 y pagada el 30 de enero de 2023

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$399.7 millones (0.525 por CBFI) con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2023, que posteriormente fue pagada el 30 de enero de 2024.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$2,248.7 millones (2022: \$1,503.5 millones).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)**

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

**7. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI**

	Años terminados	
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Utilidad por CBFI</b>		
Utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	5.21	3.74
<b>Utilidad básica utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI</b>		
Utilidad neta después de impuestos atribuible a interés mayoritario para ganancia básica por CBFI (\$'000)	3,967,212	2,848,028
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	761,289	761,289

**8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO**

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Rentas por cobrar	180,804	163,311
Reserva de la pérdida por deterioro en cuentas por cobrar <sup>1</sup>	(167,297)	(154,071)
<b>Total de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto<sup>2</sup></b>	<b>13,507</b>	<b>9,240</b>

<sup>1</sup> Ver notas 3(i), 3(p) and 18 para más detalles.<sup>2</sup> La pérdida por deterioro en cuentas por cobrar es determinada en base al modelo de la Pérdida Crediticia Esperada. Ver nota 18 para más detalles.**9. OTROS ACTIVOS**

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Otros activos - circulante</b>		
IVA por recuperar	71,136	41,686
Honorarios de administración anticipados	61,402	47,953
Otras cuentas por cobrar	29,028	9,158
Pagos anticipados	20,917	39,157
Impuesto a la utilidad por recuperar	465	465
<b>Total de otros activos - circulante</b>	<b>182,948</b>	<b>138,419</b>
<b>Otros activos - no circulante</b>		
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	169,116	203,888
Otros activos	15,663	19,067
<b>Total otros activos - no circulante</b>	<b>184,779</b>	<b>222,955</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF 11 – *Acuerdos Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dicho Negocio Conjunto se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

#### a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
		FIBRA Macquarie Dic 31, 2023	FIBRA Macquarie Dic 31, 2022		
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	407,834	444,638
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	859,031	703,044
<b>Total inversiones en negocios conjuntos</b>				<b>1,266,865</b>	<b>1,147,682</b>

#### b) Movimiento de valores en libros

	Año terminado	
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,147,682	1,323,700
Aportaciones de capital durante el año <sup>1</sup>	7,074	3,543
Distribuciones recibidas durante el año	(111,396)	(103,010)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	116,553	84,771
Participación en la utilidad/(pérdida) por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	106,952	(161,322)
<b>Valor en libros al cierre del año</b>	<b>1,266,865</b>	<b>1,147,682</b>

<sup>1</sup> Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos de capital en negocio conjunto.

#### c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estas cifras. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	36,753	27,488	52,067	62,491
Total de activos - no circulante	785,899	867,612	2,911,946	2,574,627
Total de pasivos - circulante <sup>3</sup>	-	-	(83,930)	(93,246)
Total de pasivos - no circulante <sup>3</sup>	(6,985)	(5,825)	(1,162,020)	(1,137,785)
<b>Activos netos</b>	<b>815,667</b>	<b>889,275</b>	<b>1,718,063</b>	<b>1,406,087</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$41.4 millones (2022: \$60.7 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$45.3 millones (2022: \$18.8 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo acreedores y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,146.8 millones (2022: \$1,209.0 millones).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 10. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

#### c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2022 \$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>1</sup>	889,275	1,059,951	1,406,087	1,587,449
Movimientos netos del año	(73,608)	(170,676)	311,976	(181,362)
<b>Activos netos</b>	<b>815,667</b>	<b>889,275</b>	<b>1,718,063</b>	<b>1,406,087</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	407,834	444,638	859,031	703,044
Valor en libros de FIBRA Macquarie	407,834	444,638	859,031	703,044

<sup>1</sup> Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$25.5 millones (2022: \$23.6 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidos por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

