



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2020
Información Suplementaria

Información Importante

Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), 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 MMREM 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.

Ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth de Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

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

Contenidos



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Información COVID-19	9
3	Portafolio Industrial	14
4	Portafolio Comercial	18
5	Expansiones y Desarrollo	23
6	Reportes Financieros Selectos	25
7	Perfil de Deuda	31
8	Distribuciones y Guía	35
9	Consideraciones Fiscales	38
	Anexos	40
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de Junio 2020



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.

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	235	282	95.5%	2,759	29,699
Comercial ²	17	693	92.7%	424	4,568
Total	252	975	95.1%	3,184	34,267



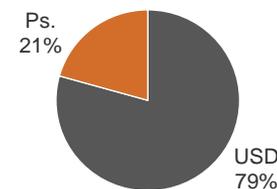
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de Junio de 2020: Ps. 22.9715, precio de certificado de Ps. 23.59 y CBFIs en circulación: 761,623,497. 4. Índice de apalancamiento 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 – UDM: 20.4795. 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 capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 2T20 anualizado 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2020 de 22.5132 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2020 y TC de Ps. 20.4795

Resumen financiero

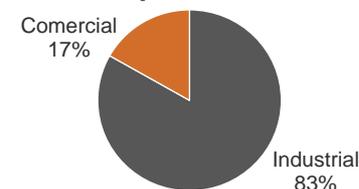
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$782m / Ps. 17.97 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,225m / Ps. 51.10 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	40.0% / 39.7%
NOI (UDM) ⁵	US\$178m / Ps. 3.64 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.1%
1T20 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6363 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.6969 / Ps. 1.8600
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución ⁸	10.8% / 8.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.3m / Ps. 30.1m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 2T20

AFFO por certificado de 0.6363, estable A/A; Ocupación consolidada CDP de 95.1%, una caída de 129pb A/A; rentas promedio del portafolio industrial subieron 2.3% y se mantuvieron estables en el portafolio comercial A/A

Resumen

- Desempeño Financiero**
 - AFFO trimestral por certificado se mantuvo estable A/A impulsado por una depreciación del Peso de 17.0%, sin embargo, se contrarrestó por un decremento del 11.3% en ingresos mismas tiendas debido a la provisión de cuentas por cobrar y descuentos en las rentas, así como un incremento en costos netos de financiamiento dada la disposición de US\$180.0m de crédito revolvente en marzo de 2020 que se mantuvo como exceso de efectivo.
 - AFFO por certificado cayó 15.0% T/T, impulsado por una caída en ingresos mismas tiendas como resultado del incremento en provisiones de cuentas por cobrar y descuentos en las rentas, además del incremento en costos netos de financiamiento. El impacto positivo de la depreciación del Peso se contrarrestó por la terminación anticipada de una propiedad en ZMCDMX en 1T20.
 - El margen de NOI se redujo a 87.5% (decrementó 35pb A/A), impulsado también por los factores ya mencionados
 - Distribución del 2T20: Ps. 0.4750 por cert., incremento de 6.7% A/A; razón de pago de AFFO del 2T20 de 74.7%
- Desempeño Operativo**
 - Ocupación consolidada de 95.1%, decremento de 129pb A/A debido a un alto récord histórico de ocupación en 2T19, la ocupación industrial T/T se mantuvo estable, cayendo 23pb a 95.5%. La ocupación comercial se redujo 94pb A/A a 92.7%, y 38pb T/T, principalmente debido a la recuperación del espacio de un gimnasio moroso en una propiedad de la ZMCDMX
 - Las rentas promedio industriales crecieron 2.2% A/A, impulsadas por incrementos contractuales. Las rentas promedio comerciales se redujeron un 5.7% A/A, debido a la terminación anticipada de la propiedad de la ZMCDMX reconocida en el trimestre anterior, ajustando por esta salida, las rentas se mantuvieron predominantemente estables.
 - Tomando en cuenta la salida de la propiedad de la ZMCDMX en 1T20, la ocupación consolidada mismas tiendas cayó 129pb A/A a 95.1%
- Iniciativas Estratégicas**
 - Desarrollo: La construcción de un desarrollo en Cd. Juárez casi se completó en julio (217 mil pies cuadrados de ABR)
 - Pago parcial del crédito revolvente dispuesto: Dada el estable desempeño operativo y la estabilidad en los mercados financieros, FIBRAMQ repagó US\$90.0m de su crédito revolvente en junio y se repagaron otros US\$55.0m a finales de julio, resultando en un cantidad total dispuesta del crédito revolvente de US\$35.0m.

Indicadores Clave 2T20

 **95.1%**
Ocupación Consolidada CDP
(2T19: 96.4%; 1T20: 95.3%)

 **Ps. 484.6m**
AFFO consolidado
(Ps.0.6363 por certificado)
(2T19 Ps. 488.8m – Ps. 0.6348 por certificado
1T20 Ps. 572.5m – Ps. 0.7483 por certificado)

 **0.2%**
Var. A/A (%) AFFO por certificado

 **15.0%**
Var. T/T (%) AFFO por certificado

Métricas Financieras y Operativas Clave 2T20

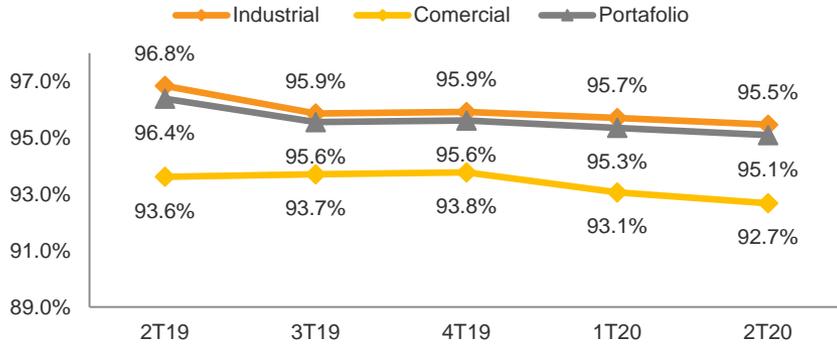
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁶			US\$ (millones) ^{5,6}		
	2T20	2T19	Var (%)	2T20	2T19	Var (%)
Ingresos Totales	1,101.9	962.7	14.5%	47.2	50.3	-6.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	963.9	845.5	14.0%	41.3	44.2	-6.7%
NOI por certificado ³	1.2656	1.0980	15.3%	0.0542	0.0574	-5.7%
Margen NOI ⁴	87.5%	87.8%	-35pb	87.5%	87.8%	-35pb
EBITDAre ²	898.7	792.2	13.4%	38.5	41.4	-7.1%
EBITDAre por certificado ³	1.1800	1.0288	14.7%	0.0505	0.0538	-6.1%
Margen EBITDAre ⁴	81.6%	82.3%	-73pb	81.6%	82.3%	-73pb
FFO ²	607.1	575.8	5.4%	26.0	30.1	-13.7%
FFO por certificado ³	0.7971	0.7478	6.6%	0.0341	0.0391	-12.7%
Margen FFO ⁴	55.1%	59.8%	-472pb	55.1%	59.8%	-472pb
AFFO ²	484.6	488.8	-0.9%	20.7	25.6	-18.9%
AFFO por certificado ³	0.6363	0.6348	0.2%	0.0272	0.0332	-18.0%
Margen AFFO ⁴	44.0%	50.8%	-680pb	44.0%	50.8%	-680pb
FFO según AMEFIBRA ²	608.7	NA	NA	26.1	NA	NA
FFO por certificado según AMEFIBRA ³	0.7992	NA	NA	0.0342	NA	NA
Margen FFO según AMEFIBRA ⁴	55.2%	NA	NA	55.2%	NA	NA

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 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, 2T20: 761,623,497 and 2T19: 770,000,000 4. Los márgenes son calculados como un % 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 usado: 2T20: 23.3655; 2T19: 19.1246.

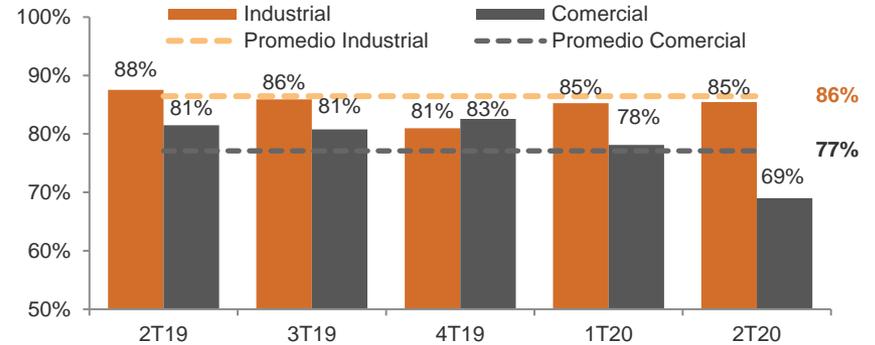
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 2T20

Ocupación (fin de trimestre)

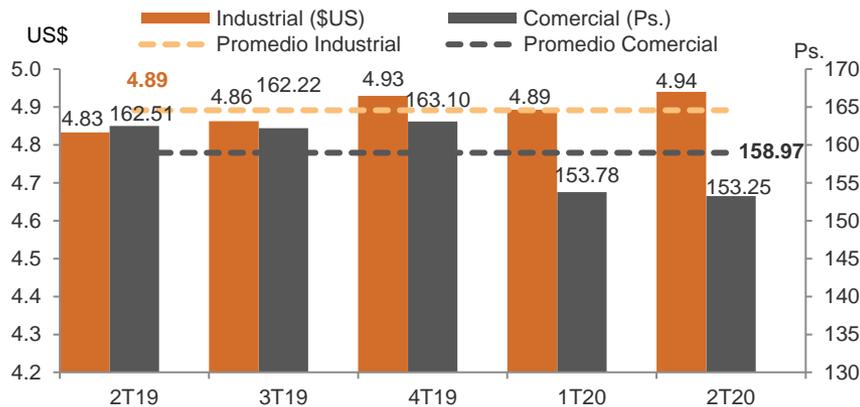


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



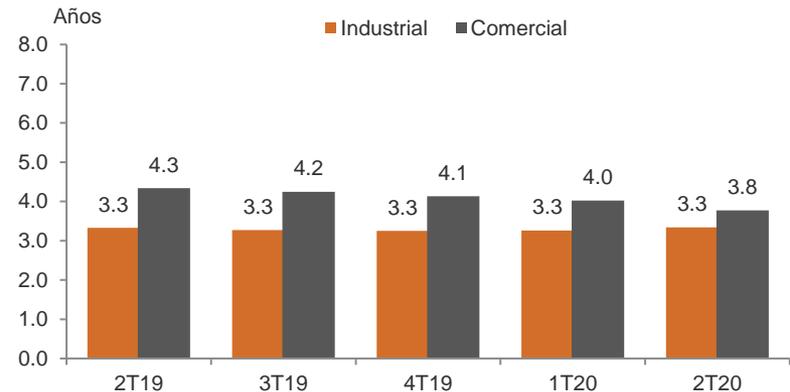
Tasa de Renta

(Promedio de renta mensual por metro cuadrado arrendado, fin de trimestre)



