



FIBRA  
Macquarie  
México

# FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2024



# Información Importante

FIBRA  
Macquarie  
México



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es a junio 30, 2024.

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



FIBRA  
Macquarie  
México

	Resumen Ejecutivo: 2T24 resultados financieros y operativos	4
<b>1</b>	Capital de Crecimiento	9
<b>2</b>	Portafolio Industrial	12
<b>3</b>	Portafolio Comercial	16
<b>4</b>	Reportes financieros selectos	21
<b>5</b>	Perfil de deuda	30
<b>6</b>	Metodología de cálculo AFFO	34
<b>7</b>	Anexo	37



# FIBRA Macquarie – Resumen

## Al 30 de Junio de 2024

FIBRA  
Macquarie  
México

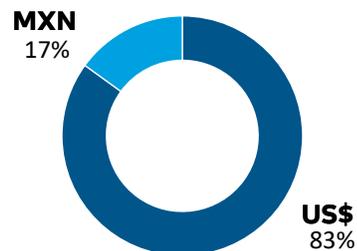


### Enfoque estratégico

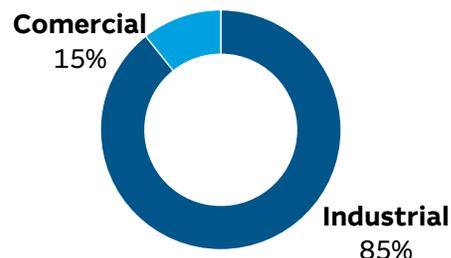
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes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

### Composición del portafolio<sup>10</sup>

NOI por moneda



NOI por sector



### Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP <sup>3</sup>	US\$1.3 mil m / Ps. 24.7 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) <sup>3</sup>	US\$3.3 mil m / Ps. 60.8 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) <sup>4</sup>	30.9% / 33.3%
NOI (UDM) <sup>5</sup>	US\$219.6m / Ps. 3.8 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita <sup>6</sup>	9.6%
AFFO por certificado <sup>7</sup> / Distribución programada por certificado (2T24)	Ps. 0.6028 / Ps. 0.5250
AFFO por certificado (UDM) <sup>7</sup> / Distribuciones programadas por certificado (UDM)	Ps. 2.4874 / Ps. 2.1000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) <sup>8</sup>	8.0% / 6.8%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) <sup>9</sup>	US\$2.3m / Ps. 39.9m

### Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios <sup>1</sup>	Ocupación	( '000s m <sup>2</sup> )	( '000s ft <sup>2</sup> )
Industrial	239	284	97.6%	2,875	30,947
Comercial <sup>2</sup>	17	714	92.1%	430	4,627
<b>Total</b>	<b>256</b>	<b>998</b>	<b>96.9%</b>	<b>3,305</b>	<b>35,573</b>

1. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad. 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de junio de 2024: Ps. 18.3773, precio de certificado Ps. 31.03. CBFIs en circulación: 797,311,397. 4. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado al 30 de junio de 2024 - UDM: 17.2112. 6. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. 7. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 8. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO y distribuciones programadas. 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2024 de Ps. 17.2061. 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2024 y tipo de cambio de Ps. 17.2112.

# Executive Summary

## Métricas clave 2T24

	<b>US\$6.04 m2/mes</b> 	Tasa de renta promedio industrial (+1.1% T/T; +5.4% A/A)
	<b>97.6%</b> 	Ocupación industrial CDP (-64 bps T/T; -84 pb A/A)
	<b>13.0%</b> 	Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (2T24)
	<b>US\$47.2m</b> 	NOI Industrial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (US\$: +0.8% T/T; +4.0% A/A)
	<b>Ps. 181.47 sqm/m</b> 	Tasa de renta promedio comercial (+1.0% T/T; +4.8% A/A)
	<b>92.1%</b> 	Ocupación comercial CDP (+66 pb T/T; +77 pb A/A)
	<b>4.1%</b> 	Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (2T24)
	<b>Ps. 142.2m</b> 	NOI Comercial mismas tiendas (exc. rentas lineales) (Ps.: 0.3% T/T; +3.3% A/A)

	<b>435k ft<sup>2</sup></b>		ABA construida - arrendamientos
	<b>410k ft<sup>2</sup></b>		ABA construida - entregada (no arrendada) <sup>1</sup>
	<b>606k ft<sup>2</sup></b>		ABA en construcción - por ser entregada
	<b>Ps. 1.2191</b> 		NOI por certificado (exc. rentas lineales) (US\$: -3.4% T/T; +1.2% A/A)
	<b>Ps. 0.6028</b> 		AFFO por certificado (US\$: -6.5% T/T; -4.8% A/A) <sup>1</sup>
	<b>Ps. 47.85</b> 		NAV por certificado (+12.5% T/T; +16.4% A/A)
	<b>33.3%</b> 		Índice de endeudamiento inmobiliario neto (+70 pb T/T; +12 pb A/A)
	<b>5.2x</b> 		Deuda Neta / EBITDA (1T24: 5.1x ; 2T23: 5.1x)

1. Ajustando por distribución extraordinaria

# Métricas financieras clave 2T24

FIBRA  
Macquarie  
México

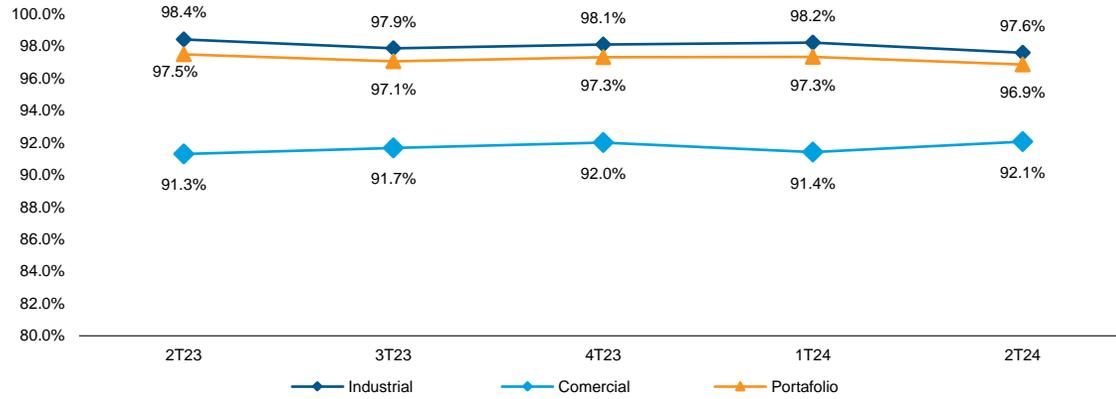


Portafolio Consolidado <sup>1</sup>	P\$. m <sup>5</sup> 2T24	P\$. m <sup>5</sup> 2T23	Variación (%)	US\$m <sup>5,6</sup> 2T24	US\$m <sup>5,6</sup> 2T23	Variación(%)
Ingresos Totales (inc. rentas lineales)	1,139.6	1,085.2	5.0%	66.2	61.2	8.2%
Ingresos Totales (exc. rentas lineales)	1,135.7	1,091.5	4.0%	66.0	61.6	7.2%
<b>Ingreso Operativo Neto ("NOI")<sup>2</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>975.9</b>	<b>938.5</b>	<b>4.0%</b>	<b>56.7</b>	<b>53.0</b>	<b>7.1%</b>
NOI por certificado <sup>3</sup> (inc. rentas lineales)	1.2240	1.2328	-0.7%	0.0711	0.0696	2.3%
Margen NOI <sup>4</sup> (inc. rentas lineales)	85.6%	86.5%	-85pb	85.6%	86.5%	-85pb
<b>Ingreso Operativo Neto ("NOI")<sup>2</sup> (exc. rentas lineales)</b>	<b>972.0</b>	<b>944.8</b>	<b>2.9%</b>	<b>56.5</b>	<b>53.3</b>	<b>6.0%</b>
NOI por certificado <sup>3</sup> (exc. rentas lineales)	1.2191	1.2411	-1.8%	0.0709	0.0700	1.2%
Margen NOI <sup>4</sup> (exc. rentas lineales)	85.3%	87.1%	-177pb	85.3%	87.1%	-177pb
<b>EBITDA<sup>2</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>885.6</b>	<b>859.8</b>	<b>3.0%</b>	<b>51.5</b>	<b>48.5</b>	<b>6.1%</b>
EBITDA por certificado <sup>3</sup>	1.1107	1.1294	-1.7%	0.0646	0.0637	1.3%
Margen <sup>4</sup>	77.7%	79.2%	-152pb	77.7%	79.2%	-152pb
<b>FFO<sup>2</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>618.3</b>	<b>623.6</b>	<b>-0.8%</b>	<b>35.9</b>	<b>35.2</b>	<b>2.1%</b>
FFO por certificado <sup>3</sup>	0.7755	0.8191	-5.3%	0.0451	0.0462	-2.5%
Margen <sup>4</sup>	54.3%	57.5%	-320pb	54.3%	57.5%	-320pb
<b>AFFO<sup>2</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>480.6</b>	<b>496.3</b>	<b>-3.2%</b>	<b>27.9</b>	<b>28.0</b>	<b>-0.2%</b>
AFFO por certificado <sup>3</sup>	0.6028	0.6519	-7.5%	0.0350	0.0368	-4.8%
Margen <sup>4</sup>	42.2%	45.7%	-356pb	42.2%	45.7%	-356pb
<b>EBITDAre<sup>2</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>884.3</b>	<b>858.9</b>	<b>3.0%</b>	<b>51.4</b>	<b>48.5</b>	<b>6.1%</b>
EBITDAre por certificado <sup>3</sup>	1.1091	1.1282	-1.7%	0.0645	0.0637	1.3%
Margen <sup>4</sup>	77.6%	79.1%	-154pb	77.6%	79.1%	-154pb
<b>FFO de AMEFIBRA<sup>2,5</sup> (inc. rentas lineales)</b>	<b>621.8</b>	<b>629.0</b>	<b>-1.1%</b>	<b>36.1</b>	<b>35.5</b>	<b>1.8%</b>
FFO de AMEFIBRA por certificado <sup>3</sup>	0.7799	0.8262	-5.6%	0.0453	0.0466	-2.8%
Margen <sup>4</sup>	54.6%	58.0%	-340pb	54.6%	58.0%	-340pb

1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 2T24: 797,311,397 y 2T23: 761,288,719. Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio: 2T24: 17.2061; 2T23: 17.7232.