Estado de Resultado Integral Condensado	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2023 \$'000	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2022 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2023 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2022 \$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	107,343	88,324	402,274	349,877
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	-	293,903	-
Ingresos por intereses	651	386	5,146	3,398
<b>Total de ingresos</b>	<b>107,994</b>	<b>88,710</b>	<b>701,323</b>	<b>353,275</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos Financieros	-	-	(100,167)	(99,620)
Otros gastos	(36,768)	(44,385)	(145,373)	(128,437)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(80,000)	(169,134)	-	(153,510)
<b>Total de gastos</b>	<b>(116,768)</b>	<b>(213,519)</b>	<b>(245,540)</b>	<b>(381,567)</b>
<b>(Pérdida)/utilidad del año</b>	<b>(8,774)</b>	<b>(124,809)</b>	<b>455,783</b>	<b>(28,292)</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>(4,387)</b>	<b>(62,405)</b>	<b>227,892</b>	<b>(14,146)</b>

#### d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

### 11. CRÉDITO MERCANTIL

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Crédito mercantil al inicio del año	841,614	841,614
<b>Monto en libros al final del año</b>	<b>841,614</b>	<b>841,614</b>

El crédito mercantil registrado representa la diferencia entre la contraprestación pagada y el valor razonable del portafolio industrial en 2012, incluido en el segmento industrial (UGE).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 11. CRÉDITO MERCANTIL (CONTINUACIÓN)

El crédito mercantil está sujeto a prueba de deterioro por lo menos una vez al año y cuando se tienen indicios de que indiquen que el valor en libros puede estar en deterioro. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, debido a que la prima con respecto al portafolio en el cual el crédito mercantil fue inicialmente reconocido y evaluado por el Valuador Independiente es mayor que el valor en libros, no se ha reconocido deterioro del crédito mercantil.

Los supuestos utilizados en determinar el valor estimado recuperable del portafolio consideran una prima. Para determinar la tasa de la prima, el Grupo analizó la distribución de ubicación (diversificación geográfica y concentración de mercado) de la cartera, la calidad de la construcción, la tasa promedio ponderada actual, el plazo de arrendamiento restante promedio ponderado, las tasas de alquiler promedio ponderado actual, la concentración de la industria y la calidad general de los inquilinos, que componen la cartera y de las concentraciones significativas.

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del año		48,861,010	47,659,885
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno <sup>1</sup>		-	616,512
Adquisición de propiedades de inversión <sup>2</sup>		-	307,500
Gastos de capital (incluyendo mejoras del inquilino)		274,355	294,142
Transferencia de propiedades en proceso de construcción		614,943	259,312
Propiedad de inversión en proceso de construcción	12(a)	510,331	274,929
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		5,172,751	1,987,439
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		42,905	49,858
<b>Valor en libros al final del año</b>		<b>49,895,840</b>	<b>48,861,010</b>

<sup>1</sup> El monto incluye la adquisición de terreno en Ciudad Juárez y Tijuana.

<sup>2</sup> El monto incluye la adquisición de una propiedad industrial en Cuautitlán Izcalli.

#### a) Propiedades de inversión en proceso de construcción\*

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Valor en libros al inicio del año	730,160	455,231
Gastos de capital	1,125,274	534,241
Transferencia de propiedades de inversión completa	(614,943)	(259,312)
<b>Valor en libros al final del año</b>	<b>1,240,491</b>	<b>730,160</b>

\* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocidas a su costo histórico debido a que el valor razonable de las propiedades en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación si la propiedad es concluida, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultado integral.

#### b) Valuación activo por activo

Las valuaciones de las propiedades de inversión son realizadas en forma semestral por un especialista certificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratada como Valuador Independiente para llevar a cabo una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

El valuador independiente aplica los métodos de costo, valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

#### b) Valuación activo por activo (continuación)

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función de los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3.