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años)

(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

Administración de Capital Eficiente – Resumen 2017-2020

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos Clave
AFFO retenido			<ul style="list-style-type: none"> • AFFO trimestral por CBFi A/A se mantuvo estable
AFFO retenido – 2017-2019	1,895.9	99.0	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución/CBFi del 2T20 de Ps.0.4750/CBFi, incremento de 6.7% A/A, Distribución del 2020 de 1.90/CBFi incremento de 6.7%
AFFO retenido – 1M20	333.6	15.4	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución cubierta 1.3x • AFFO ~83% ligada a USD, margen de AFFO de 2T20 de 44%
AFFO retenido – total	2,229.5	114.5	
Venta de activos			<ul style="list-style-type: none"> • Venta de activos a la fecha por ~US\$117.5m excede el valor en libros por 2.2% • Recursos por venta de activos por cobrar de US\$9.8m a recibirse en 2M20/2021
2017-2019	1,803.5	94.7	
1M20	242.2	11.2	
Venta de activos – total	2,045.7	105.9	
Exceso de Efectivo	60.2	4.1	
Fuentes de Capital – total	4,335.3	224.5	
Uso de capital			
Expansiones y desarrollos			<ul style="list-style-type: none"> • ~US\$80m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos • 1.7m de pies cuadrados de ABR adicionales con rendimiento de NOI proyectado de ~12% • Se completó y se rentó la primera fase de un desarrollo en Ciudad Juárez de 209 mil pies cuadrados, la segunda fase se completará en 3T20 (217 mil pies cuadrados de ABR)
Proyectos completados en 2017-2019 (100% del costo del proyecto)	700.3	36.7	
Proyectos completados y en desarrollo al 30 de junio del 2020	270.6	12.5	
Expansiones y desarrollos – total	970.9	49.2	
Remodelaciones			<ul style="list-style-type: none"> • Remodelaciones en Multiplaza Arboledas concluyeron, remodelaciones en Coacalco Power Center está proyectada a completarse en 2020 y las remodelaciones en City Shops Valle Dorado están en proceso
Remodelaciones completadas en 2019	85.0	4.4	
Remodelaciones 1M20	36.2	1.7	
Remodelaciones – Total	121.2	6.1	
Recompra de certificados			<ul style="list-style-type: none"> • Programa de Ps. 1,000m autorizado hasta junio 2021 • Todos los CBFIS recomprados serán cancelados
2017-2019	974.5	50.8	
1M20	83.0	3.7	
Recompra de certificados - total	1,057.5	54.5	
Pago de deuda			<ul style="list-style-type: none"> • Índice de apalancamiento regulatorio de 40.0% • 5.4 años de plazo restante de la deuda
2017- 1M20	1,940.8	102.0	
Pago de deuda – total	1,940.8	102.0	
Otros			<ul style="list-style-type: none"> • Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018. 2019 representa costos de refinanciamiento de US\$5.7m
2017 – 1M20	245.0	12.7	
Otros – total	245.0	12.7	
Uso de capital – total	4,335.3	224.5	
Oportunidades potenciales de uso de capital al 30 de junio de 2020			
Pagos pendientes por progreso en 2020, de proyectos comprometidos	31.6	1.4	<ul style="list-style-type: none"> • Pipeline de proyectos no comprometidos de US\$3.7m, 49 mil pies cuadrados de ABR y +10% de rendimiento de NOI
No comprometidos - LOIs y pipeline	77.0	3.5	<ul style="list-style-type: none"> • Se buscan oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores en crecimiento que incluyen E-commerce y manufactura de equipo médico. Reservas de tierra completamente propias de 135 mil m² y de 67 mil m² al 50% en el negocio conjunto
Expansiones y desarrollos – total	108.6	4.9	
Remodelaciones pendientes de centros comerciales	92.4	4.2	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye las remodelaciones de Coacalco Power Center
Programa de recompra – Tamaño pendiente de 2020-2021	1,000.0	45.5	
Oportunidades potenciales de uso de capital – 2020	1,201.1	54.6	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26 y Ps. 21.62 para 2017, 2018, 2019 y 1M2020 respectivamente. Análisis excluye los US\$180.0m de crédito revolvente retirados el 24 de marzo de 2020 utilizados para obtener efectivo en bancos. US\$90m del crédito revolvente fueron pagados y al CDP 2T20 el balance del crédito revolvente retirado es de US\$90m.



2

Información Relevante COVID-19

Información Relevante COVID-19: Programa de Diferimiento de Rentas



Resumen de diferimiento de rentas (combinado proporcionalmente)	Rentas Programadas Originalmente (antes de programa)			Rentas Programadas Ajustadas (después del programa)									Diferencia 1M20 (antes y después del programa)	
	1T20	2T20	Total	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	Total	
	Actual Ps'000	Pro forma Ps'000	Pro forma Ps'000	Actual Ps'000	Actual Ps'000	Programado				Ps'000	Ps'000			
Ingresos por Rentas Diferidas														
Industrial	136,306	160,762	297,068	136,306	88,009	40,092	31,667	955	39	-	-	297,068	72,753	
Comercial	10,190	10,254	20,444	10,190	5,589	-	584	1,166	1,166	1,166	583	20,444	4,665	
Total	146,496	171,016	317,512	146,496	93,598	40,092	32,251	2,121	1,205	1,166	583	317,512	77,418	
Ingresos descontados														
Industrial	3,997	4,952	8,949	3,997	2,505	-	-	-	-	-	-	6,502	2,447	
Comercial	58,519	58,749	117,268	58,519	19,895	-	-	-	-	-	-	78,414	38,854	
Total	62,516	63,701	126,217	62,516	22,400	-	-	-	-	-	-	84,916	41,301	
Ingresos no impactados														
Industrial – sin diferimientos ni descuentos	599,327	746,320	1,345,647	599,327	746,320	-	-	-	-	-	-	1,345,647	-	
Comercial – sin diferimientos ni descuentos	67,322	64,242	131,564	67,322	64,242	-	-	-	-	-	-	131,564	-	
Total	666,649	810,562	1,477,211	666,649	810,562	-	-	-	-	-	-	1,477,211	-	
Total de programa (diferimientos y descuentos)														
Portafolio Industrial	140,303	165,714	306,017	140,303	90,514	40,092	31,667	955	39	-	-	303,570	75,200	
Portafolio Comercial	68,709	69,003	137,711	68,709	25,484	-	584	1,166	1,166	1,166	583	98,858	43,518	
Total	209,012	234,717	443,728	209,012	115,998	40,092	32,251	2,121	1,205	1,166	583	402,428	41,301	
Total ingreso por Rentas	875,661	1,045,279	1,920,939	875,661	926,560	40,092	32,251	2,121	1,205	1,166	583	1,879,639	41,301	
Mas: ingreso diferido incluido en ingresos por rentas	-	-	-	-	77,418	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ingreso por rentas incluido en el NOI 2T20	875,661	1,045,279	1,920,939	875,661	1,003,978	-	-	-	-	-	-	-	-	

Información Relevante COVID-19: Impacto y Cobranza del Programa de Diferimiento de Rentas



Resumen 2T20 (excluyendo IVA)	Industrial Ps'000	Comercial			Total (Proporcionalmente Combinado) Ps'000
		(Compl. Propias) Ps'000	Neg Conj Ps'000	Total Comercial Ps'000	
Renta Base Bruta Total (pre diferimiento)	912,034	91,325	41,919	133,244	1,045,278
Menos: Descuentos en 2T20	(2,447)	(25,421)	(13,432)	(38,853)	(41,300)
Renta base total, neta de descuentos	909,587	65,904	28,487	94,391	1,003,978
Perfil de cobranza de rentas diferidas					
3T20 cobranza esperada	40,092	-	-	-	40,092
4T20 cobranza esperada	31,667	584	-	584	32,251
1T21 cobranza esperada	994	1,166	-	1,166	2,160
2T21 cobranza esperada	-	1,166	-	1,166	1,166
3T21 cobranza esperada	-	1,166	-	1,166	1,166
4T21 cobranza esperada	-	583	-	583	583
Total de renta diferida a ser cobrada post 30 de junio de 2020	72,753	4,664	-	4,664	77,417
Ingresos del 2T20 programadas para cobranza en 2T20 (renta base bruta menos descuentos y diferimientos) (a)	836,834	61,240	28,487	89,727	926,561
2T20 resumen de cobranza					
- Cobranza relacionada a conceptos pre 2T20	59,017	5,058	4,203	9,261	68,278
Rentas base	18,530	3,026	3,304	6,330	24,859
Ingreso por otros conceptos	40,487	2,032	899	2,932	43,419
- Cobranza relacionada a conceptos facturados en 2T20¹	834,583	59,321	30,868	90,189	924,773
Rentas base(b)	801,122	57,205	27,287	84,493	885,615
Ingreso por otros conceptos	33,461	2,116	3,581	5,697	39,158
Cobranza de renta base del 2T20 como % de rentas programadas para cobranza en el 2T20 - (b) como % (a)	95.7%	93.4%	95.8%	94.2%	95.6%