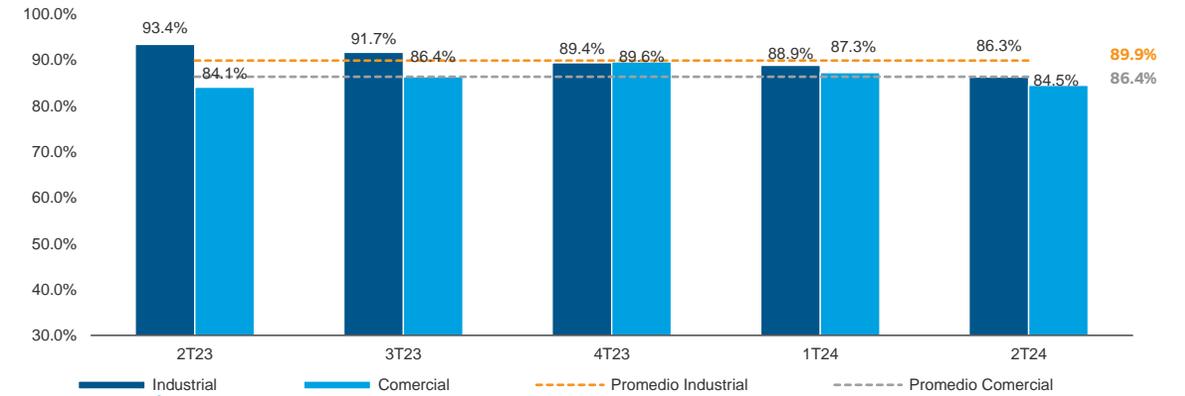
# Indicadores clave del portafolio 2T24

## Ocupación (fin del trimestre)



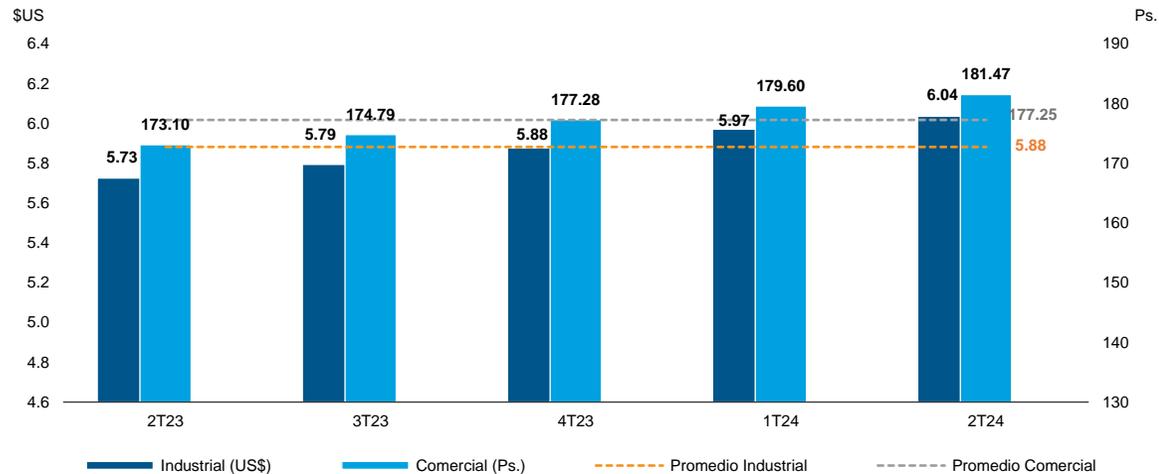
## Tasa de retención<sup>1</sup>

(UDM por ABA)



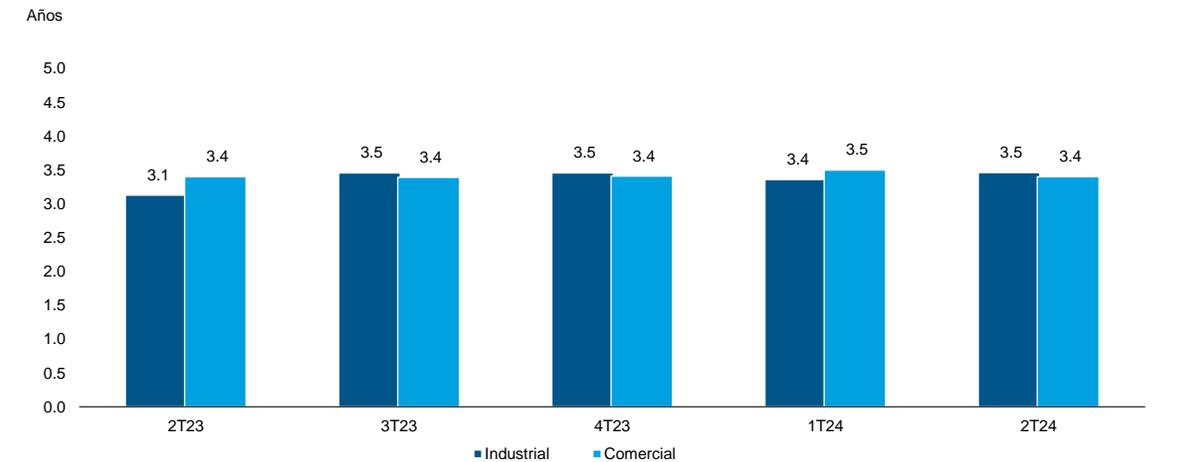
## Tasa de renta

(promedio de renta mensual por m<sup>2</sup> arrendado, fin de trimestre)



## Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



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

# Resumen de tasas de renta

FIBRA  
Macquarie  
México



## Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T24

	GLA (sqm '000s) al 30 Jun, 2024 <sup>2</sup>	RBA (Ps. m) 2T24	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 2T23	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 2T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 <sup>4</sup>
Incrementos Contractuales <sup>1</sup>	2,102.4	145.0	5.60	5.75	4.5%	2.6%	2.9%
Ligado a US CPI	1,070.6	76.9	5.79	5.98	3.8%	3.3%	3.3%
Ligado a INPC (MX) <sup>5</sup>	169.9	10.1	5.08	4.93	14.3%	4.6%	3.6%
Incrementos fijos	508.4	34.3	5.49	5.62	2.4%	2.4%	2.9%
Incrementos topados	353.5	23.7	5.43	5.59	5.5%	5.4%	3.1%
Renovaciones	485.7	40.2	6.14	6.90	13.4%	12.4%	13.0%
Renovaciones Negociadas	433.2	36.7	6.23	7.06	15.9%	13.4%	13.0%
Extensiones Contractuales	52.5	3.5	5.43	5.59	3.1%	2.9%	1.2%

## Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

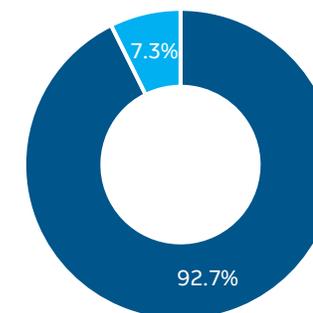
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T24

	GLA (sqm '000s) al 30 Jun, 2024 <sup>2</sup>	RBA (Ps. m) 2T24	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 2T23	Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /m) 2T24	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T24 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 (UDM) <sup>3</sup>	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T24 <sup>4</sup>
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	214.7	401.5	149.51	155.84	4.9%	4.2%	4.1%
Renovaciones	52.6	153.5	234.69	243.04	5.4%	3.6%	3.8%
Renovaciones Negociadas	38.2	122.1	258.36	266.11	6.0%	3.0%	4.1%
Extensiones Contractuales	14.4	31.4	171.85	181.78	4.2%	5.8%	0.0%

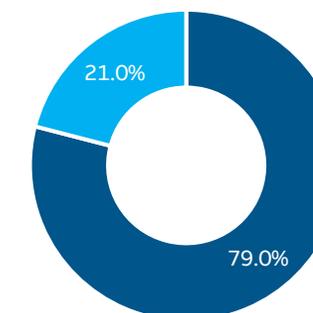
## Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)<sup>6</sup>

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Jun, 2024	Total al 30 Jun, 2023	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	15.4%	10.3%	12.8%	7.1%	45.7%	38.0%	763 bps
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	6.4%	2.8%	2.4%	8.6%	20.3%	23.1%	(285 bps)
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.9%	0.7%	0.4%	1.8%	5.8%	7.7%	(189 bps)
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.5%	2.1%	2.0%	6.8%	14.4%	15.4%	(96 bps)
Total del portafolio ligado a inflación	21.8%	13.2%	15.2%	15.7%	65.9%	61.2%	478 bps
Portafolio industrial con incrementos fijos	3.8%	8.2%	2.7%	4.6%	19.2%	22.1%	(286 bps)
Portafolio industrial con incrementos topados	5.2%	3.7%	0.8%	4.9%	14.6%	16.5%	(190 bps)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	(2 bps)
Total portafolio	31.0%	25.0%	18.7%	25.3%	100.0%	100.0%	0 bps

## Composición de RBA del portafolio por moneda



### Industrial



### Consolidado

■ Denominado en US\$  
■ Denominado en Ps.

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

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 31 de marzo, 2023, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 30 de junio del 2024. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de junio de 2024. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2024. 5. Incremento con un tipo de cambio neutral de 3.8% para 2T24 y 2.9% UDM al 2T24. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 18.3773. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.



FIBRA  
Macquarie  
México

# 01

Capital de Crecimiento



# Proyectos de capital de crecimiento

- ▶ 1.5m pies cuadrados de ABA en desarrollo o estabilización
- ▶ US\$257m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de ~11.0%, representando 3.8m pies cuadrados de ABA
- ▶ Se adquirió una parcela de tierra de 25ha en Nuevo León adyacente al parque industrial de FIBRAMQ en Apodaca para el desarrollo de cuatro edificios industriales de 906 mil pies cuadrados de GLA en total.

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

Edificios en desarrollo/ estabilización: 6

ABA: 1,451 mil pies cuadrados de ABA

Inversión total: US\$128.7m

Ubicaciones:

Reynosa (143 mil pies cuadrados de ABA)

ZMCDMX (734 mil pies cuadrados de ABA)

Tijuana (406 mil pies cuadrados de ABA)

Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)

Monterrey (410 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial adicional de 3.9 millones pies cuadrados de ABA

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

	Tamaño	ABA Completado & Estabilización	ABA en Const.	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
ZMCDMX <sup>1</sup>	1,581	510	225	734	-	734
Monterrey	4,697	183	410	593	1,116	1,710
Reynosa	524	-	144	144	95	239
Ciudad Juárez	5,868	-	267	267	2,192	2,459
Tijuana	2,682	-	406	406	467	873
<b>Total</b>	<b>15,351</b>	<b>693</b>	<b>1,451</b>	<b>2,144</b>	<b>3,871</b>	<b>6,015</b>

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 81.0%.



# Expansiones y proyectos de desarrollo

Proyectos	Ciudad	Tipo de Proyecto	# de Proyectos	ABA Adicional ('000 ft <sup>2</sup> )	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento NOI Estimado <sup>1</sup>	Completado / Terminación Esperada	Fecha de Contribución a NOI	Duración del Contrato Inicial (años)	
<b>Entregados (inicio hasta 2016)</b>										
<b>Total</b>			<b>13</b>	<b>499</b>	<b>25.2</b>	<b>11.9%</b>	Actual		<b>8.8</b>	
<b>Completados (2017 a la fecha)</b>										
<b>Expansiones</b>			<b>14</b>	<b>555</b>	<b>26.0</b>	<b>11.6%</b>	Actual		<b>8.3</b>	
REY030	Reynosa	Desarrollo	1	145	8.0	11.1%	Actual	2T17	5.0	
JUA043 (Certificada LEED)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	201	9.0	11.4%	Actual	4T19	3.0	
JUA044 (Certificada LEED Gold)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	217	10.7	11.3%	Actual	2T20	10.0	
MTY042 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	Desarrollo	1	183	12.7	10.4%	Actual	3T22	10.0	
MEX008 <sup>2</sup>	ZMCDMX	Desarrollo	1	510	37.1	11.8%	Actual	3T23	10.0	
<b>Total</b>			<b>19</b>	<b>1,812</b>	<b>103.5</b>	<b>11.4%</b>	<b>Actual</b>		<b>8.5</b>	
<b>Total de proyectos entregados</b>			<b>32</b>	<b>2,310</b>	<b>128.7</b>	<b>11.5%</b>	<b>Actual</b>		<b>8.6</b>	
<b>Desarrollos y expansiones en proceso</b>										
MEX009 <sup>2</sup> (En estabilización)	ZMCDMX	Desarrollo	1	225	17.4	12.0%	Actual	4T23	4T24	5.0
MTY043 (En estabilización)	Monterrey	Desarrollo	1	211	22.1	11.9%	Estimado	4T23	2H24	10.0
MTY044 (En estabilización)	Monterrey	Desarrollo	1	200	18.5	9%-11%	Objetivo	1M24	2024/2025	n.a.
REY031 (En estabilización)	Reynosa	Desarrollo	1	144	9.9	9%-11%	Objetivo	4T23	2024/2025	n.a.
TIJ031	Tijuana	Desarrollo	1	406	40.6	9%-11%	Objetivo	2M24	2025	n.a.
JUA045 (En estabilización)	Ciudad Juárez	Desarrollo	1	267	19.4	9%-11%	Objetivo	4T23	2024/2025	n.a.
<b>Total</b>			<b>6</b>	<b>1,451</b>	<b>127.9</b>				<b>10.0</b>	
<b>Total de proyectos entregados + desarrollos en proceso</b>			<b>38</b>	<b>3,762</b>	<b>256.5</b>	<b>11.1%</b>			<b>8.4</b>	

1. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido que puede ser diferente de los términos acordados. Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansiones o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansiones o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. 2. Proyecto poseído a través de un Joint Venture en el que FIBRA Macquarie espera tener una participación del 82.0% una vez se establezca el proyecto.