Los datos de entrada y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la gerencia. Las variables usadas en las valuaciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se encuentran a continuación:

- El rango del rendimiento anualizado promedio respecto a todas las propiedades fue entre 6.50% a 10.00% (2022: 6.75% a 10.00%) para las propiedades industriales y 8.75% a 11.50% (2022: 8.75% a 10.50%) para las propiedades comerciales.
- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2022: 7.00% and 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (2022: 9.25% y 11.00%) para las propiedades comerciales.
- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.50% y 11.75% (2022: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales entre 11.75% y 14.50% (2022: 11.75% y 13.50%) para las propiedades comerciales.
- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% a 5.00% (2022: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.44% (2022: 3.45%) para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (2022: 3.00% y 20.00%) con un valor medio ponderado de 11.43% (2022: 8.64%) para las propiedades comerciales.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento (rendimiento de mercados) y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a todos los cuatro supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior a los fines de la información financiera y el valor en libros al final del año se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y las mejoras para los inquilinos que se contabiliza al costo histórico y amortizado.

### 13. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - corto plazo</b>		
Distribuciones por pagar <sup>1</sup>	402,197	380,644
Gastos provisionados relacionados a la propiedad <sup>2</sup>	108,452	107,991
Intereses por pagar	78,798	71,769
Otras cuentas por pagar e ingresos diferidos	78,288	67,706
Gastos de capital provisionados	75,706	87,882
Pago diferido por el terreno adquirido <sup>3</sup>	41,444	238,710
Impuestos por pagar (principalmente retenciones por pagar)	6,831	9,646
Honorarios de auditoría y asesoría fiscal	4,036	4,480
Gastos relacionados a costos de transacción	59	9,316
<b>Total de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - corto plazo</b>	<b>795,811</b>	<b>978,144</b>
<b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - largo plazo</b>		
Ingresos por alquiler diferido con respecto a propiedades comerciales	195	-
Pago diferido por el terreno adquirido <sup>3</sup>	-	47,498
<b>Total de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - largo plazo</b>	<b>195</b>	<b>47,498</b>

<sup>1</sup> Incluye principalmente distribuciones por pagar con respecto a los CBFIs por un monto de \$399.7 millones (2022: \$380.6 millones). Ver nota 6 para más detalles.

<sup>2</sup> Incluye el pasivo por prima de antigüedad al 31 de diciembre de 2023 de \$1.1 millones (2022: \$0.87 millones) conforme a NIC 19 Beneficios a los empleados.

<sup>3</sup> Cuenta por pagar al 31 de diciembre de 2023 respecto al terreno adquirido en Cd. Juárez (2022: cuenta por pagar a corto y largo plazo respecto a terrenos adquiridos en Cd. Juárez y Tijuana). Ver nota 1 para más detalles.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 14. DEUDA

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito revolvente disponible en US\$*	4,899,116	6,679,718
Línea de crédito revolvente disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>6,198,746</b>	<b>7,979,348</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	14,275,008	6,292,488
Financiamiento con pagarés en US\$	1,267,013	10,455,211
Costos de transacción no amortizados	(83,761)	(75,314)
<b>Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar</b>	<b>15,458,260</b>	<b>16,672,385</b>

\*Al 31 de diciembre de 2023 incluye US\$35.0 millones (equivalentes a \$591.3 millones) de la línea de crédito no garantizada no comprometida con BBVA México. La información sobre la exposición del Grupo a los riesgos de tasas de interés, moneda extranjera y liquidez se incluyen en la nota 18.

Las líneas de crédito relevantes son resumidas, como sigue:

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés Anual	Fecha de Vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,266,147
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% <sup>1</sup>	Dic-26	1,259,438
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% <sup>1</sup>	Abr-27	3,018,701
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 <sup>4</sup>	30-días SOFR + 1.40%	Jun-27	928,521
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,539,106
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% <sup>1</sup>	Jun-28	1,677,810
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% <sup>1</sup>	Jun-28	2,517,877
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,250,660
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>955.0</b>	<b>920.0</b>			<b>15,458,260</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>955.0</b>	<b>920.0</b>			<b>15,458,260</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasa de interés. Referirse a nota 15. <sup>2</sup>Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>4</sup> Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie hizo tres disposiciones por un monto total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente con BBVA México; dos por US\$20.0 millones cada una, el 03 de marzo de 2023 y 31 de mayo de 2023, respectivamente y una por US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023.

