



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Tercer 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 of 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.

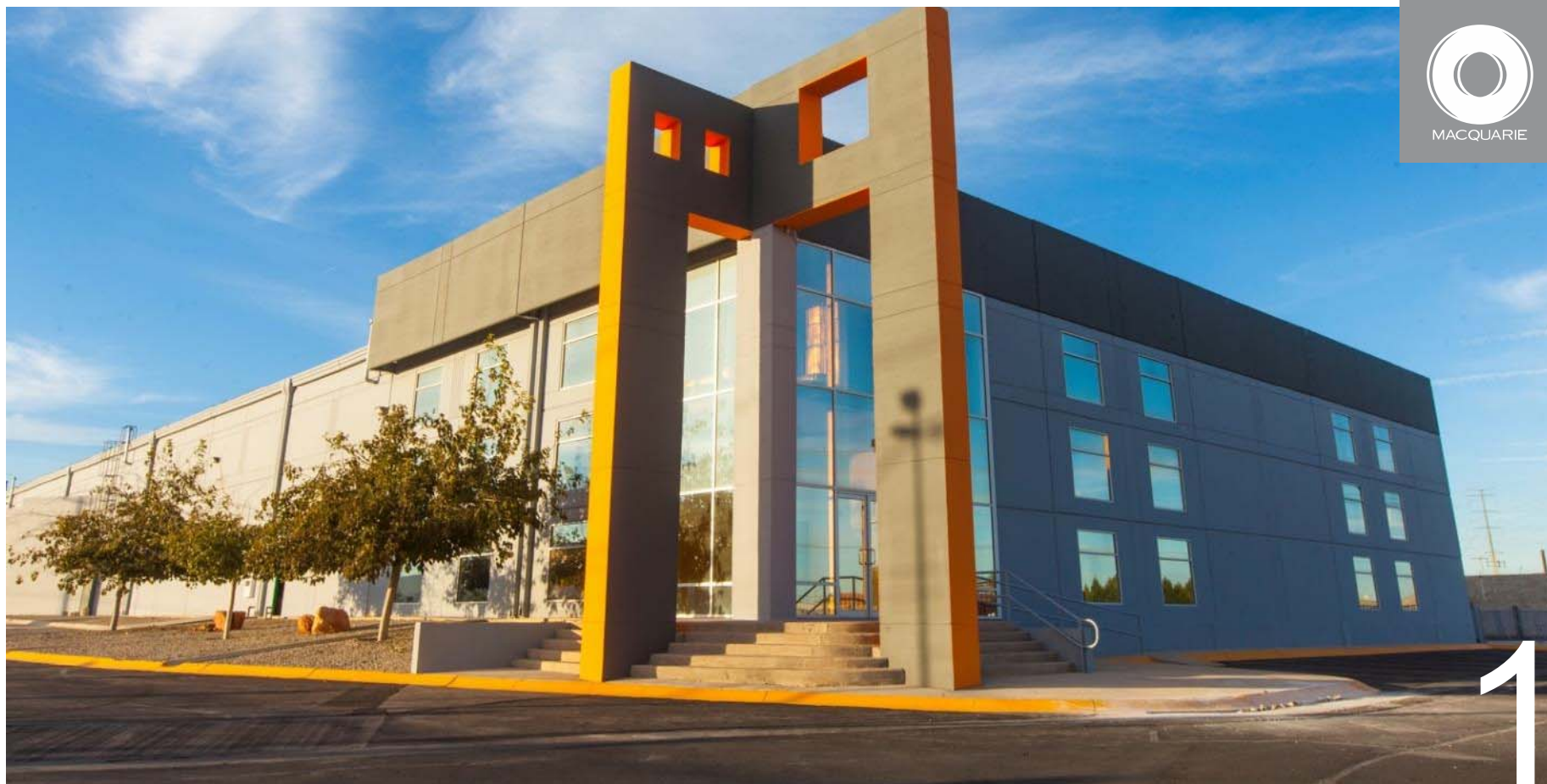
Contenidos



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
	Anexos	38
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