1. Del 1 de abril de. 2020 al 24 de julio del 2020

Información Relevante COVID-19: Cuentas por Cobrar

	Rentas diferidas por cobrar incluidas en ingresos del 2T20	Rentas descontadas incluidas en ingresos del 2T20	Otras rentas por cobrar (ni diferidas ni descontadas)	Otras cuentas relacionadas a los clientes por cobrar	Rentas por cobrar de clientes bajo litigio	Subtotal (relacionado con ingresos)	IVA (no relacionado con ingresos)	Total al 30 de junio del 2020	Total al 31 de diciembre del 2019
	Por cobrar después del 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Debido al 30 de junio de 2020	Ps'000	Ps'000
	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000
Cuentas por cobrar y provisiones relacionadas a incobrables al 30 de junio de 2020									
Portafolio industrial									
Cuentas por cobrar brutas	73,062	-	46,139	12,848	56,431	188,480	24,456	212,936	104,574
Provisión por incobrables	(1,994)	-	(32,817)	(1,735)	(56,431)	(92,978)	(12,958)	(105,935)	(66,322)
Cuentas por cobrar netas	71,068	-	13,322	11,113	-	95,502	11,498	107,001	38,252
Incobrables como % de cuentas por cobrar – Industrial	2.7%	N/A	71.1%	13.5%	100.0%	49.3%	53.0%	49.7%	63.4%
Portafolio comercial (completamente propio)									
Cuentas por cobrar brutas	4,664	3,499	3,880	12,700	42,849	67,592	13,381	80,973	49,538
Provisión por incobrables	-	(2,307)	(3,880)	(4,975)	(42,849)	(54,011)	(10,261)	(64,272)	(43,929)
Cuentas por cobrar netas	4,664	1,192	-	7,725	-	13,581	3,120	16,701	5,609
Incobrables como % de cuentas por cobrar – (Completamente propias)	0.0%	65.9%	100.0%	39.2%	100.0%	79.9%	76.7%	79.4%	88.7%
Total FIBRAMQ (consolidado)									
Cuentas por cobrar brutas	77,726	3,499	50,019	25,548	99,280	256,072	37,837	293,909	154,112
Provisión por incobrables	(1,994)	(2,307)	(36,697)	(6,710)	(99,280)	(146,989)	(23,219)	(170,208)	(110,251)
Cuentas por cobrar netas	75,732	1,192	13,322	18,838	-	109,084	14,618	123,702	43,861
Incobrables como % de cuentas por cobrar – (Industrial + Comercial Completamente propias)	2.6%	65.9%	73.4%	26.3%	100.0%	57.4%	61.4%	57.9%	71.5%
Comercial (negocio conjunto con Frisa) – al 50%									
Portafolio Comercial (Negocio Conjunto)									
Cuentas por cobrar brutas	-	3,794	3,203	565	19,232	26,794	4,287	31,081	22,378
Provisión por incobrables	-	(1,052)	(1,451)	(256)	(19,232)	(21,991)	(3,519)	(25,510)	(19,796)
Cuentas por cobrar netas	-	2,742	1,752	309	-	4,803	768	5,571	2,582
Incobrables como % de cuentas por cobrar – (negocio conjunto)	N/A	27.7%	45.3%	45.3%	100.0%	82.1%	82.1%	82.1%	88.5%
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)									
Cuentas por cobrar brutas	77,726	7,293	53,222	26,113	118,512	282,866	42,124	324,990	176,490
Provisión por incobrables	(1,994)	(3,359)	(38,148)	(6,966)	(118,512)	(168,980)	(26,737)	(195,717)	(130,047)
Cuentas por cobrar netas	75,732	3,934	15,074	19,147	-	113,887	15,386	129,273	46,443
Incobrables como % de cuentas por cobrar – (incl. Negocio Conjunto)	2.6%	46.1%	71.7%	26.7%	100.0%	59.7%	63.5%	60.2%	73.7%

Información Relevante COVID-19: Seguimiento de inquilinos del portafolio comercial

En el portafolio comercial de FIBRAMQ todos los centros comerciales están anclados con supermercados y permanecen abiertos; las tiendas han comenzado a abrir en algunas propiedades debido a que las restricciones fueron levantadas

Clasificación de inquilinos¹

Clasificación	% del total de ABA	% abierto por ABA	% cerrado por ABA	% del total de renta base anualizada	% abierto por renta base anualizada	% cerrado por renta base anualizada
Supermercados	34.6%	100.0%	0.0%	22.4%	100.0%	0.0%
Restaurantes	5.9%	92.5%	7.5%	10.1%	89.6%	10.4%
Cines	8.8%	15.4%	84.6%	7.8%	10.3%	89.7%
Oficinas	3.8%	96.3%	3.7%	7.6%	97.4%	2.6%
Gimnasios	3.8%	0.0%	97.8%	6.1%	0.0%	100.0%
Bancos	2.8%	85.7%	14.3%	6.0%	87.6%	12.4%
Tiendas Departamentales	8.7%	100.0%	0.0%	5.1%	100.0%	0.0%
Tiendas de Ropa	3.0%	71.0%	29.0%	5.4%	68.8%	31.2%
Entretenimiento	4.8%	1.1%	98.9%	2.8%	6.2%	93.8%
Tiendas de muebles para el hogar	1.9%	97.8%	2.2%	2.4%	97.5%	2.5%
Hoteles	1.8%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para el hogar	2.2%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para la oficina/escuela	0.6%	100.0%	0.0%	0.7%	100.0%	0.0%
Oficinas Gubernamentales	0.4%	60.2%	39.8%	0.5%	65.5%	34.5%
Farmacias	0.8%	100.0%	0.0%	1.1%	100.0%	0.0%
Dentistas	0.2%	100.0%	0.0%	0.4%	100.0%	0.0%
Tiendas de mascotas	0.1%	100.0%	0.0%	0.3%	100.0%	0.0%
Distribución	0.1%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Estaciones de Gasolina	0.3%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Telecomunicaciones	0.1%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Otros	15.2%	88.2%	11.8%	18.3%	85.3%	14.7%
Total	100.0%	80.3%	19.7%	100.0%	77.6%	22.4%

1. Al 23 de julio de 2020



3

Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

Incremento en NOI e ingresos debido principalmente a la depreciación del Peso. La ocupación se mantuvo por encima de 95% por 5 trimestres consecutivos, impulsada por altas tasas de retención

Actividad 2T20

- Ocupación: Se mantuvo estable T/T en 95.5% pero cayó 138pb A/A; la ocupación mismas tiendas cayó 141pb A/A
- La retención UDM subió 20pb T/T, ayudada por grandes renovaciones en Puebla (194 mil pies cuadrados), Ciudad Juárez (238 mil pies cuadrados) y Tijuana (238 mil pies cuadrados)
- Arrendamiento: Nuevos arrendamientos estuvieron relativamente bajos con 3 nuevos contratos firmados en Mexicali (30 mil pies cuadrados), Reynosa (73 mil pies cuadrados) y Ciudad Juárez (44 mil pies cuadrados).
- El NOI incrementó considerablemente T/T, principalmente debido al TC. Los costos operativos subieron con respecto a 1T20 por el incremento en la provisión de incobrables, debido a la implementación de un enfoque más prudente para contabilizar los impactos del COVID-19. Como resultado, el margen NOI bajó a 91.2% desde niveles de 92.7% en 1T20.
- Usos de capital activos están compuestos de el desarrollo en Ciudad Juárez (217 mil pies cuadrados) y una expansión a la medida en Hermosillo (38 mil pies cuadrados); ambos proyectos a entregarse en 2M20.
- La renta promedio subió 1.0% desde 1T20 a US\$4.94/m²/mes

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	2T20	1T20	Var (%) 2T20 vs 1T20	2T19	Var (%) 2T20 vs 2T19	6 meses terminados el 30 junio, 2020	6 meses terminados el 30 junio, 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$948.8	\$784.4	21.0%	\$757.7	25.2%	\$1,733.1	\$1,499.2	15.6%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(84.0)	\$(57.2)	46.7%	\$(62.9)	33.5%	\$(141.2)	\$(127.8)	10.5%
NOI	\$864.8	\$727.1	18.9%	\$694.9	24.5%	\$1,591.9	\$1,371.4	16.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.5%	95.7%	-23pb	96.8%	-138pb	95.5%	96.8%	-138pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.6%	95.7%	-18pb	95.6%	0pb	95.6%	94.9%	76pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,699	29,699	0.0%	29,464	0.8%	29,699	29,464	0.8%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.94	\$4.89	1.0%	\$4.83	2.2%	\$4.94	\$4.83	2.2%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	85.5%	85.3%	20pb	87.5%	-207pb	85.5%	87.5%	-207pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	2.4%	3.3	0.3%	3.3	3.3	0.3%
Margen de NOI (%)	91.2%	92.7%	-155pb	91.7%	-55pb	91.9%	91.5%	38pb
TC PDP Promedio	23.50	19.02	23.5%	19.15	22.7%	21.26	19.25	10.4%
TC CDP	22.97	23.51	-2.3%	19.17	19.8%	22.97	19.17	19.8%
TC Promedio	23.37	19.88	17.5%	19.12	22.2%	21.62	19.17	12.8%

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

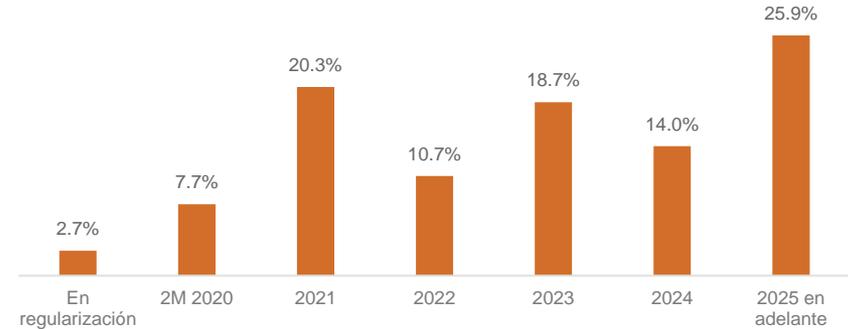
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 73.2% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.9% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamientos es de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 7.7% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en lo que resta del 2020; arrendamientos que representan el 2.7% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

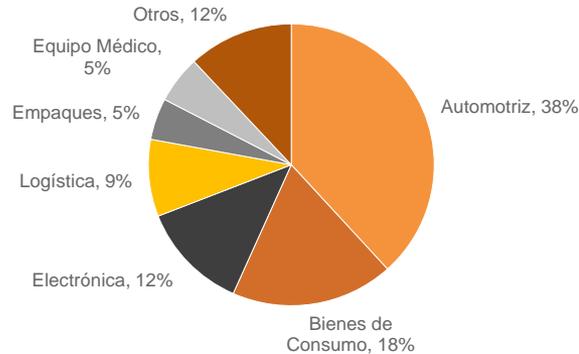
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



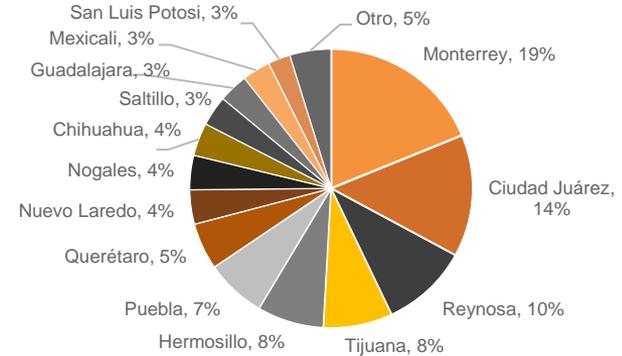
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.8% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.2 años

¹ La mayoría de nuestros contratos tienen incrementos de renta contractuales ya sea fijos o ligados a la inflación (generalmente basada en el Índice de Precios al Consumidor de EE.UU. si las rentas están denominadas en dólares o basada en el Índice de Precios al Consumidor Mexicano si las rentas están denominadas en Pesos).