\* Todos los intereses incluyen las retenciones de ISR.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 14. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Prestamistas/ Entidad Crediticia	Moneda	Límite de Crédito	Monto	Tasa de Interés	Fecha de Vencimiento	Valor en libros
		\$'millones	Dispuesto			Dic 31, 2022
			\$'millones			\$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	250.0	250.0	5.82%	Jun-23	4,839,780
MetLife - a plazo <sup>1</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,054,131
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	180.0	129.0 51.0	4.24% <sup>2</sup> 90-días SOFR + 2.15% <sup>3</sup>	Abr-27 Abr-27	2,475,658 978,748
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,450,795
Varios bancos a través de la línea de crédito - Línea de Crédito a plazo	US\$	75.0	75.0	SOFR a 90 días+2.10% <sup>4</sup>	Dic-26	1,441,223
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,432,050
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>865.0</b>	<b>865.0</b>			<b>16,672,385</b>
<b>Deuda a corto plazo</b>		<b>250.0</b>	<b>250.0</b>			<b>4,839,780</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>615.0</b>	<b>615.0</b>			<b>11,832,605</b>

<sup>1</sup> Treinta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>2</sup> Tasa fija mediante un swap de tasa de interés. Referirse a nota 15. <sup>3</sup> US\$51.0 millones tiene un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 2.00% puntos base.

<sup>4</sup> US\$75.0 millones tiene un interés de tasa variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR ajustado + 1.95% puntos base. <sup>5</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

\* Todos los intereses incluyen las retenciones de ISR.

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2023	Dic 31, 2022
	\$'000	\$'000
Saldo al inicio del año	<b>16,672,385</b>	16,404,374
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	<b>(4,288,675)</b>	(5,509,449)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	<b>5,260,246</b>	6,789,090
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>971,571</b>	1,279,641
Total de efectos por tipos de cambio	<b>(2,170,223)</b>	(995,691)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción de los préstamos	<b>(31,993)</b>	(81,357)
Costos de transacción amortizados	<b>16,520</b>	65,418
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>15,458,260</b>	16,672,385

### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US\$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Tasa fija efectiva Dic 31, 2023	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Bancos varios	Abr 5, 2022	Abr 1, 2027	US\$180.0 millones <sup>1</sup>	2.52%	129,312	178,404
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 9, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	4,351	-
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(30,669)	-
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(21,211)	-
<b>Valor razonable estimado</b>			<b>US\$505.0 millones</b>		<b>81,783</b>	<b>178,404</b>

<sup>1</sup> Acuerdo de instrumentos de cobertura de tasas de interés contratado el 31 de diciembre de 2022 por un monto de US\$129.0 millones.

### 16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen 761,289,000 CBFIs que representa un monto de \$17,303.9 millones.

El Grupo actualmente tiene un programa activo de recompra de CBFi, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 25 de abril de 2023 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2024.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de diciembre de 2023, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hubo CBFIs recomprados.

### 17. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de un fideicomiso ("F/3493") junto con Inmobiliaria Alamedida (el socio del fideicomiso F/3493 del negocio conjunto) por un total de US\$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del socio del fideicomiso F/3493 del negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros consolidados.

La siguiente tabla resume la participación no controladora y los activos y pasivos totales de las entidades consolidadas.

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2023 Porcentaje	Participación no controlada Dic 31, 2023 \$'000	Total Activos Dic 31, 2023 \$'000	Total Pasivos Dic 31, 2023 \$'000
Fid CIB/3493	20%	292,040	1,539,592	(32,978)
		292,040	1,539,592	(32,978)
	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2022 Porcentaje	Participación no controlada Dic 31, 2022 \$'000	Total Activos Dic 31, 2022 \$'000	Total Pasivos Dic 31, 2022 \$'000
Fid CIB/3493	25%	240,143	974,907	(664)
		240,143	974,907	(664)

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS

#### Administración de los riesgos

El Grupo administra su patrimonio mediante una mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Comité FIBRA del Administrador.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y la deuda. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo. Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

#### a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida consecuente es el monto del crédito no pagado o la pérdida esperada al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el estado de posición financiera consolidado. La concentración del crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera:

- asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas y;
- asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

#### Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra su riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus principales contrapartes.