MACQUARIE



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 30 de Septiembre 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	279	94.0%	2,759	29,699
Comercial ²	17	681	92.1%	424	4,562
Total	252	960	93.7%	3,183	34,262



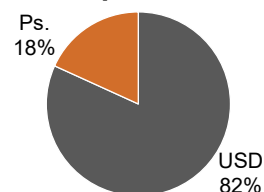
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de Septiembre de 2020: Ps. 22.4573, precio de certificado de Ps. 27.16 y CBFIs en circulación: 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: 22.1109. 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 precio de CBFi al final del periodo, punto medio de la guía de AFFO y guía de Distribución 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2020 de 22.1084 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2020 y TC de Ps. 22.1109

Resumen financiero

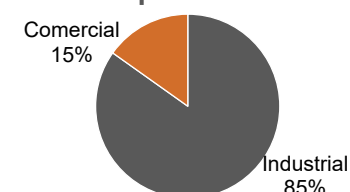
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$921m / Ps. 20.69 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,170m / Ps. 48.73 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	36.9% / 39.1%
NOI (UDM) ⁵	US\$174m / Ps. 3.68 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	9.7%
3T20 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6119 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.6429 / Ps. 1.8800
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (Guía) ⁸	9.5% / 7.0%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.1m / Ps. 25.1m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 3T20

Reafirma guía de distribución por certificado de Ps. 1.90; reducción T/T de 35.7% en las cuentas por cobrar a Ps. 73.3 millones; tasas promedio de renta industrial crecieron 2.3% A/A; continua el programa de desarrollo industrial

Resumen

- Desempeño Financiero**
 - AFFO trimestral por certificado se redujo 8.1% A/A, debido a una caída del 17.5% en el NOI mismas tiendas por los descuentos otorgados en el portafolio comercial (programa de apoyo COVID-19), mayores costos de mantenimiento y provisiones por incobrables, así como mayores costos de financiamiento debido a los US\$90m de crédito revolvente repagados este trimestre, contrarrestado parcialmente por un impacto positivo de 11.8% de la depreciación del peso
 - AFFO por certificado cayó 3.8% T/T, debido a la apreciación de 4.4% del Peso y por el incremento en capex de mantenimiento, comisiones de arrendamiento y mejoras a inquilinos, contrarrestado parcialmente por un menores costos de financiamiento y menores gastos administrativos
 - Cuentas por cobrar cayeron un 35.7% T/T a Ps. 73.3 millones
 - El margen de NOI se redujo a 86.8% (una caída de 203pb A/A y de 68pb T/T) impulsado por los descuentos ya mencionados y provisiones por incobrables
 - Distribución del 3T20: Ps. 0.4750 por certificado, incremento de 4.4% A/A; razón de pago de AFFO del 3T20 de 77.6%
- Desempeño Operativo**
 - Como se esperaba, la ocupación consolidada cayó 184pb A/A a 93.7%, la ocupación industrial cayó 151pb a 94.0%. La ocupación comercial sufrió una caída de 158pb A/A a 92.1%, 56pb menor T/T
 - Las rentas promedio industriales crecieron 2.3% A/A, impulsadas por incrementos contractuales. Las rentas promedio comerciales cayeron 5.2% A/A, debido a la salida anticipada de una propiedad en 1T20 en la ZMCDMX. Las rentas promedio comerciales subieron 0.6% A/A tras ajustarlas por dicha salida.
- Iniciativas Estratégicas**
 - Desarrollo:
 - La construcción de un proyecto industrial en Ciudad Juárez está sustancialmente terminada (217 mil pies cuadrados)
 - El programa de desarrollo industrial sigue ganando velocidad; se realizó una inversión estratégica en un terreno en ZMCDMX para desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA industrial para logística
 - Crédito Revolvente: Gracias a la estabilidad del desempeño operativo y de los mercados financieros, FIBRAMQ repagó US\$90m de su crédito revolvente en julio y agosto. Al final del 3T20, FIBRAMQ tenía reservas de liquidez de US\$271.7m, compuestas por US\$236.1m de crédito revolvente disponible y US\$35.6m de efectivo


