

### ANÁLISIS FINANCIERO

Fibra Macquarie cerró el 4Q 2022 con un incremento anual de 4.4% en el FFO por CBFi, al cotizarse en \$0.83 pesos. Esto debido a que el NOI registró un incremento de 3.18% y alcanzó \$947.1 millones de pesos.

El nivel de endeudamiento o LTV se ubicó en 31.7%, 55 puntos base menos que el 4Q 2021. Esto al registrar pasivos por \$18,083 millones de pesos.

Macquarie tuvo un trimestre positivo, considerando que se obtuvo un margen menor en el NOI, se tiene un incremento en el flujo de efectivo y los niveles de deuda bajaron así como los pasivos registrados.

### ANÁLISIS OPERATIVO

El portafolio total de Fibra Macquarie cuenta con 35,050 millones ft<sup>2</sup> o 3.25 millones m<sup>2</sup> de ABR entre los segmentos industrial (87%) y comercial (13%).

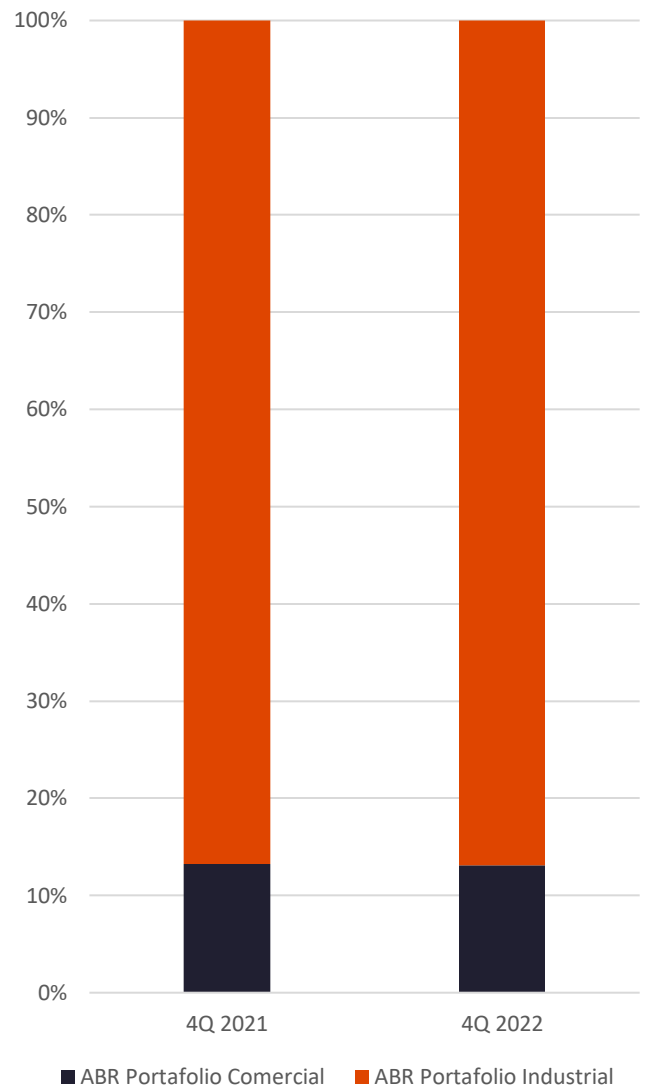
La tasa de ocupación del portafolio total cerró en 96.8%. La tasa de ocupación comercial fue de 90.9%, mientras que la industrial se ubicó en 97.6%. Las propiedades industriales tuvieron una alta demanda, por lo que la Fibra está en desarrollo de edificios industriales en Monterrey, Ciudad Juárez y Ciudad de México.

### VARIABLES FINANCIERAS

Variable	4Q 2021	4Q 2022	Cambio porcentual
<b>NOI</b>	\$917,900,000	\$947,100,000	3.18%
<b>Efectivo</b>	\$732,655,000	\$1,242,628,000	69.61%
<b>FFO que reporta la FIBRA por CBFi</b>	\$0.88	\$0.83	-5.76%
<b>NAV por CBFi</b>	\$48.36	\$45.39	-6.13%

Variable	4Q 2021	4Q 2022	Diferencia en puntos base
<b>Cap Rate Implícito</b>	6.82%	6.93%	11
<b>LTV</b>	32.22%	31.67%	-55
<b>Margen NOI</b>	92.46%	90.13%	-233

### Composición del portafolio



### Tasa de ocupación