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2023, el inquilino individual más significativo representa 2.6% (2022: 3.1%) de los ingresos por renta. El Grupo mantiene ciertas garantías incluyendo los depósitos en garantía.

Al 31 de diciembre de 2023, el importe bruto de cuentas por cobrar era de \$180.8 millones y la provisión por deterioro fue de \$167.3 millones (2022: el importe bruto de cuentas por cobrar era de \$163.3 millones y la provisión por deterioro fue de \$154.0 millones.)

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo presenta efectivo y equivalentes de efectivo por \$481.7 millones al 31 de diciembre de 2023 (2022: \$1,242.6 millones). El efectivo y equivalente de efectivo se encuentra principalmente con HSBC México, S. A. ("HSBC") y Banco Nacional de México, S.A. ("Citibanamex"), contrapartes de instituciones financieras, las cuales están calificadas A-2 por ciertas agencias de calificación al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

#### a) Riesgo de crédito (continuación)

##### Otros activos - circulantes

Está conformado principalmente de IVA por recuperar, pagos anticipados de seguros de las propiedades, y el honorario de administración de MAM México pagado por anticipado.

A continuación, se detalla la concentración de riesgo crediticio de los activos del Grupo de los tipos de contrapartes. Los montos indicados representan el riesgo de crédito máximo de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente:

	Efectivo y equivalentes de efectivo*	Otros activos	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, netas	Total
Al 31 de diciembre de 2023	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instituciones financieras*	481,669	29,028	-	510,697
Otros	-	153,920	13,507	167,427
<b>Total</b>	<b>481,669</b>	<b>182,948</b>	<b>13,507</b>	<b>678,124</b>

	Efectivo y equivalentes de efectivo*	Otros activos	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, netas	Total
Al 31 de diciembre de 2022	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Instituciones financieras*	1,242,628	9,158	-	1,251,786
Otros	-	129,261	9,240	138,501
<b>Total</b>	<b>1,242,628</b>	<b>138,419</b>	<b>9,240</b>	<b>1,390,287</b>

\* Incluye efectivo restringido

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la antigüedad de los ingresos netos por cobrar que no presentan deterioro se integra como sigue:

	2023	2022
	\$'000	\$'000
Vencimiento < 30 días	12,399	8,552
Vencimiento < 60 días	896	437
Vencimiento 61-90 días	212	251
<b>Total de ingresos relacionados con la propiedad por cobrar, netos</b>	<b>13,507</b>	<b>9,240</b>

La Administración cree que las cifras sin reservar que presentan una antigüedad de más de 30 días serán totalmente recuperables debido al historial de pago y análisis de crédito de cada uno de los arrendatarios.

#### b) Riesgo de liquidez

La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Comité FIBRA del Administrador la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos presentados en el estado de posición financiera consolidado, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

#### b) Riesgo de liquidez (continuación)

El análisis de vencimiento de pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

2023	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(795,811)	-	(195)	(796,006)
Depósitos de inquilinos	-	(22,848)	(310,381)	(333,229)
Deuda*	-	-	(15,542,021)	(15,542,021)
Otros pasivos	-	(3,302)	(4,283)	(7,585)
<b>Total</b>	<b>(795,811)</b>	<b>(26,150)</b>	<b>(15,856,880)</b>	<b>(16,678,841)</b>

\* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a \$83.8 millones.

2022	Menos de 3 meses \$'000	3 a 12 meses \$'000	1 a 5 años \$'000	Total \$'000
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(978,144)	-	(47,498)	(1,025,642)
Depósitos de inquilinos	-	(25,762)	(322,724)	(348,486)
Deuda*	-	-	(16,747,699)	(16,747,699)
Otros pasivos	-	(3,501)	(7,575)	(11,076)
<b>Total</b>	<b>(978,144)</b>	<b>(29,263)</b>	<b>(17,125,496)</b>	<b>(18,132,903)</b>

\* Excluye los costos no amortizados de la deuda que ascienden a \$75.3 millones.