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Actividad de renovaciones que suman 1.6m de pies cuadrados; nuevos arrendamientos suman 147 mil pies cuadrados

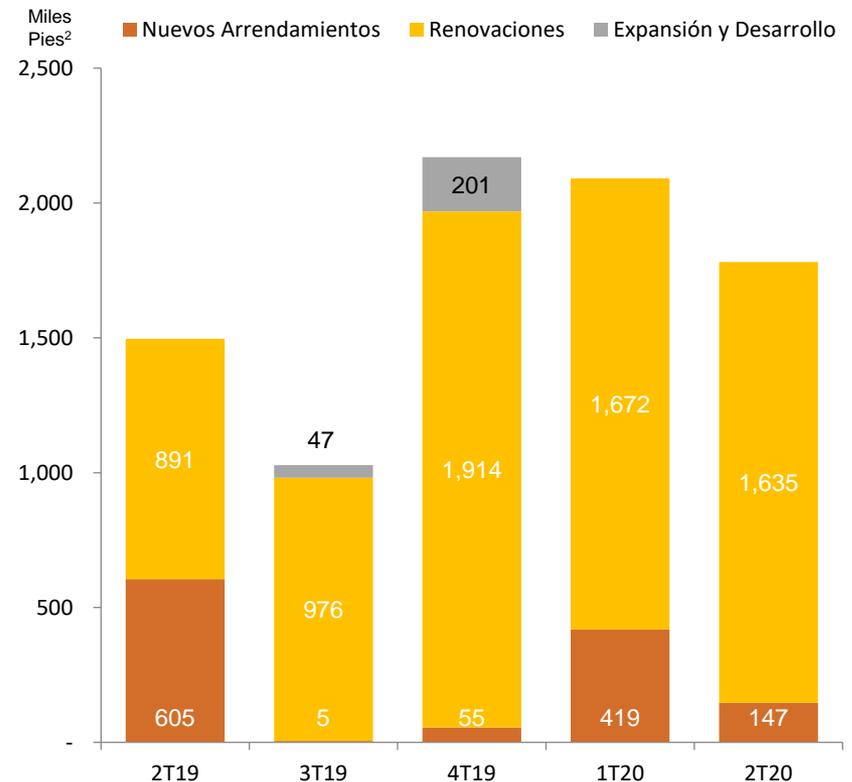
Resumen de Arrendamiento Industrial 2T20

- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 1.8m de pies cuadrados
- Nuevos arrendamientos de 147 mil pies cuadrados
- La retención UDM subió 20pb T/T a 85.5%
- Cuatro salidas por un total de 216 mil pies cuadrados

Panorama Regional (Al 30 de Junio de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	179	26	30	235
Número de Inquilinos¹	212	26	44	282
Metros Cuadrados '000s	2,204.0	339.3	215.9	2,759.2
Ocupación	95.4%	96.1%	95.0%	95.5%
% Renta Base Anualizada	80.4%	11.3%	8.3%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$4.97	\$4.52	\$5.26	\$4.94

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 22.9715 3. Basado en contratos firmados



Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación cayó 38pb T/T a 92.7%, 94pb menor A/A; los ingresos y el NOI bajaron 25.3% y 34.2% respectivamente, debido a los descuentos otorgados y al incremento en provisiones por cuentas por cobrar

Actividad 2T20

- Actividad clave durante el trimestre incluye:
 - Nuevo arrendamiento de un espacio de 458 m² en Magnocentro (ZMCDMX, negocio conjunto) con una cadena de restaurantes nacional.
 - Nuevo arrendamiento de 6 locales pequeños (~475 m²) en nuestras propiedades completamente propias.
 - Todos nuestros centros comerciales permanecieron operando durante la contingencia. Actividades higiénicas se llevaron a cabo, limpiando a profundidad las propiedades, y se llevaron a cabo protocolos de distanciamiento social
 - Negociaciones cliente por cliente para determinar descuentos o diferimientos de renta, con ciertos acuerdos pendientes, sin embargo, se ha llegado a acuerdos con más del 80% de los clientes no esenciales (basados en el número de clientes).
 - Proyectos de remodelación y expansiones:
 - La segunda fase de la remodelación de Coacalco (ZMCDMX) se ha demorado hasta el 3T20 debido a la pandemia, sin embargo, las áreas de niños y de mascotas se han completado. El avance del proyecto está al ~90%.
 - Se espera que Cinépolis abra en el corto plazo en nuestra expansión en Multiplaza del Valle (Guadalajara) que se completó recientemente, sujeto a reglamentos locales relacionadas a la pandemia.
 - En City Shops Valle Dorado (ZMCDMX), los trabajos continuaron en los aspectos estructurales y arquitectónicos del proyecto de remodelación de manera que la construcción pueda comenzar en 2M20.

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	2T20	1T20	Var (%) 2T20 vs 1T20	2T19	Var (%) 2T20 vs 2T19	6 meses terminados el 30 junio, 2020	6 meses terminados el 30 junio, 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$153.2	\$281.1	-45.5%	\$204.9	-25.3%	\$434.3	\$410.6	5.8%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$54.1)	(\$56.7)	-4.5%	(\$54.3)	-0.4%	(\$110.7)	(\$107.2)	3.3%
NOI	\$99.1	\$224.5	-55.9%	\$150.6	-34.2%	\$323.6	\$303.4	6.6%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.7%	93.1%	-38pb	93.6%	-94pb	92.7%	93.6%	-94pb
Ocupación (%) promedio de periodo	92.8%	93.3%	-44pb	92.8%	7pb	93.1%	93.2%	-18pb
ABA ('000s ft ²) CDP	424	424	0.0%	450	-5.7%	424	450	-5.7%
Tasa de Renta (Ps./m ² /mes)	\$153.25	\$153.78	-0.3%	\$162.51	-5.7%	\$153.25	\$162.51	-5.7%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	69.0%	78.1%	-912pb	81.5%	-1,248pb	69.0%	81.5%	-1,248pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.8	4.0	-4.8%	4.3	-11.6%	3.8	4.3	-11.6%
Margen de NOI (%)	64.7%	79.8%	-1,516pb	73.5%	-881pb	74.5%	73.9%	60pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México

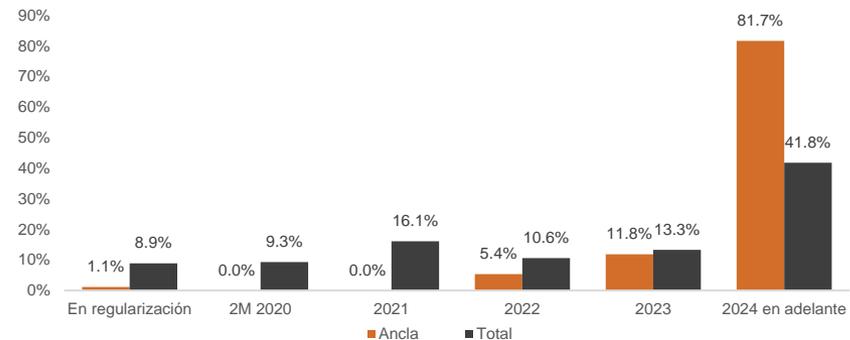
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Resumen del Portafolio Comercial

- Portafolio defensivo ubicado principalmente en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento, seguro y reparaciones
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los arrendatarios incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, Home Depot, Alsea, Chedraui, Cinépolis, Cinemex y Sports World
- Los ingresos del 2T20 provienen en un 96% de renta fija y el otro 4% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 9.6% de los arrendamientos con renta base anualizada expiran en lo que resta del 2020

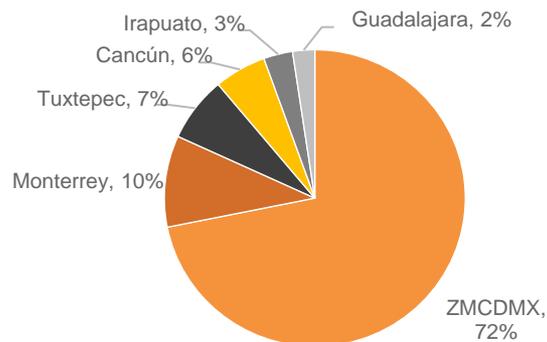
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

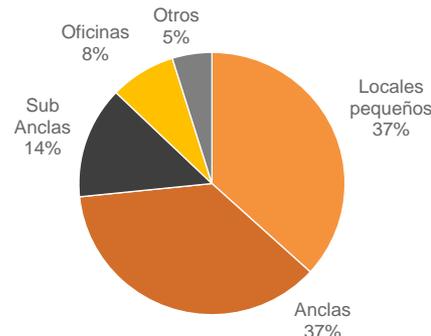
% renta base anualizada²



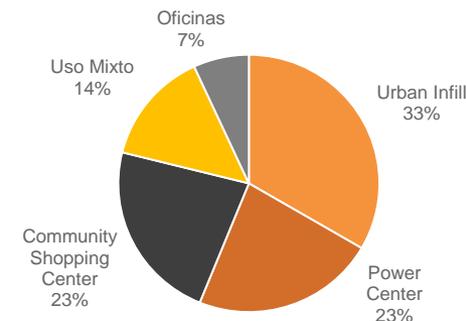
84% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada²



% renta base anualizada²



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 42% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.2 años

1. Se refiere a 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

Las rentas promedio mismas tiendas permanecieron estables T/T

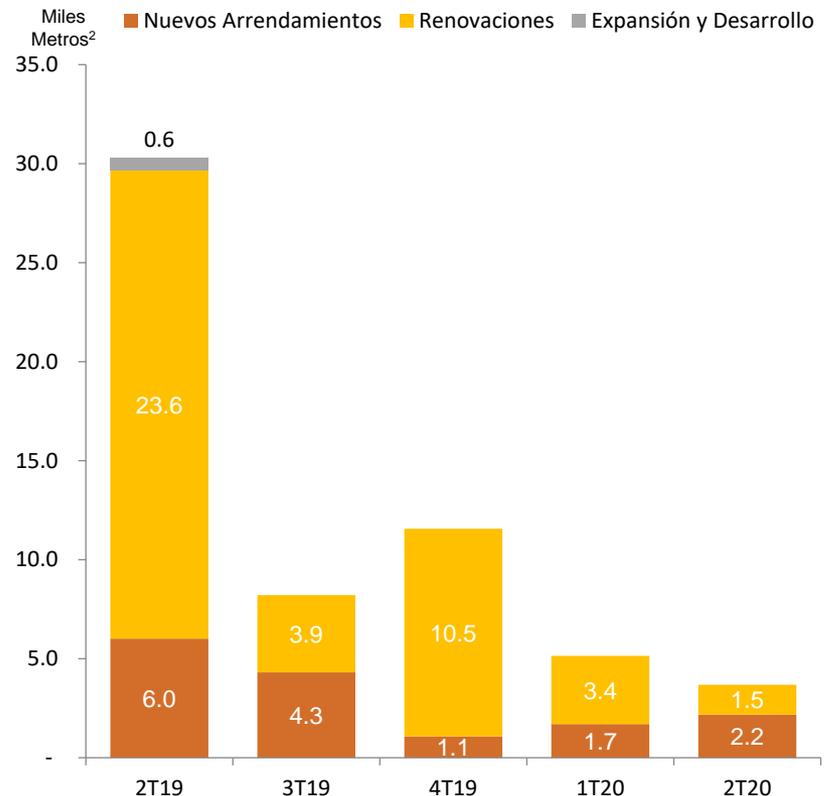
Resumen de Arrendamiento Comercial 2T20

- 2.2 mil m² de nuevos arrendamientos en el trimestre
- La retención UDM disminuyó 1,248pb A/A y 912pb T/T a 69.0% debido a la salida de un operador de entretenimiento de ~1,800 m² en Valle Dorado
- Las tasas de renta disminuyeron 5.7% A/A y permanecieron estables T/T en 153.25 por metro cuadrado por mes