Indicadores Clave 3T20




93.7%
 Ocupación Consolidada CDP
 (3T19: 95.6%; 2T20: 95.1%)



Ps. 466.1m
 AFFO consolidado
 (Ps.0.6119 por certificado)
 (3T19 Ps. 512.0m – Ps. 0.6661 por certificado
 2T20 Ps. 484.6m – Ps. 0.6363 por certificado)



8.1%
 Var. A/A (%) AFFO por certificado



3.8%
 Var. T/T (%) AFFO por certificado



Métricas Financieras y Operativas Clave 3T20

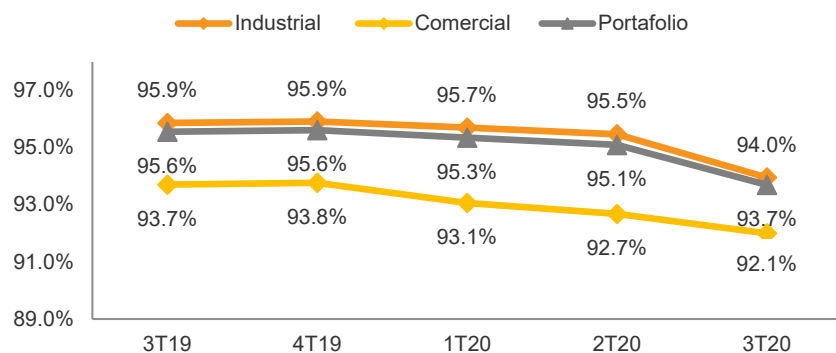
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁶			US\$ (millones) ^{5,6}		
	3T20	3T19	Var (%)	3T20	3T19	Var (%)
Ingresos Totales	1,044.9	979.4	6.7%	47.3	50.4	-6.3%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	906.9	869.9	4.2%	41.0	44.8	-8.4%
NOI por certificado ³	1.1907	1.1318	5.2%	0.0539	0.0583	-7.6%
Margen NOI ⁴	86.8%	88.8%	-203pb	86.8%	88.8%	-203pb
EBITDAre ²	841.4	816.0	3.1%	38.1	42.0	-9.4%
EBITDAre por certificado ³	1.1048	1.0617	4.1%	0.0500	0.0547	-8.6%
Margen EBITDAre ⁴	80.5%	83.3%	-279pb	80.5%	83.3%	-279pb
FFO ²	574.6	591.7	-2.9%	26.0	30.5	-14.7%
FFO por certificado ³	0.7544	0.7699	-2.0%	0.0341	0.0396	-13.9%
Margen FFO ⁴	55.0%	60.4%	-542pb	55.0%	60.4%	-542pb
AFFO ²	466.1	512.0	-9.0%	21.1	26.4	-20.1%
AFFO por certificado ³	0.6119	0.6661	-8.1%	0.0277	0.0343	-19.3%
Margen AFFO ⁴	44.6%	52.3%	-767pb	44.6%	52.3%	-767pb
FFO según AMEFIBRA ²	576.3	N/A	N/A	26.1	N/A	N/A
FFO por certificado según AMEFIBRA ³	0.7567	N/A	N/A	0.0342	N/A	N/A
Margen FFO según AMEFIBRA ⁴	55.2%	N/A	N/A	55.2%	N/A	N/A

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, 3T20: 761,623,497 and 3T19: 768,600,120 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: 3T20: 22.1109; 3T19: 19.4174.