#### c) Riesgo de mercado

##### Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se deriva de las fluctuaciones en los tipos de cambio que modifican el valor del Peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos acordados en una moneda diferente a la moneda funcional del Grupo.

##### *(i) Ingresos en moneda no funcional*

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluyendo los gastos por intereses.

##### *(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional*

El Grupo busca reducir minimizar el impacto de las fluctuaciones cambiarias sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. Actualmente, el Grupo no tiene contemplado cubrir de forma adicional la exposición cambiaria causando cuando se utilice Pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo cambiario al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

#### c) Riesgo de mercado (continuación)

##### (ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional (continuación)

	2023 Exposiciones en USD* \$'000	2022 Exposiciones en USD* \$'000
Propiedades de inversión	43,118,853	43,143,010
Efectivo y equivalentes de efectivo (incluyendo efectivo restringido)	256,103	778,047
Otros activos	155,521	235,250
Cuentas por cobrar	14,370	17,375
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar- largo plazo	-	(47,498)
Depósitos de inquilinos	(232,511)	(306,771)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(295,041)	(512,319)
Deuda	(15,458,260)	(16,672,385)
<b>Exposición neta</b>	<b>27,559,035</b>	<b>26,634,709</b>

\*Los montos presentados son en Pesos Mexicanos.

Un movimiento en los tipos de cambio aplicados a las exposiciones netas de la tabla anterior darían lugar a un cambio en los activos netos del Grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones en el cierre del período del dólar estadounidense al tipo de cambio del Peso, se aplicó un movimiento del 10%.

	Sensibilidad en la utilidad de operación*	
	Movimiento de + 10% \$'000	Movimiento de - 10% \$'000
<b>AI 2023</b>		
<b>Exposición a los dólares</b>	<b>2,755,903</b>	<b>(2,755,903)</b>
<b>AI 2022</b>		
Exposición a los dólares	2,663,471	(2,663,471)

\*Los montos presentados son en Pesos Mexicanos.

#### Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo en que los cambios en las tasas de interés del mercado tengan un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de interés predominantemente a través de préstamos a tasa variable y gestiona esta exposición sobre la base de una "revisión", incluidas las exposiciones generadas por los préstamos de los Fideicomisos Industriales.

Las tasas de interés son muy sensibles a diferentes factores, incluidas las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, así como consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de control de FIBRA Macquarie.

El riesgo de tasas de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable. El Grupo podrá celebrar en el futuro líneas de crédito o bien incurrir en contraer deudas con tasas de interés variables. En la medida en que el Grupo disponga de estas deudas, o que incurra en endeudamiento a tasa variable, el Grupo estará expuesto al riesgo asociado con las variaciones del mercado de tasa de interés.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, el Grupo ha entrado en un contrato de swap de tasa de interés fija siempre que sea posible. El Grupo ha celebrado swaps de tasas de interés para cambiar la tasa de interés variable de un préstamo a plazo fijo de US\$505.0 millones (2022: US\$129.0 millones) a una tasa de interés fija (para más detalles, consulte la nota 15). En consecuencia, al 31 de diciembre de 2023, el 91% (2022: 85.4%) del financiamiento de deuda del Grupo se tiene una tasa de interés fija.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 18. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO Y DE RIESGOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

#### c) Riesgo de mercado (continuación)

##### Análisis de sensibilidad

La siguiente tabla refleja el aumento/(disminución) neto potencial en los resultados del Grupo, producto de los cambios en las tasas de interés al 31 de diciembre respectivamente; todas las demás variables permanecen constantes.

	2023 \$'000	2022 \$'000
<b>Tasa de interés variable</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	481,669	1,242,628
<b>Exposición de la tasa de interés variable neta</b>	<b>481,669</b>	<b>1,242,628</b>

Una variación en las tasas de interés variable (SOFR) aplicadas a las exposiciones netas del resumen anterior podría producir cambio en las utilidades netas del Grupo.