Panorama Regional (Al 30 de junio de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	88	58	393	154	693
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.1	296.2	66.4	424.3
Ocupación	89.2%	97.1%	92.8%	92.2%	92.7%
% Renta Base Anualizada	10.0%	5.5%	71.9%	12.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	Ps.194.76 US\$8.48	Ps.125.94 US\$5.48	Ps.157.57 US\$6.86	Ps.124.66 US\$5.43	Ps.153.25 US\$6.67

Actividad de Arrendamiento Comercial³



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 22.9715 3. Basado en fecha de firma **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 de Segmento Comercial

Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional cayeron 17.9 % A/A¹ al 30 de junio 2020

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continúa dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - una propiedad vacante, cuyo uso a futuro esta por determinarse
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
- Los arrendatarios principales incluyen a Walmart, Liverpool y Home Depot

Portafolio del Joint Venture

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
 - seis centros comerciales comunitarios
 - dos urban infills
 - una propiedad de uso mixto
- Principales arrendatarios incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui
- A/A el portafolio Joint Venture registró un incremento en la ocupación de 163pb, las rentas promedio incrementaron 1.5%

Métricas Operativas 2T20

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	2T20	2T19	Var %	2T20	2T19	Var %	2T20	2T19	Var %
Ocupación (%)	94.3%	96.2%	-190 pb	90.8%	90.2%	55 pb	92.7%	93.6%	-94 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	144.6	161.0	-10.2%	163.9	164.6	-0.4%	153.2	162.5	-5.7%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	4.3	-18.0%	4.1	4.4	-8.2%	3.8	4.3	-13.0%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	229.5	256.1	-10.4%	194.8	193.9	0.5%	424.3	449.9	-5.7%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos del Joint Venture



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$80.2m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.7%

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de Inversión	ABA Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento Esperado de NOI ²	% de avance	Terminación / Terminación esperada	Plazo (años)	Ocupación al 2T20
2014	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%		10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%		9	100%
Comercial ¹	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	100%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	100%
Comercial ¹	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	3		271	11,954	13.7%			5	100%
Industrial	2		247	11,342	11.6%			5	100%
Comercial ¹	1		24	611	54.4%			6	100%
2020	4		288	13,951	10.9%			10	22%
Industrial	2		255	12,540	10.9%			10	15%
En Proceso	2		255	12,540	10.9%	92%		10	15%
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	60%	3T20	10	100%
Juárez		Desarrollo	217	10,700	10.8%	97%	3T20	NA	0%
Comercial ¹	2		33	1,410	11.4%			10	77%
En Proceso	2		33	1,410	11.4%	73%		10	77%
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	35%	3T20	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	95%	3T20	10	66%
Total	35		1,695	80,224	11.7%			9	87%
LOI & Pipeline		Expansiones/Desarrollos	38	3,500	10.0%				

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos 50/50 del Joint Venture 2. 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 3. Excluye la tierra disponible para expansión adjunta a propiedades existentes pero incluye la tierra industrial en Ciudad Juárez así como la tierra comercial en Guadalajara que actualmente está en desarrollo

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.



MACQUARIE



Reportes Financieros Selectos

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	30 jun 2020					Jun 30, 2019	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcional-mente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial		
Ingresos por arrendamiento	-	909.6	65.9	975.5	28.5	1,004.0	869.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	41.4	11.6	53.0	5.7	58.7	56.3
Ingresos por estacionamiento	-	1.4	2.8	4.2	0.7	4.8	16.5
Ingresos de marketing	-	-	0.5	0.5	0.2	0.7	1.1
Ajustes de línea recta	-	(4.2)	26.2	22.0	9.4	31.4	2.7
Terminación anticipada y cargos por atrasos	-	0.6	0.2	0.8	-	0.8	9.2
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos) ¹	-	-	(0.4)	(0.4)	1.9	1.5	7.0
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	948.8	106.8	1,055.6	46.4	1,101.9	962.7
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.9)	(1.9)	(18.8)	(3.1)	(21.9)	(23.3)
Mantenimiento de las propiedades	-	(6.8)	(5.9)	(12.7)	(5.4)	(18.1)	(21.8)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(23.6)	(11.2)	(34.8)	(3.9)	(38.7)	(12.1)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.5)	-	(10.5)	-	(10.5)	(8.5)
Gastos de pintura	-	(2.0)	(0.0)	(2.0)	-	(2.0)	(3.0)
Impuesto predial	-	(12.7)	(5.2)	(17.8)	(0.8)	(18.7)	(16.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.8)	(0.4)	(6.1)	(0.3)	(6.4)	(6.4)
Servicios de seguridad	-	(2.2)	(3.4)	(5.6)	(2.5)	(8.1)	(8.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.2)	(0.6)	(2.8)	(0.6)	(3.4)	(1.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(12.7)	(1.1)	(13.7)	-	(13.7)	(11.3)
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(18.1)	(1.2)	(19.4)	(0.4)	(19.7)	(16.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(3.4)	(6.2)	(9.6)	(2.7)	(12.3)	(18.4)
Total gastos de la propiedad	-	(116.8)	(37.0)	(153.8)	(19.7)	(173.5)	(148.3)
Honorarios de Administración	(46.9)	-	-	(46.9)	-	(46.9)	(39.8)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.4)	(0.2)	(0.0)	(0.6)	-	(0.6)	(22.6)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(16.9)	(0.5)	(0.3)	(17.6)	-	(17.6)	(13.5)
Gastos financieros	-	(255.2)	(31.5)	(286.7)	(12.6)	(299.3)	(286.4)
Ingresos por intereses	7.7	0.6	0.7	9.1	0.3	9.4	7.0
Impuesto a la utilidad	-	(0.0)	-	(0.0)	-	(0.0)	(0.3)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	272.2	127.8	0.2	400.2	(0.0)	400.2	163.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(940.8)	-	(940.8)	-	(940.8)	(366.9)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(739.0)	(500.5)	(1,239.6)	(160.3)	(1,399.8)	(260.8)
(Pérdida)/ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(20.9)	-	-	(20.9)	-	(20.9)	(109.5)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	194.8	(1,807.4)	(531.4)	(2,143.9)	(172.6)	(2,316.6)	(929.8)
Ganancia/(Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	194.8	(975.4)	(461.6)	(1,242.2)	(145.9)	(1,388.1)	(115.4)

1. El ingreso negativo variable en el 2T20 se debe a que se liberó una provisión por Ps. 0.5 millones compensado parcialmente por Ps 0.1 millones de ingreso variable en 2T20 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

(en millones de Ps. salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	30 jun 2020						30 jun. 2019
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	194.8	(975.4)	(461.6)	(1,242.2)	(145.9)	(1,388.1)	(115.4)
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	46.9	-	-	46.9	-	46.9	39.8
Gastos relacionados con la adquisición	0.4	0.2	0.0	0.6	-	0.6	22.6
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	16.9	0.5	0.3	17.6	-	17.6	13.5
Gastos financieros	-	255.2	31.5	286.7	12.6	299.3	286.4
Ingresos por intereses	(7.7)	(0.6)	(0.7)	(9.1)	(0.3)	(9.4)	(7.0)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.0	-	0.0	-	0.0	0.3
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(272.2)	(127.8)	(0.2)	(400.2)	0.0	(400.2)	(163.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	940.8	-	940.8	-	940.8	366.9
Revaluación de inmuebles de inversión	-	739.0	500.5	1,239.6	160.3	1,399.8	260.8
Pérdida/(ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	20.9	-	-	20.9	-	20.9	109.5
Ingreso neto de la propiedad	-	832.0	69.8	901.8	26.7	928.4	814.4
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	12.7	1.1	13.7	-	13.7	11.3
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	18.1	1.2	19.4	0.4	19.7	16.7
Gatos de pintura	-	2.0	0.0	2.0	-	2.0	3.0
Ingreso Neto Operativo	-	864.8	72.0	936.9	27.0	963.9	845.5

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

Nota: Todas las cifras se redondean al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. En la tabla superior se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el Joint Venture.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

(en millones de Ps. salvo que se indique lo contrario)

Por los tres meses terminados	30 jun 2020						30 jun 2019
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	Combinado ⁷
NOI	-	864.8	72.0	936.9	27.0	963.9	845.5
Honorarios de administración	(46.9)	-	-	(46.9)	-	(46.9)	(39.8)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(16.9)	(0.5)	(0.3)	(17.6)	-	(17.6)	(13.5)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.4)	(0.2)	(0.0)	(0.6)	-	(0.6)	-
EBITDAre³	(64.2)	864.1	71.7	871.7	27.0	898.7	792.2
Ingresos financieros	7.7	0.6	0.7	9.1	0.3	9.4	7.0
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(251.3)	(31.0)	(282.3)	(12.4)	(294.7)	(223.1)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.9)	-	-	(5.9)	(0.3)	(6.2)	n/a
Gasto de ISR	-	(0.0)	-	(0.0)	-	(0.0)	(0.3)
FFO⁵	(62.4)	613.4	41.4	592.4	14.7	607.1	575.8
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(41.5)	(3.2)	(44.7)	(0.3)	(45.0)	(36.4)
Mejoras del inquilino	n/a	(13.9)	(1.0)	(14.9)	(0.2)	(15.1)	(18.2)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	n/a	(3.3)	-	(3.3)	-	(3.3)	(3.3)
Gastos capitalizables extraordinarios	n/a	(2.6)	(0.1)	(2.7)	-	(2.7)	(1.1)
Comisiones de arrendamiento	n/a	(12.9)	(1.6)	(14.5)	(0.4)	(14.9)	(16.1)
Gastos internos de ingeniería	n/a	(3.8)	-	(3.8)	-	(3.8)	(2.6)
Gastos internos de arrendamiento	n/a	(6.4)	-	(6.4)	-	(6.4)	(6.6)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	n/a	4.2	(26.2)	(22.0)	(9.4)	(31.4)	(2.7)
AFFO	(62.4)	533.2	9.4	480.2	4.4	484.6	488.8
FIBRAMQ FFO	(62.4)	613.4	41.4	592.4	14.7	607.1	575.8
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	5.9	-	-	5.9	0.3	6.2	n/a
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.9)	(0.5)	(4.3)	(0.3)	(4.6)	n/a
AMEFIBRA FFO	(56.5)	609.5	41.0	594.0	14.7	608.7	575.8

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), 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. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel fondo, 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 7. Los resultados no han sido confrontados al cambio en la metodología para el calculo del AFFO