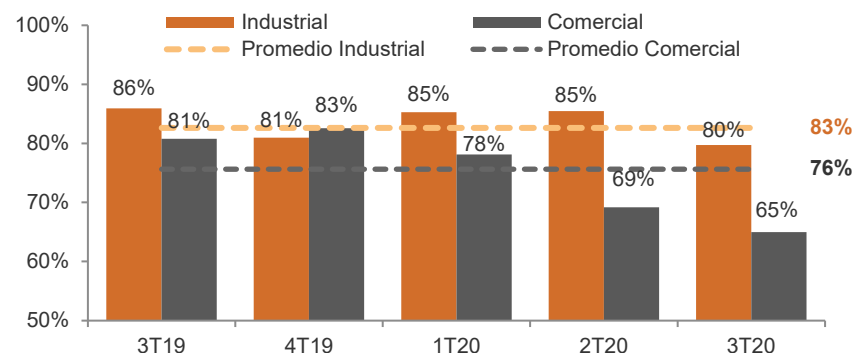
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 3T20

Ocupación (fin de trimestre)

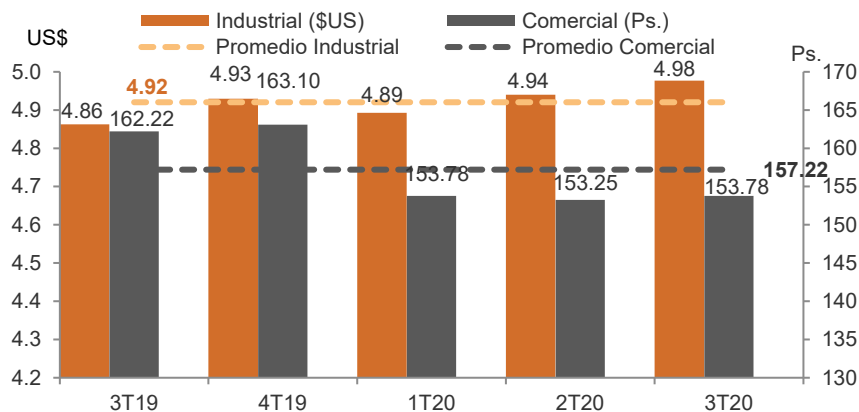


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



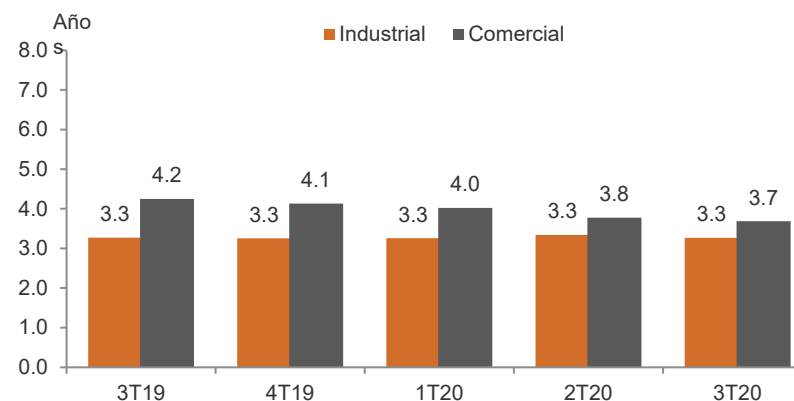
Tasa de Renta

(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



Resumen de Administración de Capital

Fuentes de Capital	US\$m equiv.	Puntos Clave
AFFO retenido		<ul style="list-style-type: none"> • Con una razón prudente de pago de AFFO, en 2020 se retuvieron US\$20m de AFFO que se reinvertieron en capex de crecimiento
AFFO retenido – 2017-2019	99.0	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución del 3T20 de Ps. 0.4750/CBFI, 4.4% más alto A/A, Distribución del 2020 de 1.90/CBFI, subida de 6.7% A/A
AFFO retenido – 2020	20.1	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución de 2020 ~1.4x cubierta • AFFO de 2020 ~82% ligado a dólares, margen de AFFO en 3T20 de 45% mejoró T/T
AFFO retenido – total	119.1	
Venta de activos		<ul style="list-style-type: none"> • Venta a la fecha de activos por ~US\$117.5m supera valor en libros por 2.2%
2017-2019	94.7	<ul style="list-style-type: none"> • US\$8.0m recibido en 3T20 por ventas anteriores
2020	19.3	<ul style="list-style-type: none"> • US\$1.8m por recibir programados en 4T20/2021
Venta de activos – total	114.0	
Fuentes de Capital – total	233.1	
Uso de capital		
Expansiones y desarrollos		<ul style="list-style-type: none"> • A la fecha ~US\$84m invertidos/comprometidos en expansiones y desarrollo, representan 1.7m pies cuadrados de ABA adicional con rendimiento de NOI proyectado de ~12%
Proyectos completados en 2017-2019 (100% del costo del proyecto)	36.7	
Proyectos completados y en desarrollo al 30 de septiembre del 2020	19.4	<ul style="list-style-type: none"> • En 3T20, se realizó una inversión inicial en ZMCDMX para desarrollo industrial con potencial de más de 700 mil pies cuadrados de ABA • Progresando en desarrollo industrial de 217 mil pies cuadrados Ciudad Juárez, con un atractivo pipeline de arrendamientos
Expansiones y desarrollos – total	56.1	
Remodelaciones		<ul style="list-style-type: none"> • Remodelación en Multiplaza Arboledas concluida en 2019
Remodelaciones completadas en 2019	4.4	