FIBRA  
Macquarie  
México

# 02

## Portfolio Industrial



# Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

## Métricas financieras y operativas

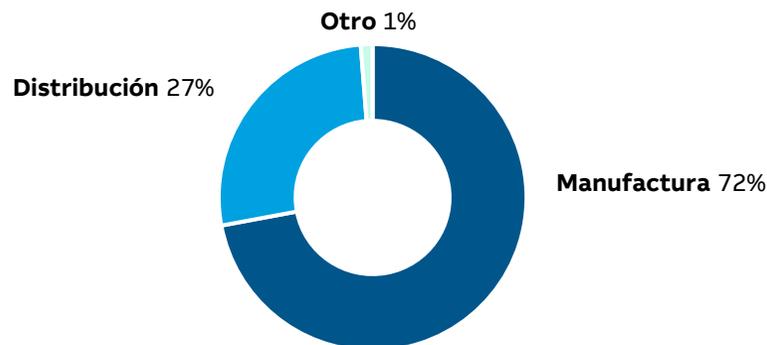
	2T24	1T24	Var (%) 2T24 vs 1T24	2T23	Var (%) 2T24 vs 2T23
<b>Indicadores financieros selectos (Ps. m)</b>					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$939.1	\$913.4	2.8%	\$899.1	4.4%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$101.4)	(\$101.1)	0.3%	(\$92.7)	9.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$837.7	\$812.2	3.1%	\$806.4	3.9%
NOI (exc. rentas lineales)	\$829.8	\$816.6	1.6%	\$807.2	2.8%
<b>Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)</b>					
Mejoras para el inquilino	(\$36.4)	(\$35.9)	1.3%	(\$36.3)	0.4%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$20.3)	(\$19.7)	2.9%	(\$17.1)	18.5%
Gastos capitalizables	(\$56.2)	(\$55.2)	1.9%	(\$64.2)	(12.4%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$12.8)	(\$12.5)	3.1%	(\$11.3)	13.7%
<b>Indicadores financieros selectos (US\$ m)</b>					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$55.6	\$53.5	3.9%	\$50.1	11.0%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$5.9)	(\$5.9)	(1.0%)	(\$5.2)	12.7%
NOI (inc. rentas lineales)	\$48.7	\$47.8	1.9%	\$45.5	7.0%
NOI (exc. rentas lineales)	\$48.2	\$48.0	0.4%	\$45.5	5.9%
<b>Elementos debajo de FFO normalizados (US\$ m)</b>					
Mejoras para el inquilino	(\$2.1)	(\$2.1)	0.1%	(\$2.0)	3.4%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.2)	1.6%	(\$1.0)	22.1%
Gastos capitalizables	(\$3.3)	(\$3.2)	0.7%	(\$3.6)	(9.8%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$0.7)	(\$0.7)	1.8%	(\$0.6)	17.1%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>					
Ocupación (%) fin de periodo	97.6%	98.2%	(64 pb)	98.4%	(84 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	97.8%	98.0%	(26 pb)	98.2%	(44 pb)
GLA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin de periodo	30,946.7	30,946.7	0.0%	30,513.2	1.4%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$6.04	\$5.97	1.1%	\$5.73	5.4%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	86.3%	88.9%	(260 pb)	93.4%	(715 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.4	3.1%	3.1	10.6%
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	89.2%	88.9%	28 pb	89.7%	(49 bp)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	88.4%	89.4%	(104 pb)	89.8%	(141 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	16.88	17.06	(1.1%)	17.94	(5.9%)
TC CDP (posición financiera)	18.38	16.68	10.2%	17.07	7.6%
TC Promedio (gastos)	17.21	17.00	1.2%	17.72	(2.9%)

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

# Presencia industrial de FIBRA Macquarie

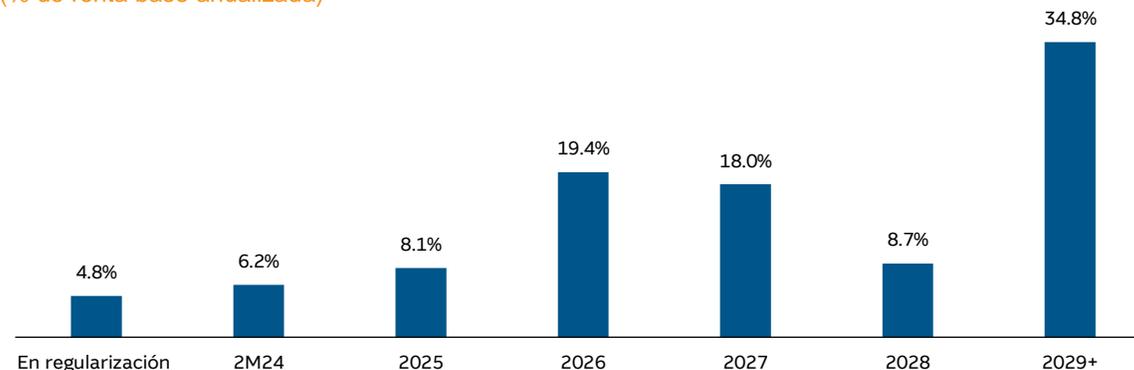
## Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



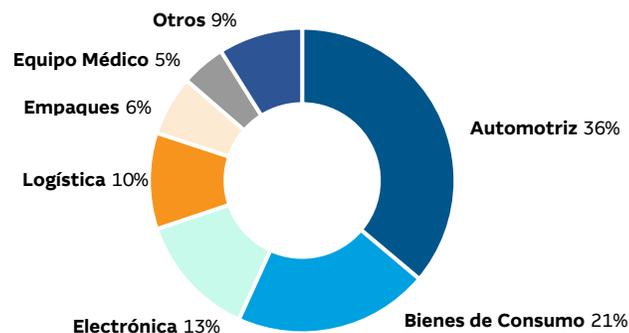
## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



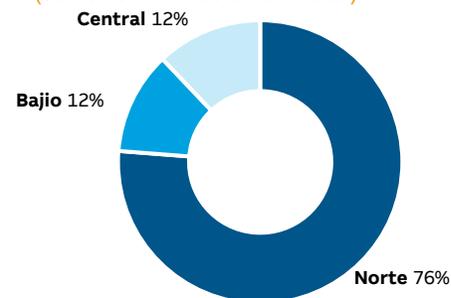
## Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



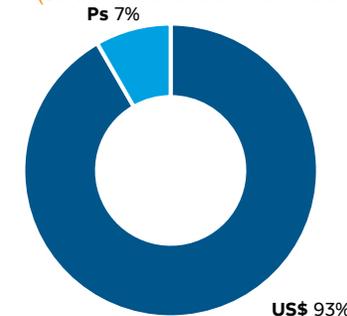
## Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



## Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **24.5%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **5.0 años**

# Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA  
Macquarie  
México



## Puntos clave de arrendamiento industrial en 2T24

Transacciones	Mercado	GLA (ft²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juárez	64,731	Empaquetados	Suecia	5 años
Nuevo arrendamiento	MCMA	55,615	Medico	México	5 años
Nuevo arrendamiento	MCMA	16,146	Electrónicos	Francia	3 años
Renovación	Nuevo Laredo	226,184	Automotriz	Estados Unidos	6 años
Renovación	Ciudad Juárez	196,615	Bienes de consume	Estados Unidos	5 años

## Panorama regional

(al 30 de junio de 2024)

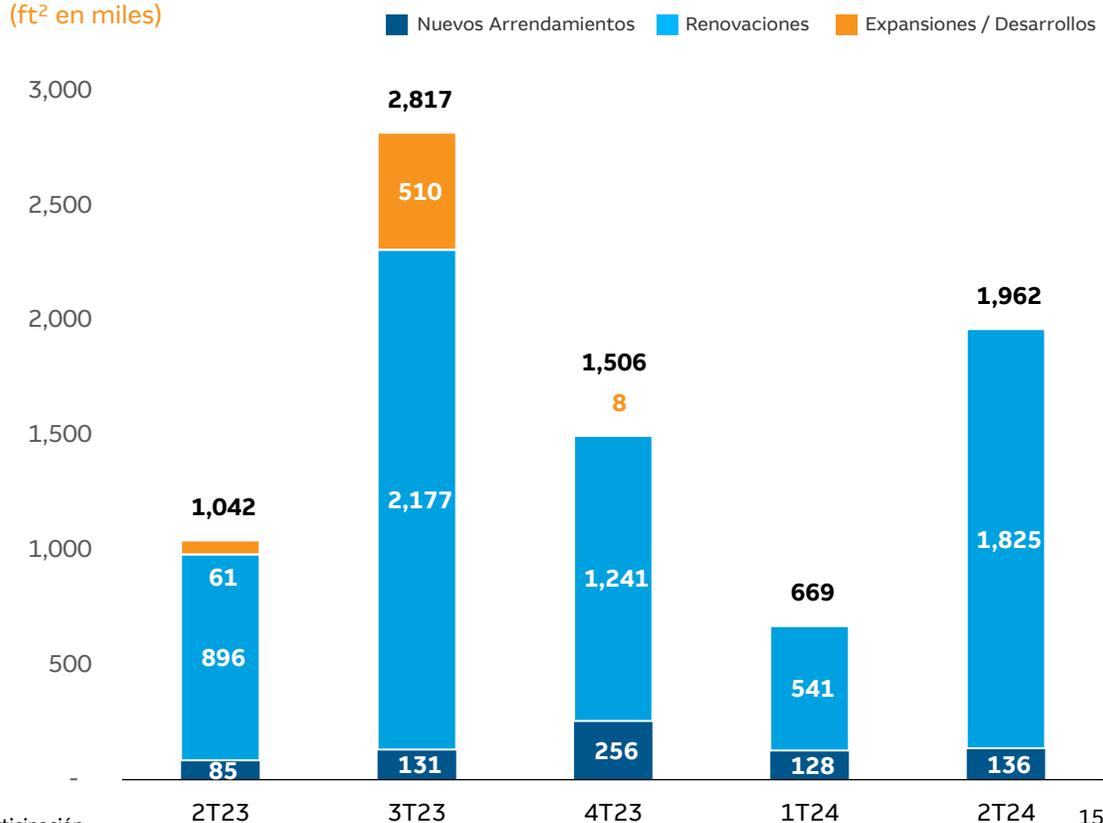
	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	32	239
Numero de inquilinos <sup>1</sup>	214	26	44	284
Pies cuadrados de ABA (´000s)	24,184.0	3,637.1	3,125.5	30,946.7
Ocupación FdP	97.4%	100.0%	96.0%	97.6%
% Renta base anualizada	76.4%	11.6%	12.1%	100.0%
Renta promedio mensual por m² (FdP, US\$) <sup>2</sup>	\$5.91	\$5.79	\$7.33	\$6.04

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.3773. 3. Basado en contratos firmados.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture con 81.0% de participación.