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

Métricas Financieras por Segmento 2T20

	Ps. millones						US\$ millones					
	Completamente Propias			Negocio Conjunto			Completamente Propias			Negocio Conjunto		
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.
Ingresos totales	0.0	948.8	106.8	1,055.6	46.4	1,101.9	0.0	40.6	4.6	45.2	2.0	47.2
NOI	0.0	864.8	72.0	936.9	27.0	963.9	0.0	37.0	3.1	40.1	1.2	41.3
Margen del NOI	n/a	91.2%	67.5%	88.8%	58.3%	87.5%	n/a	91.2%	67.5%	88.8%	58.3%	87.5%
EBITDAre¹	(64.2)	864.1	71.7	871.7	27.0	898.7	(2.7)	37.0	3.1	37.3	1.2	38.5
Margen del EBITDA	n/a	91.1%	67.2%	82.6%	58.3%	81.6%	n/a	91.1%	67.2%	82.6%	58.3%	81.6%
FFO según FIBRAMQ	(62.4)	613.4	41.4	592.4	14.7	607.1	(2.7)	26.3	1.8	25.4	0.6	26.0
Margen del FFO	n/a	64.6%	38.8%	56.1%	31.7%	55.1%	n/a	64.6%	38.8%	56.1%	31.7%	55.1%
AFFO	(62.4)	533.2	9.4	480.2	4.4	484.6	(2.7)	22.8	0.4	20.6	0.2	20.7
Margen del AFFO	n/a	56.2%	8.8%	45.5%	9.5%	44.0%	n/a	56.2%	8.8%	45.5%	9.5%	44.0%
FFO según AMEFIBRA	(56.5)	609.5	41.0	594.0	14.7	608.7	(2.4)	26.1	1.8	25.4	0.6	26.1
Margen del FFO según AMEFIBRA	n/a	64.2%	38.4%	56.3%	31.7%	55.2%	n/a	64.2%	38.4%	56.3%	31.7%	55.2%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo.

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 23.3655. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 2T20 subyacentes respectivos no grabados.

Activos Netos por Segmento

	30 jun 2020 Ps. Millones					30 jun 2019 Ps. millones	
	Compl. Propias			Consol	Neg Conj Comercial (50%)	Prop. Comb	Prop. Comb
	Fondo	Industrial	Comercial				
Activos – Circulante							
Efectivo y equ. de efectivo	2,479.3	136.0	34.4	2,649.6	8.7	2,658.3	339.3
Cuentas por cobrar, neto	0.3	106.7	16.7	123.7	5.6	129.3	86.7
Otros Cuentas por cobrar	-	252.0	-	252.0	-	252.0	241.8
Otros activos	56.2	47.2	13.3	116.6	9.3	125.9	108.2
Total de activos - circulante	2,535.8	541.8	64.4	3,141.9	23.5	3,165.4	776.0
Activos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	209.7
Efectivo restringido	-	19.0	-	19.0	10.3	29.3	25.6
Otros activos	-	215.9	33.5	249.5	31.4	280.9	241.7
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	39,921.7	4,994.0	44,915.7	1,867.4	46,783.1	41,404.6
Total de activos - circulante	-	40,998.2	5,027.6	46,025.8	1,909.1	47,934.9	42,723.2
Total de activos	2,535.8	41,540.0	5,091.9	49,167.7	1,932.6	51,100.3	43,499.2
Pasivos - Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	92.2	335.9	28.7	456.8	13.0	469.8	486.7
Deuda	2,067.4	-	-	2,067.4	4.2	2,071.6	-
Otras Deudas	-	4.3	-	4.3	-	4.3	3.7
Depósitos de inquilinos	-	18.7	1.3	20.1	-	20.1	27.8
Total pasivos - circulante	2,159.6	358.9	30.1	2,548.5	17.2	2,565.7	518.2
Pasivos - No Circulante	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	348.9	24.5	373.4	15.9	389.3	323.2
Deuda	11,552.7	6,500.5	-	18,053.1	567.2	18,620.3	15,629.1
Impuesto diferido	-	24.5	-	24.5	-	24.5	19.2
Otras Deudas	-	14.5	-	14.5	-	14.5	19.4
Instrumentos financieros derivados	270.1	-	-	270.1	-	270.1	30.8
Total Pasivos No Circ	11,822.8	6,888.4	24.5	18,735.6	583.1	19,318.7	16,021.7
Total Pasivos	13,982.4	7,247.2	54.5	21,284.2	600.2	21,884.4	16,539.8
Activos netos	(11,446.6)	34,292.8	5,037.4	27,883.6	1,332.4	29,215.9	26,959.4

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



7

Perfil de Deuda

Panorama de la Deuda – A Junio 2020

Después de retirar US\$180m en marzo para mejorar la posición de liquidez, se realizó un repago de la deuda por US\$90m el mes de junio

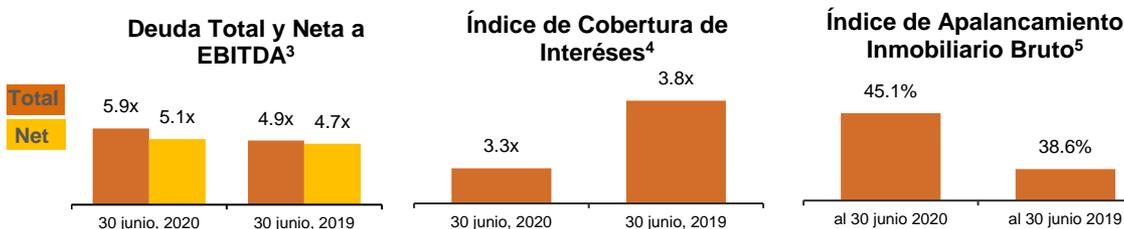
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 40.0% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.7x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 39.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.2% anual
- El 71.2% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.4 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²

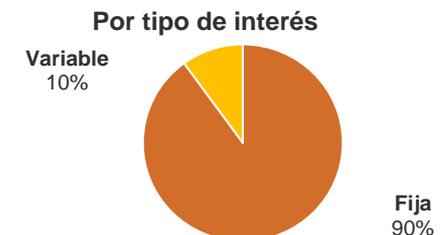


Índices de Deuda Clave²



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 22.9715 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 2T20: 23.3655 para EBITDA 2T20 anualizado y el TC CDP: 22.9715 para los balances de deuda 4. NOI 2T / gasto por intereses 2T 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente

Gráficos Selectos



Índices de Apalancamiento Regulatorio

Al 30 de junio de 2020, el Índice de apalancamiento regulatorio bajo de 41.6% a 40.0% y el ICD incremento de 4.4x a 4.7x

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		20,185,264
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		50,500,073
Índice de Apalancamiento =	$\frac{20,185,264}{50,500,073}$	= 40.0% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	2,649,608	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,850,927
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	-	3,326,999
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,478,832
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	366,453
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	32,936
ICD _t =	$\frac{2,649,608 + 2,850,927 + 3,326,999}{1,478,832 + 366,453 + 32,936}$	= 4.7x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excluye deuda asociada con el Joint Venture al 50/50 con la JV, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación y, por lo tanto, está clasificada en Activos Totales en vez de Deuda

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 30 de junio de 2020

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	4,134.9	Fija ²	4.69%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	90.0	2,067.4	Variable	30-días LIBOR + 2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 días + 2.50%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	5,742.9	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,722.9	Fija	5.44%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,824.0	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,722.9	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		880.0	20,214.9						

Deuda Asociada al Joint Venture con Grupo Frisa⁵

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	25.0	575.4	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁶	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		25.0	575.4						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		905.0	20,790.3						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 22.9715 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.75% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. 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 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital 7. Al 30 de junio de 2020, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible USD\$90.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente de 144.8 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



Distribuciones y Guía

Distribución 2T20 y Guía 2020

Se declara una distribución para el 2T20 de Ps. 0.4750 que representa un incremento de 6.7% A/A y una razón de pago de AFFO de 74.7% para el trimestre

Distribución

- Se declara distribución de Ps. 0.4750 por certificado para el 2T20; para un total de Ps. 361.8 million¹, que representa 74.7%² del AFFO del trimestre
- La distribución del 2T20 representa un incremento de 6.7%³ A/A
- La distribución del 2T20 se espera que se pague el 25 de septiembre de 2020 a los tenedores con registro el 24 de septiembre. El certificado de FIBRAMQ comenzará a cotizar ex-derecho el 23 de septiembre de 2020

AFFO

- La guía de AFFO de 2020 se ratifica en Ps. 2.52-2.62 por certificado
- La guía de distribución de 2020 se ratifica en Ps. 1.90 por certificado
- Basado en los siguientes supuestos:
 - Un tipo de cambio promedio de Ps. 22.2 por dólar estadounidense por lo que resta del año. Esto compara con el supuesto de Ps. 22.7 que se tenía en la guía previa
 - La continua relajación de las restricciones del gobierno relacionadas a las actividades no esenciales
 - Ningún deterioro adicional en las condiciones de la economía y del mercado
 - Cobranza a tiempo de las rentas programadas, incluyendo las rentas que se han diferido y descontado
 - Ningún incremento material en descuentos de rentas
 - Ninguna adquisición o venta de propiedades
 - Ninguna recompra de certificados adicional

1. Usando CBFIs en circulación al 30 de junio de 2020 (761,623,497) 2. Basado en la distribución total a pagar. 3. Basado en montos por certificado

Metodología de Cálculo de AFFO Actualizada

El uso de capital de las partidas debajo de FFO (principalmente capex normalizado de mantenimiento, mejoras a inquilinos y comisiones por arrendamiento) permanecieron sin cambio A/A, reflejando una operación estable

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 make-ready. Típicamente de bajo valor
Partida de FFO	Definición
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.
Partidas de AFFO	Definición
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
Excluded from AFFO	Definición
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.