	Sensibilidad en la utilidad de operación	
	Movimiento de +100pb \$'000	Movimiento de -100pb \$'000
<b>AI 2023</b>		
<b>Efecto de la exposición variable neta</b>	<b>4,817</b>	<b>(4,817)</b>
<b>AI 2022</b>		
Efecto de la exposición variable neta	12,426	(12,426)

#### d) Administración a la reforma de la tasa de interés de referencia y riesgos asociados

Una reforma fundamental de las tasas de interés de referencia más significativas está en proceso a nivel global, incluyendo el reemplazo de algunas tasas ofrecidas interbancarias (las IBOR) con tasas alternativas casi libres de riesgos. El Grupo finalizó el proceso de implementación de cláusulas de recurso de emergencia adecuadas para todas las exposiciones indexadas a LIBOR en dólares estadounidenses en 2022. Al 31 de diciembre de 2023, todas las referencias de tipo variable negociadas por el Grupo están denominadas en SOFR (por sus siglas en inglés Secured Overnight Financing Rate).

La Autoridad de Conducta Financiera (FCA por sus siglas en inglés) anunció a principios de 2023 que la fijación de LIBOR sintético en dólares estadounidenses a uno, tres y seis meses cesará el 30 de septiembre de 2024.

##### Derivados

El Grupo mantiene swaps de tipos de interés para fines de gestión de riesgos que se designan en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. Los swaps de tipos de interés tienen puntos flotantes que están indexadas al SOFR. Los instrumentos derivados del Grupo se rigen por contratos basados en los contratos maestro de la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (ISDA por sus siglas en inglés) y CMOF (Contrato Marco de Operaciones Financieras).

### 19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión, (nota 12)
- Instrumentos financieros derivados, (nota 15)

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas se ven afectados por la elección del modelo de valuación usado y las suposiciones subyacentes realizadas con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la cualidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasa de descuento: que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasa de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa las pruebas obtenidas de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía en la que se deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Consejo de Directores.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las tasas cotizadas de swap, los precios de futuros y las tasas de endeudamiento interbancario.

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del swap de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados, de acuerdo con los niveles de las jerarquías de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos o pasivos idénticos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (como precios) o indirectamente (derivado de los precios);

Nivel 3 – variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 19. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	13,507	13,507
Deuda*	(15,124,925)	(15,124,925)	(15,458,260)
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	9,240	9,240	9,240
Deuda*	(16,337,920)	(16,337,920)	(16,672,385)

\* Neto de costos de transacción no amortizados.

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros medidos al valor razonable por el Grupo:

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	81,783	-	81,783
Propiedades de inversión	-	-	49,895,840	49,895,840
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	178,404	-	178,404
Propiedades de inversión	-	-	48,861,010	48,861,010

El valor razonable de los swaps de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes independientes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de valoración.

El valor razonable de los swaps de tasa de interés refleja el riesgo crediticio del instrumento e incluye ajustes para tomar en cuenta el riesgo crediticio de la entidad del Grupo y la contraparte cuando corresponda.

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2022 \$'000
Saldo al inicio del año	48,861,010	47,659,885
Gastos de capital/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	1,442,534	878,241
Adquisición de terreno	-	616,512
Adquisición de propiedades de inversión	-	307,500
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,580,455)	(2,588,567)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	5,172,751	1,987,439
<b>Saldo al final del año</b>	<b>49,895,840</b>	<b>48,861,010</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 20. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la según la NIIF 16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. Los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscila entre el 31 de diciembre de 2023 al 31 de mayo de 2038.

Cuando los pagos por el arrendamiento son mínimos se considera que son el alquiler neto acumulado durante el período de arrendamiento, que se define como la fecha de terminación más temprana posible a disposición del arrendatario, con independencia de la probabilidad de la terminación inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo van hacia delante son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023	<1 año	1-5 años	>5 años	Total
	US\$'000	US\$'000	US\$'000	US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	162,563	389,939	101,057	653,559
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en \$MXN	30,775	62,909	14,674	108,358

\* Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

### 21. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El Grupo no tiene compromisos ni pasivos contingentes significativos al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

### 22. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador está bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación entre el público inversionista. A continuación, se detallan las partes relacionadas del Grupo más importantes:

#### a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de administración respecto al Grupo es contratado y remunerado por el Administrador.