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

(ft² en miles)





FIBRA  
Macquarie  
México

# 03

## Portafolio Comercial



# Portafolio Comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA  
Macquarie  
México



## Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas<sup>1</sup></i>	2T24	1T24	Var (%) 2T24 vs 1T24	2T23	Var (%) 2T24 vs 2T23
<b>Indicadores financieros selectos</b>					
Ingresos	\$200.5	\$198.9	0.8%	\$186.1	7.7%
Ingresos por Arrendamiento <sup>2</sup>	\$155.0	\$156.1	(0.7%)	\$142.2	9.0%
Ingresos por Renta Variable <sup>3</sup>	\$26.5	\$25.9	2.3%	\$26.8	(1.1%)
Otros Ingresos <sup>4</sup>	\$19.0	\$16.9	12.8%	\$17.1	11.4%
Gastos	(\$62.3)	(\$58.2)	7.0%	(\$54.0)	15.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$138.2	\$140.6	(1.7%)	\$132.1	4.6%
NOI (exc. rentas lineales)	\$142.2	\$141.7	0.3%	\$137.7	3.3%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>					
Ocupación (%) fin de periodo	92.1%	91.4%	66 pb	91.3%	77 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.7%	91.2%	45 pb	90.9%	80 pb
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) CDP	429.8	430.0	(0.0%)	427.7	0.5%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$181.47	\$179.60	1.0%	\$173.10	4.8%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	84.5%	87.3%	(281 pb)	84.1%	36 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.5	(2.9%)	3.4	(0.1%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	68.9%	70.7%	(180 pb)	71.0%	(205 pb)
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	70.9%	71.3%	(38 pb)	74.0%	(307 pb)
<b>Trafico peatonal y de automóviles</b>					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) <sup>5</sup>	3,026.1	3,100.7	(2.4%)	2,586.6	17.0%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	994.8	960.3	3.6%	960.7	3.5%
<b>Elementos debajo de FFO normalizados</b>					
Mejoras para el inquilino	(\$1.0)	(\$0.2)	322.9%	(\$0.2)	362.8%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$2.7)	(\$2.6)	5.9%	(\$1.9)	45.5%
Gastos capitalizables normalizados	(\$4.4)	(\$4.2)	4.9%	(\$2.6)	65.1%

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

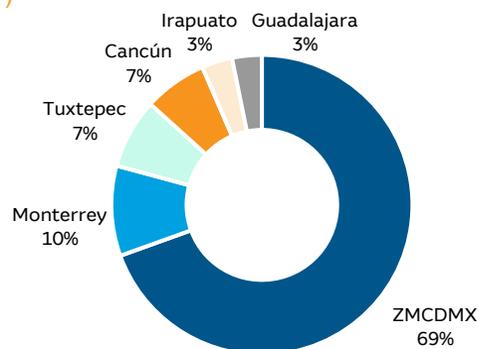
# Presencia comercial de FIBRA Macquarie

## Puntos clave del portafolio comercial

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

## Presencia importante en áreas metropolitanas clave

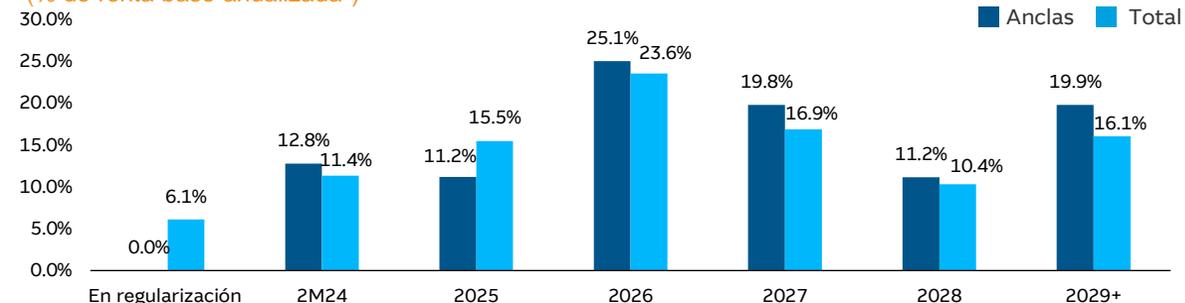
(% de renta base anualizada<sup>2</sup>)



**82.2%** ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México<sup>1</sup>

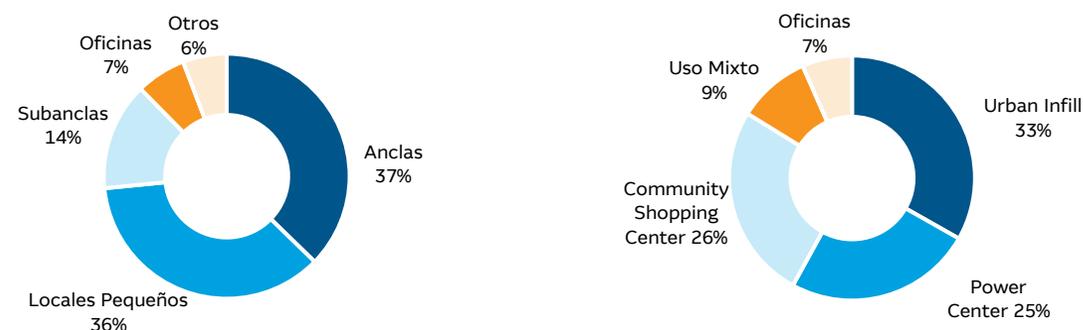
## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada<sup>2</sup>)



## Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada<sup>2</sup>)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **42.9%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.6 años**

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

# Arrendamiento comercial y panorama regional

## Puntos clave de arrendamiento comercial en 2T24

Transacción	Centro Comercial	ABA (m <sup>2</sup> )	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Lindavista	1,686	Artículos para el Hogar	One Market
Nuevo Arrendamiento	Magnocentro	1,325	Muebles	Kassel
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Cancun	211	Oficina de Gobierno	Infonavit
Renovación	Power Center Coacalco	1,483	Ropa	Promoda
Renovación	Magnocentro	783	Restaurante	Sonora Grill
Renovación	Multiplaza Lindavista	352	No-Escencial	Petco

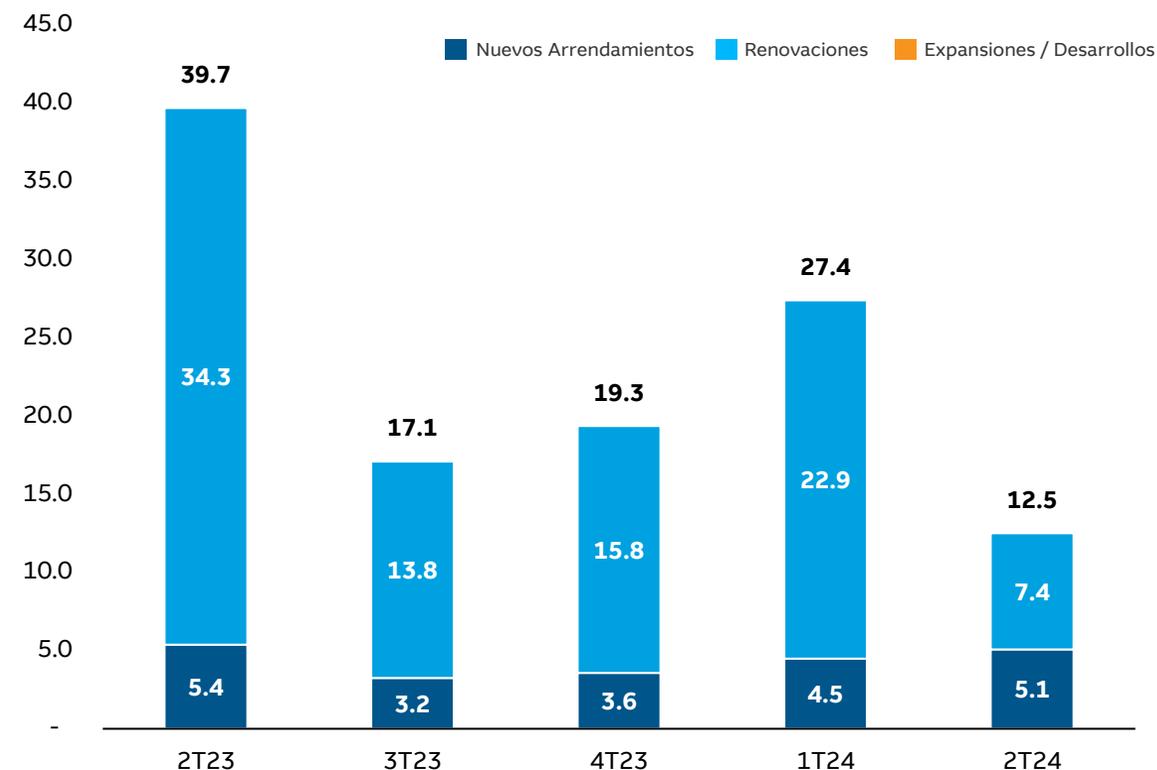
## Panorama regional

(al 30 Junio de 2024)

	Grandes zonas metropolitanas <sup>4</sup>	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos <sup>1</sup>	530	184	714
Metros cuadrados ('000s) de ABA	347.0	82.8	429.8
Ocupación FdP (%)	90.6%	98.1%	92.1%
% Renta Base Anualizada	82.2%	17.8%	100%
Renta Promedio Mensual por m <sup>2</sup> (FdP) <sup>2</sup>	Ps. 187.82 US\$ 10.22	Ps. 156.94 US\$ 8.54	Ps. 181.47 US\$ 9.87

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

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



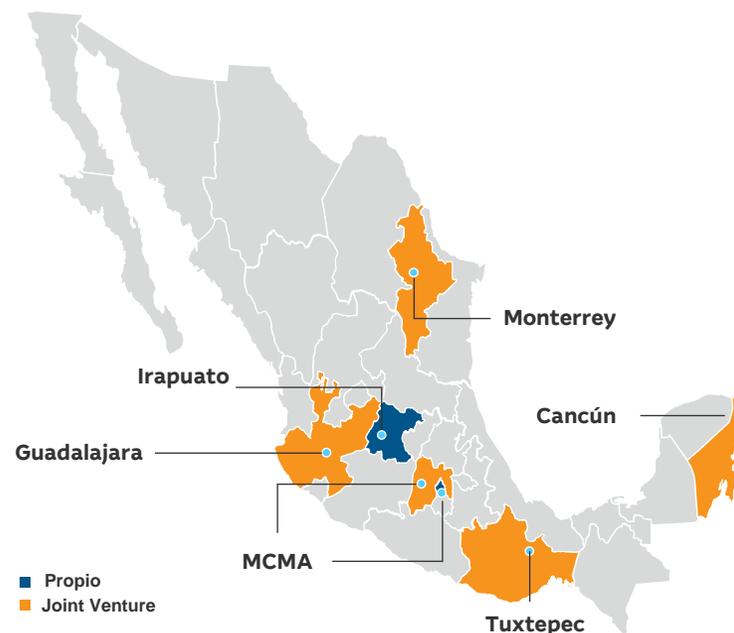
1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.3773. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

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

# Panorama del segmento comercial

## Portafolio Completamente Propio

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



## Portafolio en Joint venture

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

## Métricas operativas por portafolio 2T24

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture <sup>1</sup>			Total <sup>1</sup>		
	2T24	2T23	Var	2T24	2T23	Var	2T24	2T23	Var
Ocupación CDP (%)	91.7%	91.9%	-14 pb	92.4%	90.6%	182 pb	92.1%	91.3%	77 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m <sup>2</sup> )	165.9	160.7	3.2%	199.4	187.7	6.2%	181.5	173.1	4.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	2.9	8.2%	3.7	3.9	-6.7%	3.4	3.4	-0.2%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.8	230.0	0.4%	199.0	197.7	0.6%	429.8	427.7	0.5%