Uso de Capital Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	2T20	2T19	
	Ps. millones	Ps. millones	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	-	(110.0)	NM
Capex Normalizado de Mantenimiento	(40.1)	(37.9)	5.9%
Mejoras a Inquilinos	(14.1)	(20.9)	(32.4%)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(9.4)	(2.5)	NM
Capex Normalizado Extraordinario	0.9	(0.6)	NM
Comisiones por arrendamiento	(8.9)	(15.4)	(42.3%)
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(5.9)	(2.8)	NM
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(6.5)	(4.3)	53.0%
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(84.1)	(194.5)	(56.8%)

Metodología Normalizada

Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(97.3)	(90.5)²	7.5%
--	---------------	---------------------------	-------------

1. Excluye el ajuste lineal de ingresos por arrendamientos 2. Gastos de financiamiento normalizados en respecto al portafolio de deuda en el 2T19 basado en estimados **Nota:** NM quiere decir no significativo



MACQUARIE



Consideraciones Fiscales

Resumen de la Posición Fiscal

FIBRAMQ cierra el 2T20 en una posición de pérdida fiscal, pero un resultado fiscal al cierre del 2020 permanece sensible al tipo de cambio al cierre de año, conforme a regulación fiscal

Posición Fiscal de FIBRAMQ al 2T20¹

Posición Fiscal	Ps. m
Ingresos acumulables	4,064.5
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	2,167.5
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	1,755.5
<i>Ajuste anual por inflación</i>	125.9
<i>Ingresos por intereses</i>	15.7
(-) Deducciones Autorizadas	(6,655.7)
<i>Gastos relacionados a la operación</i>	(440.2)
<i>Depreciación fiscal</i>	(791.1)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(4,891.2)
<i>Gastos financieros</i>	(533.1)
Utilidad Fiscal a la fecha	(2,591.2)
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	0.00
Resultado fiscal a la fecha	(2,591.2)

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente de dicho resultado
- Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones de resultado fiscal que FIBRAMQ pague
- Otros aspectos fiscales:
 - Las ganancias de capital por la venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos para cierto tipo de inversionistas
 - FIBRA Macquarie no debería considerarse como un "PFIC" por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019²

Panorama Fiscal de FIBRAMQ para 2020

- El resultado fiscal de 2020 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre del año
 - Las ganancias/pérdidas no monetarias relacionadas al tipo de cambio (principalmente la deuda dolarizada neta de US\$880M) están incluidas en el resultado fiscal.
 - La distribución anual esperada por FIBRAMQ es de Ps.1.90/CBFI, o Ps.1,450m. Un tipo de cambio al cierre del 2020 de alrededor de 20.08 daría una máxima capacidad para dar un retorno de capital, pero un tipo de cambio < 19.42 probablemente ocasione un incremento en la distribución independientemente de si es designada como retorno de capital o como resultado fiscal
 - Al 30 de junio de 2020, FIBRA Macquarie ha adoptado un enfoque prudente con respecto a los intereses y pérdidas cambiarias considerando ciertas reglas fiscales establecidas este año que limitan la deducibilidad de dichos gastos a un 30% de una utilidad fiscal ajustada equivalente a un EBITDA fiscal. Hasta el momento, FIBRA Macquarie asume que ninguna porción de su deuda está exenta de estas reglas. Seguimos trabajando con asesores y la autoridad para tener un mejor entendimiento de la aplicabilidad de estas exenciones, por lo menos a una porción de nuestra deuda, que mejoraría nuestra posición fiscal general, por lo tanto, optimizando los retornos de capital libres de impuestos de las distribuciones de FIBRA Macquarie este año.
- Impacto clave a las distribuciones a inversionistas de FIBRAMQ**
- Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerida a distribuir al menos el 95% del resultado fiscal y, por lo tanto, estas distribuciones serían sujetas a una retención del 30%, con excepción de personas morales mexicanas y fondos de pensiones mexicanos y extranjeros
- Si FIBRAMQ no tiene resultado fiscal:** las distribuciones pueden ser pagadas como retorno de capital, sin ser sujetas a retención alguna

1. Este cálculo es un estimado simplemente ilustrativo. 2. Para cuestiones de "PFIC" de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet **Note:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores



MACQUARIE

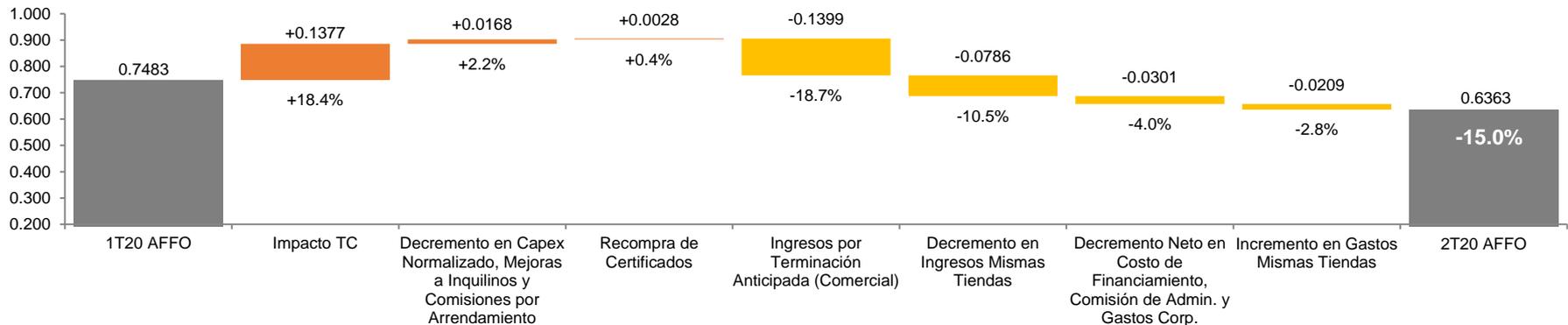


ANEXOS

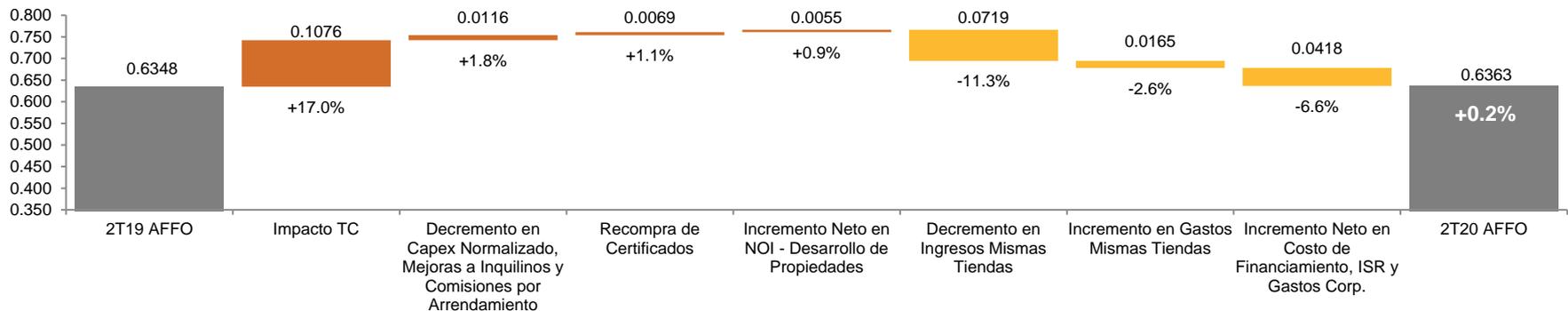
Puentes de AFFO 2T20

El impacto positivo de la depreciación del peso contrarrestó en gran medida las pérdidas de ingreso de una salida anticipada en una propiedad comercial en ZMCDMX en el 1T20 y la baja en ingresos ocasionada por COVID y provisiones de crédito comercial (2T20)

AFFO por certificado en Ps. 1T20 a 2T20



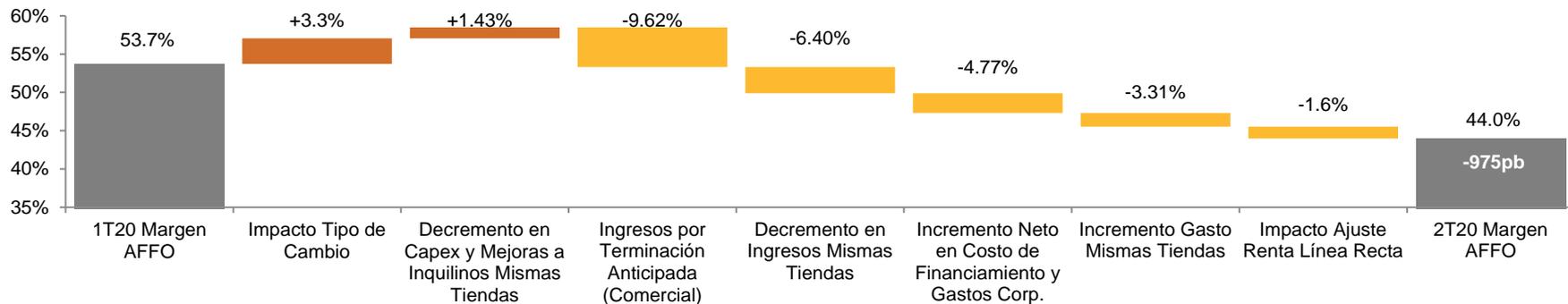
AFFO por certificado en Ps. 2T19 a 2T20



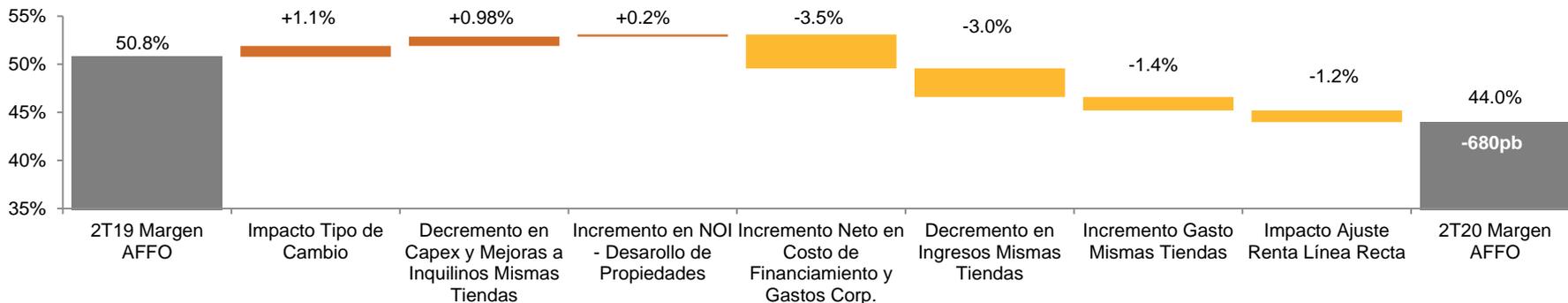
Puentes Margen AFFO 2T20

El margen de AFFO se redujo 975pb T/T y 690pb A/A a 44.0% principalmente como resultado de la reducción en ingresos mismas tiendas debido a la alza en provisiones y un incremento en costos netos de financiamiento que fueron parcialmente contrarrestados por el impacto del tipo de cambio

Margen AFFO 1T20 a 2T20



Margen AFFO 2T19 a 2T20

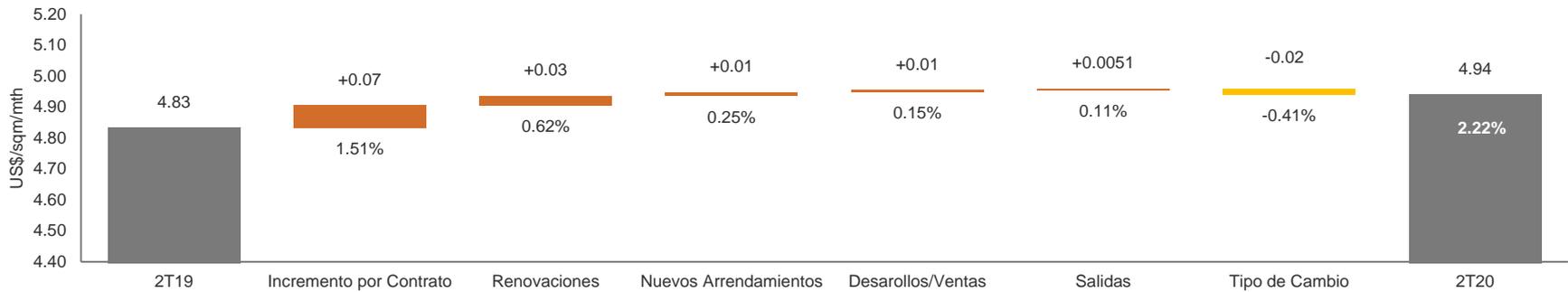


Puente entre Tasas de Renta Año con Año



Las tasas de renta industriales han sido impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones pero fueron contrarrestadas la depreciación del peso; En comercial las tasas de renta fueron impactadas negativamente por la salida del edificio de un solo inquilino en ZMCDMX el 1T20 aunque este efecto fue parcialmente contrarrestado por incrementos contractuales y nuevos arrendamientos con tasas atractivas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T19 a 2T20 (US\$)



