

ANÁLISIS FINANCIERO

El efecto cambiario no afectó el ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Macquarie al cierre del 1Q 2023, ya que aumentó 2.2% respecto al 1Q 2022. Este aumento fue impulsado por el nivel récord de ingresos por arrendamiento trimestrales del portafolio industrial.

El nivel de endeudamiento o LTV se ubicó en 32.1%, 11 puntos base superior al 1Q 2022, con una deuda de \$16,000 millones MXN.

ANÁLISIS OPERATIVO

El portafolio total de Fibra Macquarie finalizó el trimestre con 255 propiedades industriales y comerciales que suman 3.26 millones de m², con una tasa de ocupación de 97.3%. Cabe decir que, ésta es la máxima ocupación histórica.

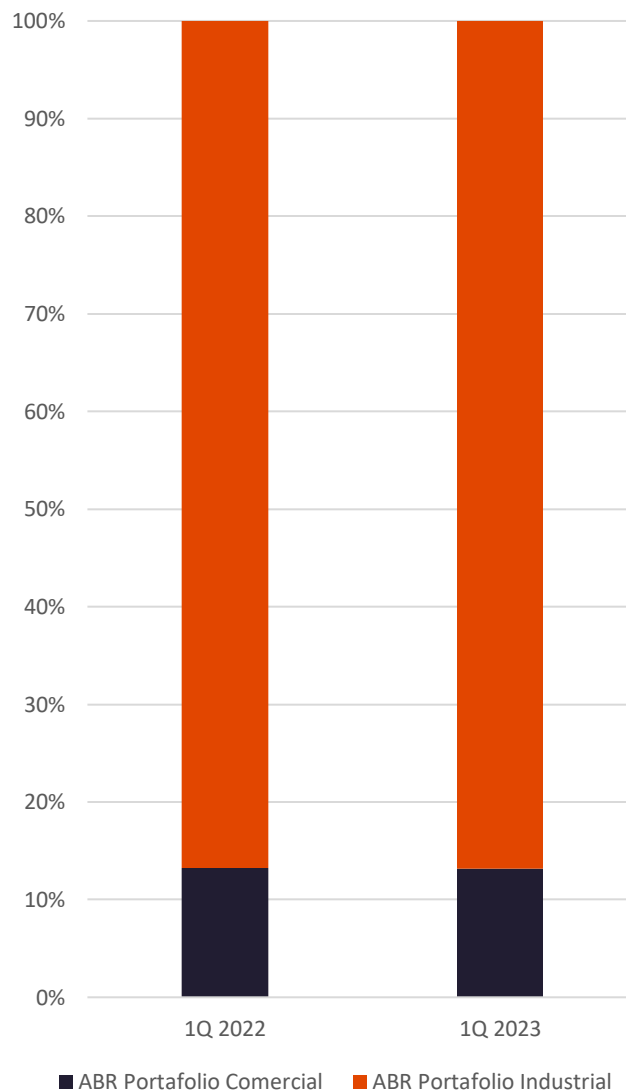
Macquarie ha concentrado su crecimiento en el portafolio industrial, el cual esta compuesto por 238 propiedades y una tasa de ocupación de 98.2%, la más alta de su historia. Asimismo, la Fibra tiene más de 160,000 m² de superficie rentable en desarrollo en CDMX, Monterrey, Juárez, Tijuana y Reynosa, con una inversión de \$128 millones USD. Además de dos proyectos de expansión por 6,400 m² en San Luis Potosí y Querétaro.

VARIABLES FINANCIERAS

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Cambio porcentual
NOI	\$929,600,000	\$950,400,000	2.24%
Efectivo	\$401,819,000	\$428,790,000	6.71%
FFO que reporta FIBRA por CBF	\$0.89	\$0.84	-5.59%
NAV por CBF	\$46.9	\$42.71	-8.93%

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	7.07%	7.13%	7
LTV	31.99%	32.1%	11
Margen NOI	93%	92.28%	-72

Composición del portafolio



Tasa de ocupación