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



FIBRA  
Macquarie  
México

# 04

## Estados Financieros Selectos



# Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

FIBRA  
Macquarie  
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propias			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>2</sup>	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	848.4	106.6	955.0	52.1	18.8	1,025.9	992.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	58.3	12.1	70.4	8.0	0.7	79.2	73.7
Ajustes por línea recta	-	8.3	(3.2)	5.0	(0.7)	(0.4)	3.9	(6.3)
Ingresos por estacionamiento	-	-	14.6	14.6	2.6	-	17.2	15.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	5.0	0.2	5.2	0.1	-	5.3	0.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.9	1.9	4.5	-	6.4	8.0
Ingresos de marketing	-	-	1.1	1.1	0.7	-	1.8	1.2
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	-	<b>920.0</b>	<b>133.3</b>	<b>1,053.2</b>	<b>67.3</b>	<b>19.1</b>	<b>1,139.6</b>	<b>1,085.2</b>
Gastos de administración de la propiedad	-	(20.6)	(3.9)	(24.5)	(2.9)	-	(27.3)	(27.5)
Mantenimiento de las propiedades	-	(9.3)	(9.4)	(18.7)	(7.5)	(0.3)	(26.5)	(29.0)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.5)	-	(11.5)	-	-	(11.5)	(11.7)
Gastos de pintura	-	(3.5)	(0.3)	(3.8)	-	-	(3.8)	(8.3)
Impuesto predial	-	(19.9)	(7.7)	(27.6)	(1.0)	(0.3)	(28.9)	(23.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.4)	(0.8)	(7.1)	(0.5)	(0.1)	(7.8)	(6.8)
Servicios de seguridad	-	(3.2)	(5.1)	(8.3)	(2.7)	(0.3)	(11.4)	(9.6)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.7)	(1.7)	(4.4)	-	(1.1)	(5.6)	(4.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(30.8)	-	(30.8)	(0.2)	-	(31.0)	(39.7)
Amortización comisiones de arrendamiento <sup>1</sup>	-	(25.9)	(2.0)	(27.9)	(0.2)	(0.8)	(28.9)	(25.8)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(20.3)	(1.3)	(21.6)	0.3	-	(21.4)	(11.3)
Otros gastos de la propiedad	-	(5.2)	(11.2)	(16.4)	(6.9)	(0.1)	(23.4)	(22.3)
<b>Total gastos de la propiedad</b>	-	<b>(159.3)</b>	<b>(43.5)</b>	<b>(202.8)</b>	<b>(21.5)</b>	<b>(3.0)</b>	<b>(227.4)</b>	<b>(220.5)</b>

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento (continuación)

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>1</sup>	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(67.3)	-	-	(67.3)	-	-	(67.3)	(58.2)
Gastos relacionados con la adquisición	(1.3)	(0.0)	-	(1.3)	-	-	(1.3)	(0.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.1)	(3.3)	(0.3)	(26.7)	(0.7)	(0.1)	(27.5)	(20.9)
Gastos financieros	-	(224.8)	(29.9)	(254.7)	(16.3)	-	(271.0)	(238.8)
Ingresos por intereses	4.4	0.8	0.5	5.7	1.2	0.3	7.2	8.0
Otros ingresos	-	4.4	-	4.4	-	(1.4)	3.0	1.3
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(1,181.1)	(480.7)	(0.0)	(1,661.8)	-	2.8	(1,659.0)	920.8
Ganancia/ (pérdida) cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	4,277.5	-	4,277.5	-	120.2	4,397.7	(2,318.6)
Ganancia / (pérdida) por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	1,380.8	46.1	1,426.9	40.4	(26.9)	1,440.5	2,164.7
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	45.6	-	-	45.6	13.3	-	58.9	82.9
<b>Total otros (gastos)/ingresos operativos</b>	<b>(1,222.8)</b>	<b>4,954.7</b>	<b>16.4</b>	<b>3,748.3</b>	<b>38.0</b>	<b>94.9</b>	<b>3,881.2</b>	<b>540.3</b>
<b>(Pérdida)/ ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(1,222.8)</b>	<b>5,715.3</b>	<b>106.2</b>	<b>4,598.7</b>	<b>83.7</b>	<b>111.0</b>	<b>4,793.4</b>	<b>1,405.0</b>

1. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>3</sup>	Combinado	Combinado
<b>(Pérdida) /ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(1,222.8)</b>	<b>5,715.3</b>	<b>106.2</b>	<b>4,598.7</b>	<b>83.7</b>	<b>111.0</b>	<b>4,793.4</b>	<b>1,405.0</b>
<b>Partidas de ajuste:</b>								
Honorarios de Administración	67.3	-	-	67.3	-	-	67.3	58.2
Gastos relacionados con la adquisición	1.3	0.0	-	1.3	-	-	1.3	0.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	23.1	0.6	0.3	24.0	0.7	0.1	24.8	20.9
Gastos financieros	-	224.8	29.9	254.7	16.3	-	271.0	238.8
Ingresos por intereses	(4.4)	(0.8)	(0.5)	(5.7)	(1.2)	(0.3)	(7.2)	(8.0)
Otros ingresos	-	(4.4)	-	(4.4)	-	1.4	(3.0)	(1.3)
Ingreso por gasto de impuestos (Plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida/ (ganancia) cambiaria	1,181.1	480.7	0.0	1,661.8	-	(2.8)	1,659.0	(920.8)
(Ganancia)/ pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(4,277.5)	-	(4,277.5)	-	(120.2)	(4,397.7)	2,318.6
(Ganancia)/ pérdida por revaluación de inmuebles de inversión	-	(1,380.8)	(46.1)	(1,426.9)	(40.4)	26.9	(1,440.5)	(2,164.7)
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	(45.6)	-	-	(45.6)	(13.3)	-	(58.9)	(82.9)
<b>Ingreso neto de la propiedad</b>	<b>(0.0)</b>	<b>760.6</b>	<b>89.8</b>	<b>850.4</b>	<b>45.7</b>	<b>16.1</b>	<b>912.2</b>	<b>864.7</b>
<b>Partidas de ajuste:</b>								
Amortización de mejoras del inquilino	-	30.8	-	30.8	0.2	-	31.0	39.7
Amortización de gastos por arrendamiento <sup>2</sup>	-	25.9	2.0	27.9	0.2	0.8	28.9	25.8
Gastos de pintura	-	3.5	0.3	3.8	-	-	3.8	8.3
<b>Ingreso neto operativo</b>	<b>(0.0)</b>	<b>820.9</b>	<b>92.1</b>	<b>913.0</b>	<b>46.1</b>	<b>16.8</b>	<b>975.9</b>	<b>938.5</b>

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con (i) las 9 propiedades comerciales sostenidas a través del Joint Venture 50/50 con el grupo Frisa y (ii) el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

FIBRA  
Macquarie  
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
<b>NOI</b>	<b>(0.0)</b>	<b>820.9</b>	<b>92.1</b>	<b>913.0</b>	<b>46.1</b>	<b>16.8</b>	<b>975.9</b>	<b>938.5</b>
Honorarios de administración	(67.3)	-	-	(67.3)	-	-	(67.3)	(58.2)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(23.1)	(0.6)	(0.3)	(24.0)	(0.7)	(0.1)	(24.8)	(20.9)
Gastos relacionados a transacciones	(1.3)	(0.0)	-	(1.3)	-	-	(1.3)	(0.9)
Otros ingresos	-	4.4	-	4.4	-	(1.4)	3.0	1.3
<b>EBITDAre<sup>3</sup></b>	<b>(91.7)</b>	<b>824.7</b>	<b>91.8</b>	<b>824.8</b>	<b>45.4</b>	<b>15.3</b>	<b>885.6</b>	<b>859.8</b>
Ingresos financieros	4.4	0.8	0.5	5.7	1.2	0.3	7.2	8.0
Gastos por intereses de deuda <sup>4</sup>	-	(220.8)	(29.4)	(250.2)	(16.0)	-	(266.2)	(233.1)
Gastos de deuda normalizados	(7.8)	-	-	(7.8)	(0.4)	-	(8.2)	(11.1)
Ingreso por gasto de impuestos (Plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FFO<sup>5</sup></b>	<b>(95.1)</b>	<b>604.6</b>	<b>63.0</b>	<b>572.5</b>	<b>30.3</b>	<b>15.6</b>	<b>618.3</b>	<b>623.6</b>
Gastos capitalizables normalizados <sup>6</sup>	-	(57.2)	(3.1)	(60.3)	(0.9)	-	(61.2)	(64.7)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(32.5)	(0.8)	(33.4)	(0.1)	-	(33.5)	(29.8)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(6.6)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	1.0	(0.3)	0.6	-	-	0.6	(2.1)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(20.3)	(2.2)	(22.5)	(0.6)	-	(23.0)	(19.0)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.3)	-	(3.3)	-	-	(3.3)	(2.8)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(9.6)	-	(9.6)	-	-	(9.6)	(8.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(8.3)	3.2	(5.0)	0.7	0.4	(3.9)	6.3
<b>AFFO</b>	<b>(95.1)</b>	<b>470.6</b>	<b>59.7</b>	<b>435.2</b>	<b>29.4</b>	<b>16.0</b>	<b>480.6</b>	<b>496.3</b>
<b>FIBRAMQ FFO</b>	<b>(95.1)</b>	<b>604.6</b>	<b>63.0</b>	<b>572.5</b>	<b>30.3</b>	<b>15.6</b>	<b>618.3</b>	<b>623.6</b>
Más: Gastos de financiamiento normalizados	7.8	-	-	7.8	0.4	-	8.2	11.1
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.9)	(0.5)	(4.4)	(0.3)	-	(4.8)	(5.6)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>(87.3)</b>	<b>600.7</b>	<b>62.4</b>	<b>575.8</b>	<b>30.4</b>	<b>15.6</b>	<b>621.8</b>	<b>629.0</b>

1. FFO es equivalente a EBITDA más ingresos por intereses menos intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas y comisiones por arrendamiento normalizadas, todos con base en un promedio móvil del efectivo utilizado en los últimos 3 años y 2) costos normalizados de arrendamiento e ingeniería incurridos por la plataforma interna de administración de activos basados en el promedio móvil de tres años base devengado, con efecto prospectivo a partir del 1 de enero de 2024. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel FIBRA, gastos corporativos, honorarios legales, profesionales y otros gastos y gastos Relacionados con las transacciones. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años. 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación.

Note A Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Reconciliaciones de ganancia/(pérdida) según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial <sup>2</sup>	Combinado	Combinado
<b>(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(1,222.8)</b>	<b>5,715.3</b>	<b>106.2</b>	<b>4,598.7</b>	<b>83.7</b>	<b>111.0</b>	<b>4,793.4</b>	<b>1,405.0</b>
<b>Artículos del ajuste:</b>								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	30.8	-	30.8	0.2	-	31.0	39.7
Amortización comisiones de arrendamiento <sup>1</sup>	-	25.9	2.0	27.9	0.2	0.8	28.9	25.8
Gastos de pintura	-	3.5	0.3	3.8	-	-	3.8	8.3
Costos asociados a la plataforma interna	-	2.7	-	2.7	-	-	2.7	-
Pérdida/ (ganancia) cambiaria	1,181.1	480.7	0.0	1,661.8	-	(2.8)	1,659.0	(920.8)
(Ganancia)/ pérdida cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(4,277.5)	-	(4,277.5)	-	(120.2)	(4,397.7)	2,318.6
(Ganancia)/ pérdida por revaluación de inmuebles de inversión	-	(1,380.8)	(46.1)	(1,426.9)	(40.4)	26.9	(1,440.5)	(2,164.7)
Ganancia neta no realizada en derivados de swaps de tasas de interés	(45.6)	-	-	(45.6)	(13.3)	-	(58.9)	(82.9)
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>(87.3)</b>	<b>600.7</b>	<b>62.4</b>	<b>575.8</b>	<b>30.4</b>	<b>15.6</b>	<b>621.8</b>	<b>629.0</b>
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(7.8)	-	-	(7.8)	(0.4)	-	(8.2)	(11.1)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.9	0.5	4.4	0.3	-	4.8	5.6
<b>FFO modificado de FIBRA Macquarie</b>	<b>(95.1)</b>	<b>604.6</b>	<b>63.0</b>	<b>572.5</b>	<b>30.3</b>	<b>15.6</b>	<b>618.3</b>	<b>623.6</b>

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esta columna refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (81.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture.