Remodelaciones 2020	3.0	<ul style="list-style-type: none"> • Remodelación en Coacalco Power Center programada a completarse en 2020 y remodelación en City Shops Valle Dorado está en proceso
Remodelaciones – Total	7.5	
Recompra de certificados		<ul style="list-style-type: none"> • Ps. 1.0 mil millones autorizados para recompra de certificados hasta junio 2021
2017-2019	50.8	<ul style="list-style-type: none"> • Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de cancelación
2020	3.7	<ul style="list-style-type: none"> • 49.74m de certificados han sido recomprados desde que inició el programa en 2017
Recompra de certificados - total	54.5	
Pago de deuda		<ul style="list-style-type: none"> • Se repagaron US\$90.0m del crédito revolvente en 3T20; US\$236.1m disponibles en 3T20
2017- 2020	102.0	<ul style="list-style-type: none"> • LTV regulatorio de 36.9% (-310pb T/T) • Plazo promedio de deuda restante de 5.3 años
Pago de deuda – total	102.0	
Otros		<ul style="list-style-type: none"> • Incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar generadoras de ingresos por US\$1.2m en 2017 y US\$1.0m en 2018, respectivamente; desde 2019 se incluyen en AFFO
2017 – 2020	12.7	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye costos de refinanciamiento de deuda por US\$5.7m en 2019; desde 2020 se incluyen en AFFO
Otros – total	12.7	
Exceso de Efectivo	0.4	
Uso de capital – total	233.1	
Oportunidades potenciales de uso de capital al 30 de septiembre de 2020		
Pagos pendientes por progreso en 2020, de proyectos comprometidos	10.1	<ul style="list-style-type: none"> • Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores de crecimiento incluyendo, e-commerce, aeroespacial y manufactura de equipo médico.
No comprometidos - LOIs y pipeline	18.6	<ul style="list-style-type: none"> • Reservas de tierra de 344 mil m²
Expansiones y desarrollos – total	28.7	<ul style="list-style-type: none"> • Incluye remodelación en City Shops Valle Dorado y Power Center Coacalco
Remodelaciones pendientes de centros comerciales	2.9	
Programa de recompra – Tamaño pendiente de 2020-2021	46.5	
Oportunidades potenciales de uso de capital – 2020	78.1	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26 y Ps. 21.79 para 2017, 2018, 2019 y 2020 respectivamente.