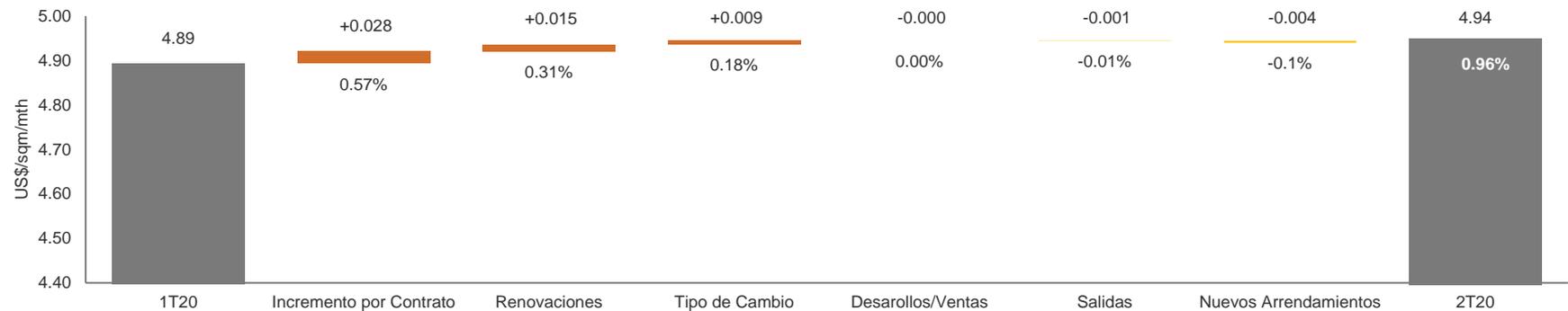
Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T19 a 2T20 (Ps.)



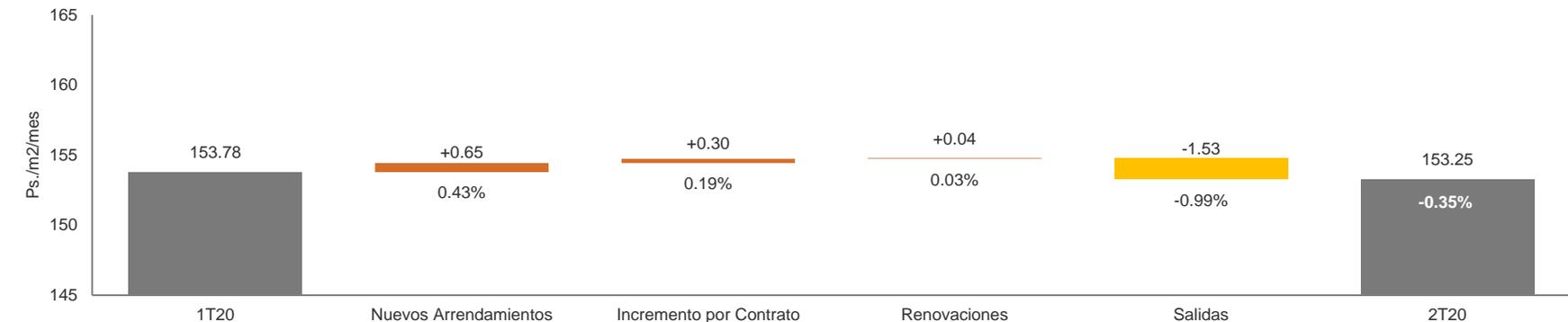
Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

Los incrementos en las tasas de renta industrial fueron impulsados por incrementos contractuales y renovaciones con tasas atractivas; Las tasas de renta comerciales bajaron debido a salidas, particularmente la recuperación de un espacio operado por un gimnasio moroso en Magnocentro, pero fueron parcialmente contrarrestadas por nuevos arrendamientos e incrementos contractuales

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T20 a 2T20 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T20 a 2T20 (Ps.)



Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

La ocupación trimestral mismas tiendas en el sector industrial bajo 141pb a 95.4%; el NOI incremento por 23.9% impulsado por la depreciación del peso; el NOI comercial mismas tiendas fue 20.6% menor A/A debido a que los ingresos por terminación anticipada fueron ~Ps 9.0m mas altos en 1Q19

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Industrial

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas ¹	2T20	2T19	Var (%)	6 meses terminados el 30 junio, 2020	6 meses terminados el 30 junio, 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Ingreso Operativo Neto	Ps. 857.9m	Ps. 692.4m	23.9%	Ps. 1,579.0m	Ps. 1,366.5m	15.5%
Margen Operativo Neto	91.1%	91.7%	-63 pb	91.8%	91.5%	31 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,499	29,464	0.1%	29,499	29,464	0.1%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,741	2,737	0.1%	2,741	2,737	0.1%
Ocupación fin del periodo	95.4%	96.8%	-141 pb	95.4%	96.8%	-141 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.94	4.83	2.1%	4.94	4.83	2.1%
Retención de clientes UDM	85.5%	87.5%	-207 pb	85.5%	87.5%	-207 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	0.5%	3.3	3.3	0.5%
Porcentaje de renta denominada en US\$	93.0%	91.2%	181 pb	93.0%	91.2%	181 pb

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Comercial

Portafolio Comercial – Mismas Tiendas ¹	2T20	2T19	Var (%)	6 meses terminados el 30 junio, 2020	6 meses terminados el 30 junio, 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Ingreso Operativo Neto	Ps. 100.4m	Ps. 126.3m	-20.6%	Ps. 219.5m	Ps. 254.9m	-13.9%
Margen Operativo Neto	65.5%	70.0%	-443 pb	67.0%	70.4%	-344 pb
Numero de Propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	4,568	4,548	0.4%	4,568	4,548	0.4%
ABA ('000s m2) fin del periodo	424	423	0.4%	424	423	0.4%
Ocupación fin del periodo	92.7%	93.2%	-53 pb	92.7%	93.2%	-53 pb
Renta promedio mensual (Ps./m2) fin del periodo	153.25	153.18	0.0%	153.25	153.18	0.0%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.8	4.4	-12.4%	3.8	4.4	-12.4%

1. Se consideran solamente aquellos activos que formaran parte del portafolio desde el inicio del PCP

Distribución de ABA por Mercado

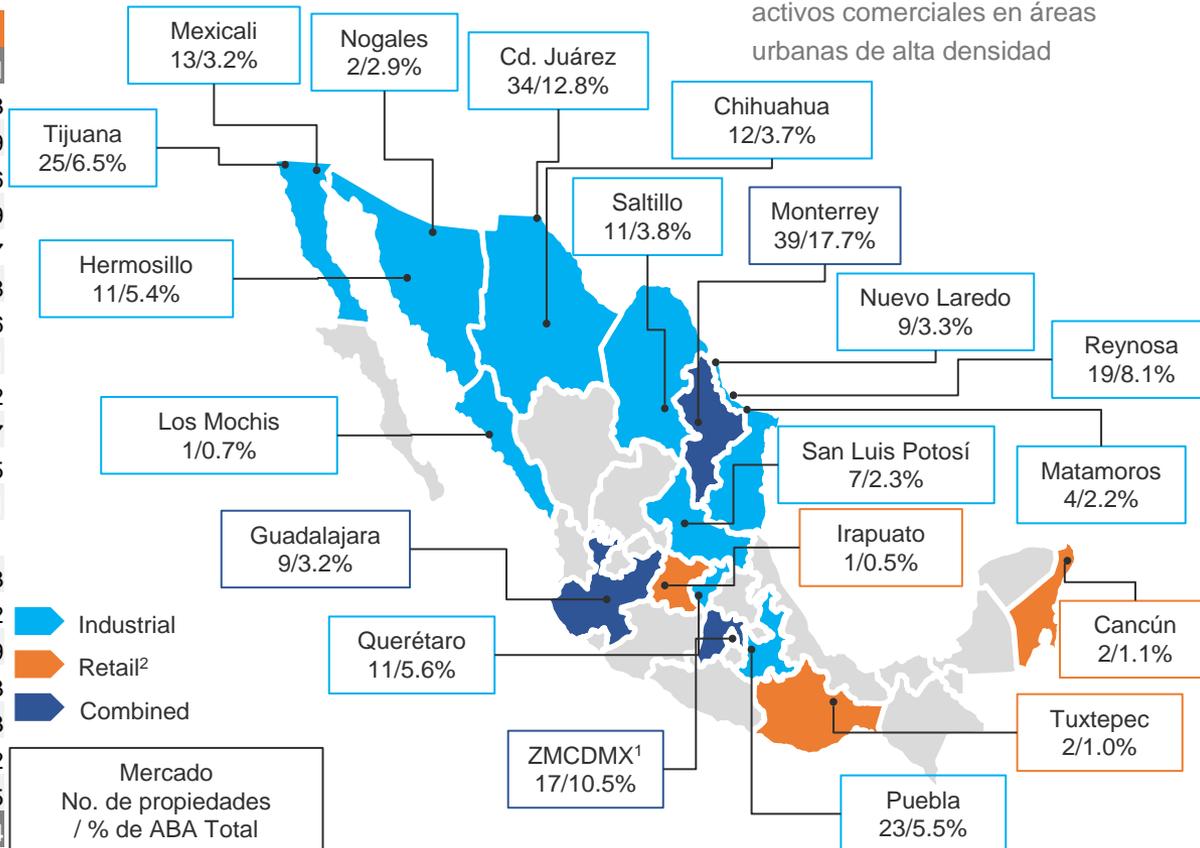
Portafolio Diversificado

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

	ABA (Metros ² 000's)		
	Industrial	Comercial ²	Total
Monterrey	528	35	563
Ciudad Juárez	409	-	409
ZMCDMX ¹	39	296	336
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	12	101
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoros	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,759	424	3,184

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%

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 EBDITA 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, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
- **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.¹
- **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 apalancamiento 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 apalancamiento 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 apalancamiento 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 2T20 y 2T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2019 y hasta Junio 30, 2020. 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)

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)** A partir del 1T20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo, 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 externa al 31 de diciembre del año relevante. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.25% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.25% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.25% y 10.75% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.25% 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.