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

Note B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

# Activos netos por segmento

FIBRA  
Macquarie  
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023				
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
<b>Activos - circulantes</b>									
Efectivo y equivalentes de efectivo	302.7	70.4	25.0	398.1	20.3	24.9	443.3	382.2	
Cuentas por cobrar, neto <sup>1</sup>	-	57.1	4.8	61.9	3.2	1.4	66.4	21.4	
Otros ingresos	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0	
Otros activos	138.7	57.4	21.9	218.0	7.5	18.6	244.1	191.0	
<b>Total de activos - circulantes</b>	<b>441.4</b>	<b>184.9</b>	<b>51.7</b>	<b>677.9</b>	<b>30.9</b>	<b>44.9</b>	<b>753.7</b>	<b>594.5</b>	
<b>Activos - no circulantes</b>									
Efectivo restringido	-	15.2	-	15.2	28.5	-	43.7	24.1	
Otros activos	-	195.0	19.6	214.6	17.2	20.4	252.2	214.0	
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6	
Propiedades de inversión	-	50,155.5	4,782.2	54,937.7	1,877.4	1,853.6	58,668.7	48,691.7	
Instrumentos financieros derivados	-	251.5	-	251.5	13.3	-	264.8	218.7	
<b>Total de activos - no circulantes</b>	<b>-</b>	<b>51,458.8</b>	<b>4,801.8</b>	<b>56,260.6</b>	<b>1,936.4</b>	<b>1,874.0</b>	<b>60,071.0</b>	<b>49,990.1</b>	
<b>Total de activos</b>	<b>441.4</b>	<b>51,643.7</b>	<b>4,853.5</b>	<b>56,938.6</b>	<b>1,967.3</b>	<b>1,918.8</b>	<b>60,824.7</b>	<b>50,584.6</b>	
<b>Pasivos - circulante</b>									
Cuentas por pagar	118.2	208.9	50.8	377.9	28.3	22.9	429.1	583.9	
Deuda	-	-	-	-	3.6	-	3.6	557.6	
Otros pasivos	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	3.3	
Depósitos a los inquilinos	-	29.5	3.1	32.6	-	-	32.6	22.9	
<b>Total de pasivos - circulante</b>	<b>118.2</b>	<b>242.2</b>	<b>53.9</b>	<b>414.4</b>	<b>31.9</b>	<b>22.9</b>	<b>469.1</b>	<b>1,167.7</b>	

**Note A:** Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

# Activos netos por segmento (continuación)

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Jun 30, 2024				Jun 30, 2023			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
<b>Pasivos - No Circulante</b>								
Cuentas por pagar	-	-	0.3	0.3	-	-	0.3	-
Depósitos de inquilinos	-	293.3	31.2	324.6	19.7	8.4	352.7	323.5
Deuda	13,312.1	5,212.1	-	18,524.3	564.3	-	19,088.5	15,358.7
Impuesto diferido	-	24.9	-	24.9	-	-	24.9	25.7
Otras Deudas	-	2.7	-	2.7	-	-	2.7	5.9
<b>Total Pasivos No Circulante</b>	<b>13,312.1</b>	<b>5,533.1</b>	<b>31.6</b>	<b>18,876.8</b>	<b>584.0</b>	<b>8.4</b>	<b>19,469.2</b>	<b>15,713.8</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>13,430.3</b>	<b>5,775.3</b>	<b>85.5</b>	<b>19,291.2</b>	<b>615.9</b>	<b>31.3</b>	<b>19,938.4</b>	<b>16,881.5</b>
<b>(Pasivos)/activos netos</b>	<b>(12,988.9)</b>	<b>45,868.3</b>	<b>4,768.0</b>	<b>37,647.4</b>	<b>1,338.1</b>	<b>1,887.5</b>	<b>40,873.0</b>	<b>33,703.1</b>

**Nota A:** Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Métricas financieras clave por segmento 2T24

FIBRA  
Macquarie  
México



Métrica	Ps. m							US\$m						
	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.
	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado
Ingresos Totales	0.0	920.0	133.3	1,053.2	67.3	19.1	1,139.6	0.0	53.5	7.7	61.2	3.9	1.1	66.2
NOI (Inc. Rentas lineales)	0.0	820.9	92.1	913.0	46.1	16.8	975.9	0.0	47.7	5.4	53.1	2.7	1.0	56.7
Margen	n/a	89.2%	69.1%	86.7%	68.5%	88.1%	85.6%	n/a	89.2%	69.1%	86.7%	68.5%	88.1%	85.6%
EBITDAre <sup>1</sup>	(91.7)	824.7	91.8	824.8	45.4	15.3	885.6	(5.3)	47.9	5.3	47.9	2.6	0.9	51.5
Margen	n/a	89.6%	68.9%	78.3%	67.5%	80.3%	77.7%	n/a	89.6%	68.9%	78.3%	67.5%	80.3%	77.7%
FFO	(95.1)	604.6	63.0	572.5	30.3	15.6	618.3	(5.5)	35.1	3.7	33.3	1.8	0.9	35.9
Margen	n/a	65.7%	47.2%	54.4%	45.0%	81.7%	54.3%	n/a	65.7%	47.2%	54.4%	45.0%	81.7%	54.3%
AFFO	(95.1)	470.6	59.7	435.2	29.4	16.0	480.6	(5.5)	27.3	3.5	25.3	1.7	0.9	27.9
Margen	n/a	51.2%	44.8%	41.3%	43.7%	83.9%	42.2%	n/a	51.2%	44.8%	41.3%	43.7%	83.9%	42.2%
AMEFIBRA FFO	(87.3)	600.7	62.4	575.8	30.4	15.6	621.8	(5.1)	34.9	3.6	33.5	1.8	0.9	36.1
Margen	n/a	65.3%	46.8%	54.7%	45.1%	81.7%	54.6%	n/a	65.3%	46.8%	54.7%	45.1%	81.7%	54.6%

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

**Nota A:** Importes en pesos han sido convertidos en dólares usando un tipo de cambio de 17.2061 que representa el tipo de cambio promedio del trimestre. El costo financiero de la deuda no garantizada es asignado proporcionalmente entre los activos industriales y comerciales que no están cedidos en garantía de acuerdo con la valuación de los activos al cierre del 2T24.

**Nota B:** Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 81.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.



FIBRA  
Macquarie  
México

# 05

## Perfil de Deuda

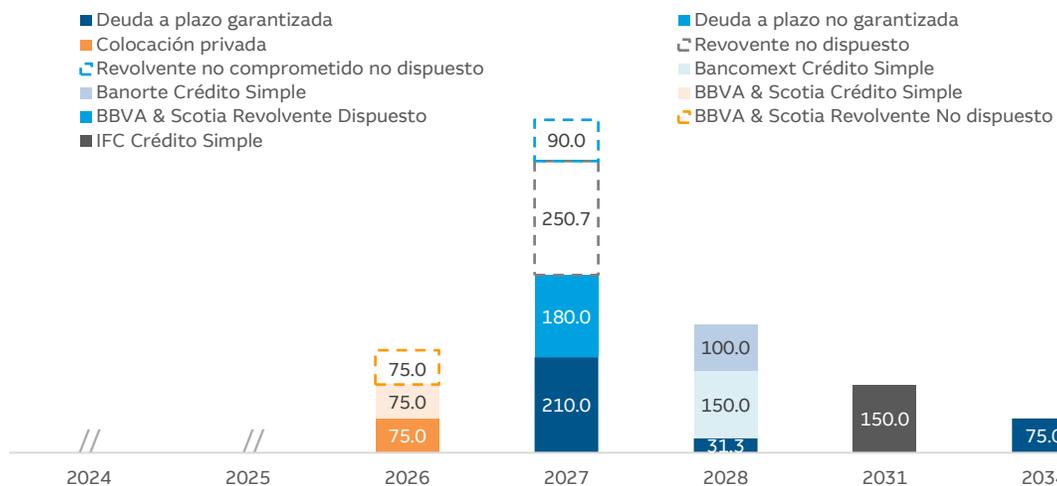


# Panorama de la deuda

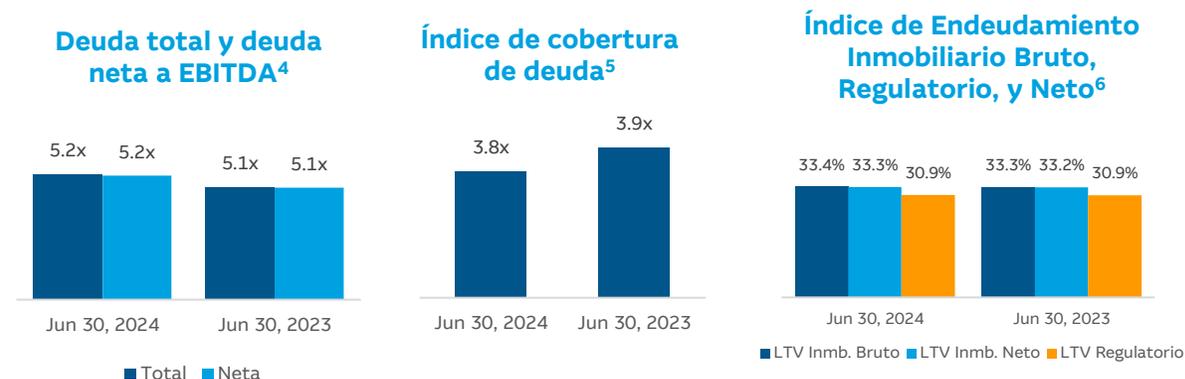
## Información general<sup>1</sup>

- Índice regulatorio de endeudamiento de 30.9% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.2x
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 33.3% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.6% anual
- Liquidez disponible por US\$350m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 71.9% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes<sup>2</sup>
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.3 años

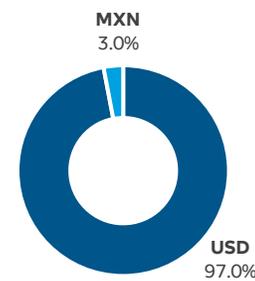
## Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)<sup>3</sup>



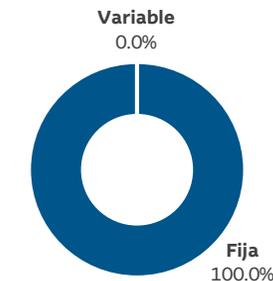
## Indices clave de deuda<sup>3</sup>



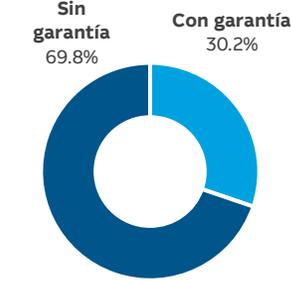
### Por divisa



### Por tipo de tasa de interes



### Por tipo de garantía



1. Al 25 de julio de 2024. 2. Porcentaje del valor de los activos. 3. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 18.3773 por US\$. 4. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de junio de 2024 de Ps. 17.2112 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 18.3773 por US\$. 5. NOI UDM 2T24 / gasto por intereses UDM 2T24. 6. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

# Divulgaciones sobre la deuda

Los créditos incluyen las disposiciones programadas, los pagos anticipados y los swaps de tipos de interés al 25 de Julio de 2024

FIBRA  
Macquarie  
México



## Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ m <sup>1</sup>	Balance Ps. m <sup>1</sup>	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización <sup>2</sup>	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantía - Préstamo a plazo		USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>5</sup>	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR+1.92%	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo <sup>4</sup>	🍃	USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.81%	Solo interés	Sin garantía	9-Dic-22	9-Dic-26
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>5</sup>	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 2.05	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70%				
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo <sup>6</sup>	🍃	USD	180.0	3,307.9	Fijo	4.64%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente <sup>7</sup>	🍃	USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,859.2	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	13-Sep-17	1-Oct-27
Grupo Financiero Banorte - Crédito a Plazo <sup>9</sup>	🍃	USD	100.0	1,837.7	Fijo	5.73%	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Banco Nacional de Comercio Exterior ("Bancomext") - Crédito a Plazo <sup>10</sup>	🍃	USD	150.0	2,756.6	Fijo	5.62%	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
International Finance Corporation <sup>11</sup>	🍃	USD	150.0	2,756.6	Fijo	5.80%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-24	28-Jun-31
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,378.3	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	22-May-19	1-Jun-34
<b>Total</b>			<b>1,015.0</b>	<b>18,653.0</b>						