Información Relevante COVID-19

Información Relevante COVID-19: Programa de Diferimiento de Rentas



Las concesiones del portafolio disminuyeron en 3T20 a Ps. 43.2 millones, 63.0% menores que en 2T20

Resumen del programa de apoyo del 3T20

- Descuentos de renta en 3T20 de Ps. 24.4m, 40.9% menores T/T; descuentos de renta acumulados en 2020 de Ps. 65.7m
- Descuentos de renta en 3T20 de Ps. 18.8m, 75.1% menores T/T; descuentos de renta acumulados en 2020 de Ps. 94.2m, el 87.1% está programado para cobro en 2020

Resumen de diferimiento de rentas (combinado proporcionalmente)	Rentas Programadas Originalmente (antes del programa)				Rentas Programadas Ajustadas (después del programa)										3T20	2020	
	1T20	2T20	3T20	2020	1T20	2T20	3T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	apoyo de renta ¹	apoyo de renta ¹	
	Actual	Actual	Pro forma	Pro forma	Actual	Actual	Actual	Programado						Total	Total	Total	
	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000
Ingresos por Rentas Diferidas																	
Industrial	136,306	160,762	179,202	476,270	136,306	89,987	162,428	38,114	42,863	5,906	666	-	-	476,270	16,774	87,549	
Comercial	10,190	10,254	13,389	33,832	10,190	5,589	11,410	-	1,104	1,953	1,577	1,344	665	33,832	1,979	6,644	
Total	146,496	171,016	192,591	510,102	146,496	95,576	173,837	38,114	43,967	7,859	2,243	1,344	665	510,102	18,754	94,193	
Ingresos descontados																	
Industrial	3,997	4,952	4,733	13,682	3,997	2,505	3,121	-	-	-	-	-	-	9,623	1,612	4,059	
Comercial	58,519	58,749	41,069	158,337	58,519	19,895	18,264	-	-	-	-	-	-	96,679	22,805	61,658	
Total	62,516	63,701	45,803	172,020	62,516	22,400	21,385	-	-	-	-	-	-	106,302	24,417	65,718	
Total de programa (diferimientos y descuentos)																	
Portafolio Industrial	140,303	165,714	183,936	489,953	140,303	92,492	165,549	38,114	42,863	5,906	666	-	-	485,893	18,387	91,609	
Portafolio Comercial	68,709	69,003	54,458	192,170	68,709	25,484	29,674	-	1,104	1,953	1,577	1,344	665	130,511	24,784	68,302	
Total	209,012	234,717	238,394	682,122	209,012	117,976	195,223	38,114	43,967	7,859	2,243	1,344	665	616,404	43,171	159,911	
Ingresos no impactados																	
Industrial – sin diferimientos ni descuentos	599,327	746,320	679,050	2,024,697	599,327	746,320	679,050	-	-	-	-	-	-	2,024,697	-	-	
Comercial – sin diferimientos ni descuentos	67,322	64,242	73,500	205,063	67,322	64,242	73,500	-	-	-	-	-	-	205,063	-	-	
Total	666,649	810,562	752,550	2,229,761	666,649	810,562	752,550	-	-	-	-	-	-	2,229,761	-	-	
Total ingreso por Rentas	875,661	1,045,279	990,943	2,911,883	875,661	928,538	947,773	38,114	43,967	7,859	2,243	1,344	665	2,846,163	43,171	159,911	
Más: ingreso diferido incluido en ingresos por rentas	-	-	-	-	-	75,440	18,754										
Ingreso por rentas incluido en el NOI 3T20	875,661	1,045,279	990,943	2,911,883	875,661	1,003,978	966,527										

1. Representa la variación entre las rentas originales y las modificadas

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



La cobranza incrementó a Ps. 1.11 mil millones, una subida del 12.3% contra el trimestre anterior, 95.0% de los ingresos del trimestre se han recibido. En el portafolio comercial la cobranza ha mejorado a Ps. 109.8m, un incremento de 10.4% T/T