#### b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de CIBanco está registrado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los honorarios del fiduciario para el Grupo fueron \$4.7 millones (2022: \$4.5 millones).

#### c) Administrador

MAM México funge como Administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal No 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de Administración, MAM México tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$225.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2022: \$188.7 millones). El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 1 de abril y el 1 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFIs durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 22. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### c) Administrador (continuación)

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calculan por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. Este honorario está por pagar el último día hábil de cada periodo de dos años comenzando el 19 de diciembre de 2012, y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, ningún honorario de desempeño por pagar por FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Grupo provisionó gastos por \$4.9 millones (2022: \$1.8 millones), respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2023, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holding Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 36,853,632 CBFIs y recibió distribuciones de \$107.9 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 (2022: \$71.9 millones).

Ocasionalmente, otras subsidiarias o filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden tener CBFIs por cuenta propia o por terceros.

### 23. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El 8 de marzo de 2024, el Grupo pagó una distribución por un monto de \$399.7 millones (0.5250 por CBFI) con respecto a los resultados del cuarto trimestre de 2023.

De acuerdo con las Leyes fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios de la deuda denominada en moneda extranjera. El Grupo declaró una distribución extraordinaria de 2.2598 por CBFI (pagada 70% en CBFI y 30% en efectivo) el 14 de marzo de 2024.

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de estos estados financieros consolidados y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.



# Informe de los Auditores Independientes

## A los tenedores de las CBFIs del

*Fideicomiso Irrevocable No. /1622*

*(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple)*

*(Miles de pesos mexicanos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o “el Fideicomiso”), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de FIBRA Macquarie México, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe*. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



**Valuación de las propiedades de inversión: \$49,895,840**

Ver nota 12 a los estados financieros consolidados.

**La cuestión clave de la auditoría**

Las propiedades de inversión del Fideicomiso representan el 94% del total de sus activos al 31 de diciembre de 2023 y se integran por propiedades industriales y comerciales ubicadas en México.

Estimar el valor razonable de las propiedades de inversión es un proceso complejo que incluye juicios y estimaciones respecto de diversos datos de entrada. La técnica de valuación utilizada considera supuestos tales como el ingreso de rentas esperado en el futuro, la ocupación y tasas de capitalización y de descuento, así como la naturaleza individual de cada propiedad y su ubicación. El cambio en el valor razonable es reconocido en el estado consolidado de resultado integral.

Por lo anterior, consideramos la valuación de las propiedades de inversión como una cuestión clave de nuestra auditoría.

**De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Evaluar la integridad de las propiedades de inversión del Fideicomiso conciliando las adiciones ocurridas durante el año que afectaron el saldo al 31 de diciembre de 2023.
- Evaluar la exactitud del saldo al final del año de las propiedades de inversión comparando las cifras finales incluidas en sus registros contables con los montos incluidos en el sistema de administración de propiedades del Fideicomiso y en el informe de los valuadores externos contratados por el Fideicomiso.
- Evaluamos la competencia y capacidad de los valuadores externos del Fideicomiso.

Mediante la selección de una muestra de propiedades de inversión, realizamos lo siguiente:

- Evaluar la integridad de los datos de entrada del Fideicomiso utilizados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, comparándolos con contratos firmados que detallan el nombre del ocupante, metros cuadrados alquilados e ingresos del alquiler base.
- Involucrar a nuestros especialistas de valuación para que nos asistieran en el análisis del valor razonable de las propiedades de inversión determinadas por el Fideicomiso, utilizando datos de entrada externos tales como valores de renta promedio por metro cuadrado para propiedades comparables, tasas estimadas de vacantes, gastos estimados para propiedades similares y tasas de capitalización estimadas, consistentes con nuestro conocimiento de la industria y con transacciones de mercado comparables.
- Evaluamos lo adecuado de las revelaciones de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones de los juicios y supuestos clave.



## Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, (el Reporte Anual) que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

## Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

## Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue grid background. The signature is stylized and somewhat abstract.

C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey, Nuevo León a 21 de marzo de 2024.