## Deuda asociada a propiedades en Joint Venture<sup>12</sup>

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ m <sup>1</sup>	Balance Ps. m <sup>1</sup>	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo <sup>13</sup>	Ps.	31.3	575.1	Fijo	11.02%	Principal e interés	Fideicomiso de Garantía entre otros <sup>8</sup>	19-Dic-23	14-Dic-28
<b>Total</b>		<b>31.3</b>	<b>575.1</b>						
<b>Total completamente propio + parte proporcional de JV</b>		<b>1,046.3</b>	<b>19,228.1</b>		<b>5.59%</b>				

**1.** Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.3773 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **3.** La línea de crédito revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$75.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.825% (incluye el ajuste ASG). Línea de crédito revolvente no comprometida por un plazo de tres años, con opción a prorrogar por un año más. **4.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% + 0.15% ajuste SOFR (incluye el ajuste ASG). **5.** La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$180.0 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$250.7 millones, con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG), y una base de TIIE a 28 días más 1.70% (incluye el ajuste ASG). **6.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un ajuste de SOFR de +0.15% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG). **7.** La línea de Crédito Revolvente no comprometido - BBVA México tiene un monto no dispuesto disponible de US\$90m con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.40%. **8.** Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. **9.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG). **10.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.80% (incluye el ajuste ASG). **11.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 2.00% (incluye el ajuste ASG). **12.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **13.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una base de TIIE a 28 días más 2.00%. **14.** 25 años de amortización de capital empezando en el 2024. **Nota:** Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

# Índices de endeudamiento regulatorio

		2T24
		Ps.'000
Índice de endeudamiento		
Financiamientos <sup>1</sup>		18,609,017
Deuda bursátil		-
Activos totales		60,208,784
Índice de endeudamiento =	$\frac{18,609,017}{60,208,784}$	= 30.9%

Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD) <sup>2</sup>		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
AL <sub>0</sub>	Activos líquidos	422,970	-
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO <sub>t</sub>	Utilidad de operación después de dividendos	-	2,152,838
LR <sub>0</sub>	Líneas de crédito revolventes	-	4,929,137
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,038,659
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	272,063
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	132,710
ICD <sub>t</sub> =	$\frac{422,970 + 2,175,209 + 4,929,137}{1,038,659 + 272,063 + 132,710}$	= 5.2x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta <sup>2</sup>	=	US\$ 1,046,294,815	33.4%
	2T24 Valuación Interna+ Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US\$ 3,130,182,190	
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta <sup>2</sup> + Depósitos de Clientes	=	US\$ 1,043,141,296	33.3%
	2T24 Valuación Interna + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US\$3,130,182,190	

1. La deuda bancaria asociada con el JV Comercial es registrada utilizando el método de participación de acuerdo con IFRS, por ende, se clasifica en activos totales y no en deuda bancaria. Los activos del JV Industrial están incluidos al 100% en los activos totales de conforme a IFRS.

3. El 28 de junio de 2024, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation por US\$150.0m, con vencimiento en 2031. Al 23 de julio de 2023, los recursos se utilizaron para pagar anticipadamente US\$57.5m en relación con la línea de crédito revolvente comprometida y US\$90.0m dispuestos bajo la línea de crédito revolvente no comprometida. El índice de endeudamiento inmobiliario bruto y neto asumen dichos prepagos



FIBRA  
Macquarie  
México

# 06

## Metodología de Cálculo de AFFO



# Metodología de cálculo de AFFO

## Definiciones

Partidas de NOI	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados para reparar daños menores o desgaste normal como gastos <i>make-ready</i> . Típicamente de valor bajo con respecto del capex de mantenimiento.
<b>Partidas de FFO</b>	
Gastos Relacionados con las Transacciones	Se relaciona a los gastos de desarrollo de negocio incurridos en el trimestre, estos son incluidos como gastos en estado de resultados de acuerdo a IFRS.
Gastos de financiamiento normalizado	Aquellos en conexión con la recaudación, refinanciamiento o pago de la deuda. Calculado en función de los gastos en efectivo reales con respecto a cada línea de crédito, amortizados diariamente durante el plazo original de la línea de crédito correspondiente.
<b>Partidas de AFFO</b>	
Capex Normalizado de Mantenimiento	Típicamente son programados de manera recurrente basados en garantías o vida útil. Son más altos en valor que un Gasto de R&M. Habitualmente se recuperan por contrato al costo.
Capex Normalizado Extraordinario	Trabajos mayores de capital que son raros y no programables que reparan algún daño o que reemplaza algún componente que resultó dañado a causa de un evento imprevisto tal como desastres naturales, accidentes o vandalismo. Típicamente son elegibles para un reclamo con el seguro que se netean contra los costos.
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es típicamente único, además de ser recuperado por el contrato generando algún retorno.
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	Gastos especializados, mejoras al inquilino no estándar que normalmente no agregarían valor a otro cliente o que no se reemplazarían/mantendrían después de que termine el arrendamiento. Este costo es generalmente recuperado por el contrato generando algún retorno.
Comisiones por arrendamiento a terceros	Comisiones pagadas a corredores en nuevos arrendamientos y renovaciones.
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	Costos de arrendamiento incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para arrendar ABA existente.
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	Costos de ingeniería incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para sostener o mantener ABA existente. Basado en gastos clasificados como capex normalizado y mejoras a inquilinos.
<b>Partidas excluidas de AFFO</b>	
Expansiones	Inversiones relacionadas con la adición de nuevo ABA para una propiedad existente. Incluye gastos internos y externos.
Desarrollo	Inversión relacionada con la adición de nueva tierra relacionada con la construcción de nuevo ABA. Incluye gastos internos y externos.
Costos de Remodelación	Cambios significativos en apariencia y/o estructura al edificio, estos se hacen con el objetivo de incrementar el uso y percepción del edificio. Incluye gastos internos y externos. Incluye cualquier cambio material en el uso de la propiedad.

# Metodología de cálculo de AFFO (continuación)

## Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Uso de efectivo por los tres meses terminados	2T24 Ps. m	2T23 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(0.0)	(31.2)	(100.0%)
Capex normalizado de mantenimiento	(55.5)	(58.8)	(5.7%)
Mejoras a inquilinos	(29.6)	(25.9)	14.4%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(4.9)	(5.6)	(11.3%)
Capex normalizado extraordinario, ingresos netos de seguro	(5.6)	(4.7)	19.2%
Comisiones por arrendamiento	(28.6)	(19.7)	45.1%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades <sup>1</sup>	(5.4)	(3.9)	40.1%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades <sup>1</sup>	(14.7)	(13.7)	7.2%
<b>Subtotal de ajustes de AFFO<sup>2</sup></b>	<b>(144.4)</b>	<b>(163.5)</b>	<b>(11.7%)</b>
Metodología normalizada			
<b>Subtotal de ajustes de AFFO<sup>2</sup></b>	<b>(142.0)</b>	<b>(144.7)</b>	<b>(1.8%)</b>

1. Reconocidos con efecto devengado a partir del 1 de enero del 2024 2. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA  
Macquarie  
México

# 07

Anexo

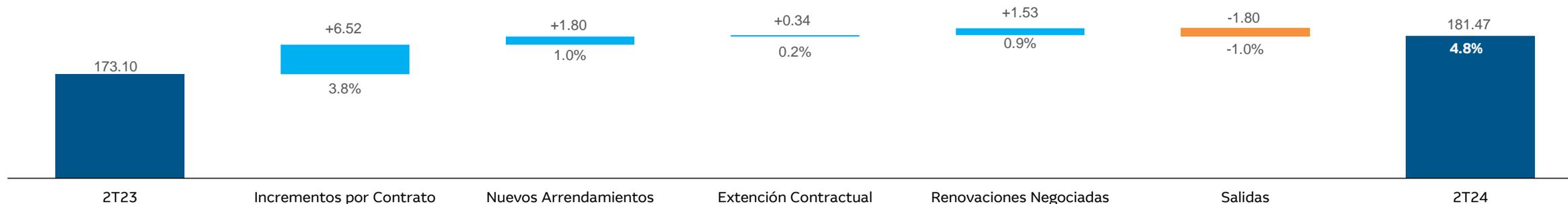


# Puente entre tasas de renta Año con Año

## Industrial - Puente entre tasas de renta de 2T23 a 2T24 (US\$/m<sup>2</sup>/mes)

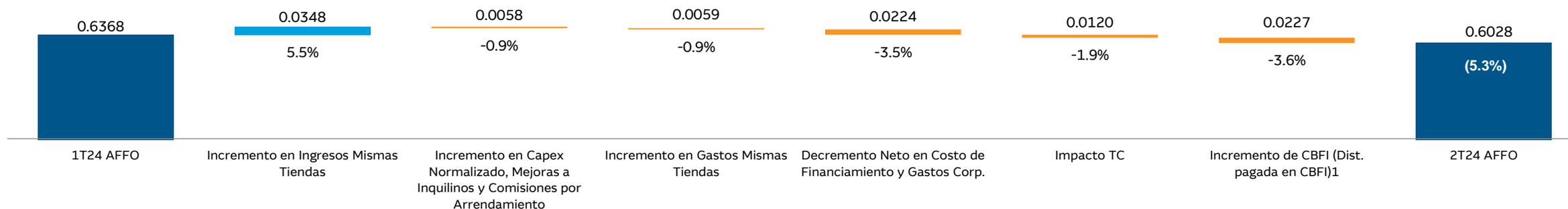


## Comercial - Puente entre tasas de renta de 2T23 a 2T24 (Ps./m<sup>2</sup>/mes)

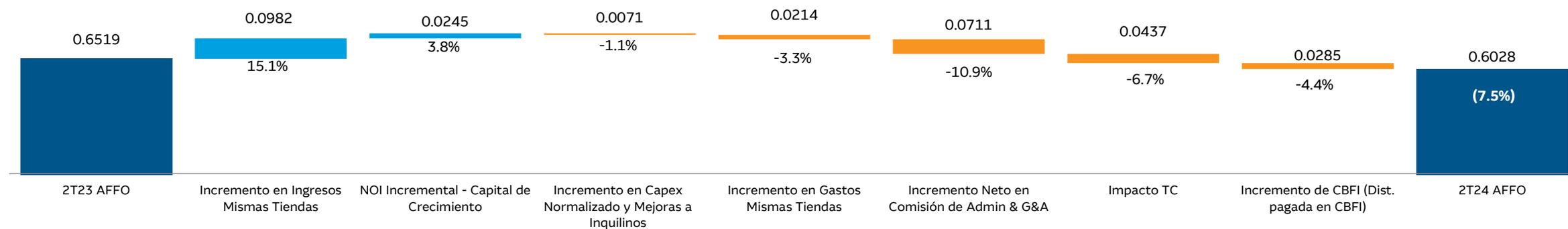


# Puentes de AFFO por certificado 2T24

## AFFO por certificado en Ps. de 1T24 a 2T24 (Ps./CBFI)



## AFFO por certificado en Ps. de 2T23 a 2T24 (Ps./CBFI)



1. Considera CBFIs promedio del periodo .1T24: 768,414,083. 2T24: 797,311,397.

# Portafolio Consolidado: Desempeño mismas tiendas<sup>1</sup>

FIBRA  
Macquarie  
México



## Métricas financieras(Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 1,115.2m	Ps. 1,075.8m	3.7%	Ps. 2,202.3m	Ps. 2,157.9m	2.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 958.8m	Ps. 934.1m	2.6%	Ps. 1,891.8m	Ps. 1,876.9m	0.8%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	86.0%	86.8%	(85 pb)	85.9%	87.0%	(108 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 1,110.9m	Ps. 1,083.9m	2.5%	Ps. 2,202.9m	Ps. 2,178.4m	1.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 954.5m	Ps. 942.2m	1.3%	Ps. 1,892.4m	Ps. 1,897.4m	(0.3%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	85.9%	86.9%	(100 pb)	85.9%	87.1%	(120 pb)

