

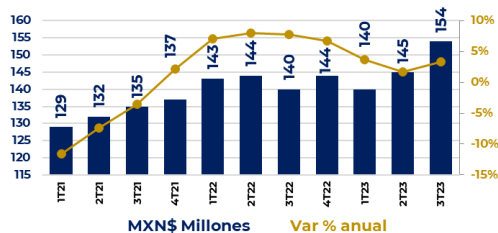
FIBRA Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA. Se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
25 de enero de 2024

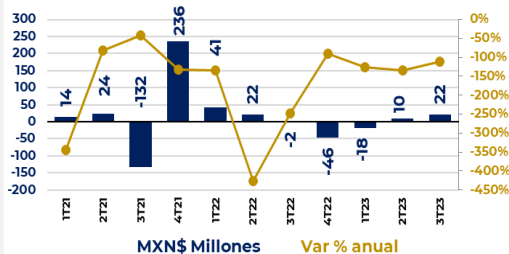
Ciudad de México, 25 de enero de 2024 – FIBRA Macquarie México (“FIBRA Macquarie” o el “Fideicomiso”) (BMV: FIBRAMQ) anuncia el día de hoy la celebración del Sexto Convenio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (el “Contrato de Fideicomiso”) con la finalidad de contemplar la facultad de FIBRA Macquarie para realizar distribuciones en CBFIs a sus Tenedores de conformidad con las bases y condiciones establecidas en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso, tal como se acordó en la Asamblea de Tenedores celebrada el 1 de diciembre de 2023.

Fibra Macquarie. Resultados financieros 3T23 (Fuente: Reporte de la Empresa)

Ingresos Netos



Utilidad Neta



1. Crecimiento en ingresos; presión en flujo. En 3T23 los ingresos de Fibra Macquarie disminuyeron 4.1% anual, mientras que el Flujo operativo (FFO) disminuyó 5.5% anual. En USD, las variaciones fueron +13.8% en ingresos y +9.6% en FFO.

2. Reporte Neutral. El reporte se ubicó ligeramente por debajo de lo esperado, por lo que la implicación es neutral.

3. Mantiene ocupación alta. La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 97.1% desde el nivel de 96.2% en 3T22. En el portafolio industrial la ocupación fue de 97.9% y de 91.7% en el comercial.

4. Segmento industrial impulsa resultados. Los aumentos de rentas en renovaciones para el segmento industrial (85% del NOI) fueron de 16.3%, reflejando el buen momento del sector. Los ingresos en USD del portafolio industrial de Macquarie aumentaron 9.6% anual.

5. Proyectos de crecimiento. Macquarie cuenta con 2.0 millones de pies cuadrados en proyectos de desarrollo o en estabilización, los cuales representan cerca de un 6% del Área Bruta Rentable (ABR) actual. De acuerdo con el programa de la Fibra, algunos de estos desarrollos estarían finalizados en los próximos meses y se espera que la mayoría de los mismos comiencen a contribuir a los ingresos a partir de mediados de 2024. Lo anterior, sumado a los aumentos de doble dígito en las rentas de renovaciones industriales, sugiere que podríamos ver un bien crecimiento de los ingresos durante 2024. Nuestra expectativa es de un crecimiento de un dígito alto para 2024. Otro aspecto positivo son los retornos de estos desarrollos, que se encuentran cercanos a 11%, mientras que los cap rates de adquisiciones en el segmento industrial están más cercanos a niveles de 7%.

6. Distribución. La distribución del trimestre será de P\$0.525 por CBFI, en línea con la guía de la compañía, lo que representan un rendimiento de 1.9% al último cierre.

Fuente: Reporte trimestral de la empresa

Fibra MQ. Distribución del Portafolio por estado y ciudad

Portafolio Industrial	Propiedades	Área rentable m2	Part %	Portafolio Comercial	Propiedades	Área rentable m2	Part %
Nuevo Leon	39	544,934	19.0%	MCMA	6	264,982	61.8%
Chihuahua	47	544,044	18.9%	Nuevo Leon	1	34,704	8.1%
Tamaulipas	32	433,065	15.1%	Quintana Roo	2	34,015	7.9%
Baja California Norte	38	308,716	10.7%	Oaxaca	2	33,517	7.8%
Sonora	13	272,199	9.5%	Mexico	4	32,759	7.6%
Queretaro	11	183,448	6.4%	Guanajuato	1	15,332	3.6%
Puebla	23	176,450	6.1%	Jalisco	1	13,215	3.1%
Coahuila	11	121,961	4.2%	Total	17	428,524	100%
MCMA	9	113,918	4.0%				
Jalisco	8	81,467	2.8%				
San Luis Potosi	7	72,235	2.5%				
Sinaloa	1	21,855	0.8%				
Total	17	2,874,292	100%				

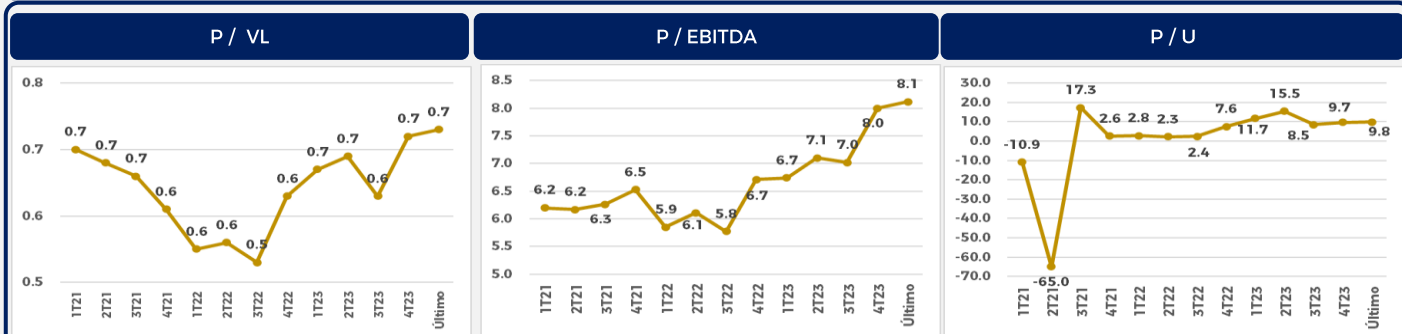
FUENTE: REPORTE TRIMESTRAL 3T23

Desempeño con la BMV

FIBRAMQ12	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	Bursatilización Participación 1Y %	ROE	Correlación	Beta
	33.75	25,693	9.80	0.70	8.10	3.44	100%	7.50	0.54	0.79



Indicadores de Mercado de la Emisora al Cierre



Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.