## Métricas Operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de Propiedades	254	254	-	254	254	-
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	35,064	35,033	0.1%	35,064	35,033	0.1%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	3,258	3,255	0.1%	3,258	3,255	0.1%
Ocupación fin de periodo	96.8%	97.5%	(66 pb)	96.8%	97.5%	(66 pb)
Renta Mensual Promedio (US\$/m <sup>2</sup> ) Fin de Periodo	\$6.55	\$6.22	5.3%	\$6.55	\$6.22	5.3%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.2	4.2%	3.3	3.2	4.2%
Porcentaje de renta denominada en US\$	73.8%	73.6%	27 pb	73.8%	73.6%	27 pb

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

# Portafolio Industrial: Desempeño mismas tiendas<sup>1</sup>

FIBRA  
Macquarie  
México



## Métricas financieras(Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 914.7m	Ps. 889.7m	2.8%	Ps. 1,802.9m	Ps. 1,792.6m	0.6%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 820.6m	Ps. 802.0m	2.3%	Ps. 1,612.9m	Ps. 1,618.8m	(0.4%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.7%	90.1%	(42 pb)	89.5%	90.3%	(84 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 906.4m	Ps. 892.2m	1.6%	Ps. 1,798.5m	Ps. 1,799.5m	(0.1%)
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 812.3m	Ps. 804.5m	1.0%	Ps. 1,608.5m	Ps. 1,625.7m	(1.1%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.6%	90.2%	(54 pb)	89.4%	90.3%	(91 pb)

## Métricas financieras (US\$m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 53.2m	US\$ 50.2m	5.9%	US\$ 105.4m	US\$ 98.4m	7.1%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	US\$ 47.7m	US\$ 45.2m	5.4%	US\$ 94.3m	US\$ 88.9m	6.1%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	89.7%	90.1%	(42 pb)	89.5%	90.3%	(84 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 52.7m	US\$ 50.3m	4.6%	US\$ 105.2m	US\$ 98.8m	6.4%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	US\$ 47.2m	US\$ 45.4m	4.0%	US\$ 94.1m	US\$ 89.3m	5.4%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	89.6%	90.2%	(54 pb)	89.4%	90.3%	(91 pb)

## Métricas operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de propiedades	237	237	-	237	237	-
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	30,437.1	30,429.0	0.0%	30,437.1	30,429.0	0.0%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	2,827.7	2,827.0	0.0%	2,827.7	2,827.0	0.0%
Ocupación fin del periodo	97.5%	98.4%	(88 pb)	97.5%	98.4%	(88 pb)
Renta promedio mensual (US\$/m <sup>2</sup> ) fin del periodo	5.97	5.72	4.4%	5.97	5.72	4.4%
Retención de clientes UDM	86.3%	93.4%	(715 pb)	86.3%	93.4%	(715 pb)
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.1	5.3%	3.3	3.1	5.3%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.5%	91.2%	133 pb	92.5%	91.2%	133 pb

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

# Portafolio Comercial: Desempeño mismas tiendas<sup>1</sup>

## Métricas financieras(Ps. m)

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Ingresos (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 200.5m	Ps. 186.1m	7.7%	Ps. 399.4m	Ps. 365.4m	9.3%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; inc. ALR)	Ps. 138.2m	Ps. 132.1m	4.6%	Ps. 278.9m	Ps. 258.1m	8.0%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	68.9%	71.0%	(205 pb)	69.8%	70.6%	(83 pb)
Ingresos (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 204.5m	Ps. 191.7m	6.7%	Ps. 404.4m	Ps. 378.9m	6.7%
Ingreso Operativo Neto (Ps. m; exc. ALR)	Ps. 142.2m	Ps. 137.7m	3.3%	Ps. 283.9m	Ps. 271.7m	4.5%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	69.5%	71.8%	(230 pb)	70.2%	71.7%	(150 pb)

## Métricas operativas

	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Numero de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) fin del periodo	4,626.7	4,604.1	0.5%	4,626.7	4,604.1	0.5%
ABA ('000s m <sup>2</sup> ) fin del periodo	429.8	427.7	0.5%	429.8	427.7	0.5%
Ocupación fin del periodo	92.1%	91.3%	77 pb	92.1%	91.3%	77 pb
Renta promedio mensual (Ps./m <sup>2</sup> ) fin del periodo	\$181.47	\$173.10	4.8%	\$181.47	\$173.10	4.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.4	(0.1%)	3.4	3.4	(0.1%)

1. Same Store includes all properties that have been part of the portfolio for the entirety of this period and the prior comparable period.

# Distribución de ABA por mercado

## Portafolio diversificado

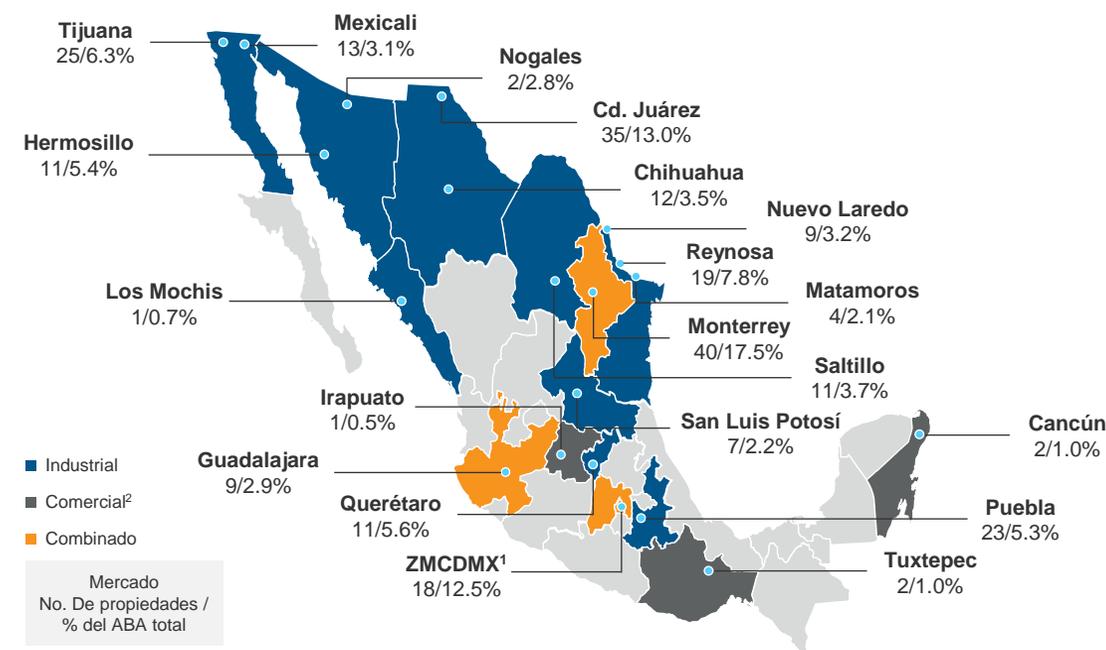
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

Ciudad	Región	GLA (m2 000's)					
		Industrial	%	Comercial <sup>2</sup>	%	Total	%
Monterrey	Norte	545	19.0%	35	8.1%	580	17.5%
Ciudad Juárez	Norte	429	14.9%	-	-	429	13.0%
ZMCDMX <sup>1</sup>	Central	114	4.0%	298	69.3%	412	12.5%
Reynosa	Norte	259	9.0%	-	-	259	7.8%
Tijuana	Norte	207	7.2%	-	-	207	6.3%
Querétaro	Bajío	183	6.4%	-	-	183	5.6%
Puebla	Central	176	6.1%	-	-	176	5.3%
Hermosillo	Norte	179	6.2%	-	-	179	5.4%
Saltillo	Norte	122	4.2%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	Norte	115	4.0%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	Norte	105	3.6%	-	-	105	3.2%
Mexicali	Norte	101	3.5%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	Bajío	81	2.8%	14	3.3%	96	2.9%
Nogales	Norte	93	3.2%	-	-	93	2.8%
San Luis Potosí	Bajío	73	2.5%	-	-	73	2.2%
Matamoros	Norte	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	Sur	-	-	34	7.9%	34	1.0%
Tuxtepec	Sur	-	-	34	7.8%	34	1.0%
Los Mochis	Norte	22	0.8%	-	-	22	0.7%
Irapuato	Bajío	-	-	15	3.6%	15	0.5%
<b>Total</b>		<b>2,875</b>	<b>100.0%</b>	<b>430</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,305</b>	<b>100%</b>

<b>Norte</b>	2,247	78.1%	35	8.1%	2,281	69.0%
<b>Central</b>	290	10.1%	298	69.3%	588	17.8%
<b>Bajío</b>	338	11.8%	30	6.9%	368	11.1%
<b>Sur</b>	-	-	67	15.7%	68	2.0%
<b>Total</b>	<b>2,875</b>	<b>100.0%</b>	<b>430</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,305</b>	<b>100.0%</b>

## Presencia en mercados clave

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



1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). 2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%. Nota: Todos los números son redondeados al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

# Distribución del Portafolio por Mercado

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

## Industrial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft <sup>2</sup> )	ABA (000's de m <sup>2</sup> )	% ABA Industrial	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (US\$) <sup>1</sup>
Monterrey	39	46	98.5%	5,865.6	544.9	19.0%	5.98
Ciudad Juárez	35	38	100.0%	4,613.4	428.6	14.9%	5.79
Tijuana	25	33	95.2%	2,231.5	207.3	7.2%	6.37
Puebla	23	30	96.4%	1,899.3	176.5	6.1%	6.64
Reynosa	19	20	89.6%	2,792.2	259.4	9.0%	6.03
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.5%	5.32
Chihuahua	12	13	100.0%	1,242.6	115.4	4.0%	5.68
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.2%	6.58
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.4%	5.10
Saltillo	11	12	100.0%	1,312.8	122.0	4.2%	4.83
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.6%	6.03
ZMCDMX	9	14	95.3%	1,226.2	113.9	4.0%	8.40
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	6.83
San Luis Potosi	7	7	100.0%	785.6	73.0	2.5%	6.37
Matamoros	4	3	85.6%	744.0	69.1	2.4%	4.80
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.2%	6.29
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.8%	6.33
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>284</b>	<b>97.6%</b>	<b>30,946.7</b>	<b>2,875.0</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.04</b>

## Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft <sup>2</sup> )	ABA (000's de m <sup>2</sup> )	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m <sup>2</sup> Arrendado (Ps.) <sup>1</sup>
MCMA	10	407	90.9%	3,207.7	298.0	69.3%	182.44
Cancún	2	95	99.9%	365.7	34.0	7.9%	149.41
Tuxtepec	2	68	96.4%	360.8	33.5	7.8%	166.02
Monterrey	1	81	84.9%	373.6	34.7	8.1%	249.43
Irapuato	1	21	98.1%	165.0	15.3	3.6%	154.41
Guadalajara	1	42	98.6%	154.0	14.3	3.3%	162.41
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>714</b>	<b>92.1%</b>	<b>4,626.7</b>	<b>429.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>181.47</b>

1. Tipo de cambio: 18.3773

# Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, seria igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados mas costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.<sup>1</sup>
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 2T24 y 2T23 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2023 y hasta Junio 30, 2024. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft<sup>2</sup>:** pies cuadrados

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

# Información importante adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de Junio de 2024. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
  - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.0% para las propiedades de inversión comerciales.
  - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 14.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.