Resumen 3T20 (proporcionalmente combinado)	Industrial Ps'000	Comercial			3T20 Ps'000	2T20 Ps'000	Var (3T20 vs 2T20) %
		Portafolio Propio Ps'000	Joint venture Ps'000	Total Comercial Ps'000			
Cobranza Programada originalmente (pre-descuentos)	862,986	90,073	37,885	127,958	990,943	1,045,278	(5.2%)
Menos: descuentos	(1,612)	(19,864)	(2,941)	(22,805)	(24,417)	(41,300)	(40.9%)
Cobranza Programada ajustada (post-descuentos)	861,374	70,209	34,944	105,153	966,527	1,003,978	(3.7%)
Cobranza de diferimientos programada							
3T20 cobranza esperada	-	-	-	-	-	38,114	(100.0%)
4T20 cobranza esperada	11,196	156	365	521	11,717	32,251	(63.7%)
1T21 cobranza esperada	4,912	145	642	787	5,699	2,160	163.9%
2T21 cobranza esperada	666	145	266	411	1,077	1,166	(7.6%)
3T21 cobranza esperada	-	145	33	178	78	1,166	(84.7%)
4T21 cobranza esperada	-	49	33	81	81	583	(86.0%)
Renta diferida del 3T20 a cobrarse post Septiembre 30, 2020	16,774	641	1,338	1,979	18,754	75,439	(75.1%)
Cobranza Programada ajustada (original menos descuentos y diferimientos) (a)	844,599	69,568	33,606	103,174	947,773	928,539	2.1%
Cobranza							
- Cobranza relacionada a trimestres anteriores	60,645	5,611	3,928	9,539	70,184	68,278	2.8%
Renta	47,245	4,850	3,265	8,115	55,359	24,859	122.7%
Otros	13,400	761	664	1,424	14,825	43,419	(65.9%)
- Cobranza relacionada a trimestre actual	944,404	65,198	35,087	100,285	1,044,689	924,773	13.0%
Renta (b)	811,157	58,320	30,672	88,992	900,149	885,615	1.6%
Otros	133,247	6,878	4,414	11,292	144,539	39,158	269.1%
Cobranza como % del ingreso programado en 3T20 - (b) como % de (a)	96.0%	83.8%	91.3%	86.3%	95.0%	95.4%	(40pb)
Cobranza total en el trimestre	1,005,049	70,809	39,015	109,824	1,114,873	993,051	12.3%

Información Relevante COVID-19: Cuentas por Cobrar

Reducción trimestral en cuentas por cobrar netas a Ps. 73.3m, una reducción del 35.7%, impulsada por cobranza y provisionamiento; provisionamiento incrementó de 59.7% en 2T20 a 72.9% en 3T20

Análisis de cuentas por cobrar	Rentas diferidas sin cobrar incluidas en ingresos de 2020 a cobrar después de 30-Sep-20 Ps'000	Descuentos incluidos en ingresos de 2020 a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni diferimientos) a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Otras cuentas sin cobrar a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Rentas no cobradas de clientes en acción legal a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de 30-Jun-20 Ps'000	Var (3T20 vs 2T20) %
	Industrial							
Cuentas por Cobrar Brutas	45,934	-	51,001	10,746	58,103	165,783	188,480	(12.0%)
Provisión de incobrables	(2,766)	-	(40,504)	(8,287)	(58,103)	(109,660)	(92,978)	17.9%
Cuentas por Cobrar Netas	43,167	-	10,497	2,459	-	56,123	95,502	(41.2%)
Provisión de incobrables – Industrial	6.0%	n/a	79.4%	77.1%	100.0%	66.1%	49.3%	1,682 pb
Comercial (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	7,140	10,930	6,528	1,997	46,833	73,427	67,592	8.6%
Provisión de incobrables	-	(7,915)	(6,068)	(1,400)	(46,833)	(62,216)	(54,011)	15.2%
Cuentas por Cobrar Netas	7,140	3,016	459	597	-	11,211	13,581	(17.5%)
Provisión de incobrables – Comercial (Portafolio Propio)	0.0%	72.4%	93.0%	70.1%	100.0%	84.7%	79.9%	482 pb
Total FIBRAMQ (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	53,073	10,930	57,529	12,743	104,936	239,211	256,072	(6.6%)
Provisión de incobrables	(2,766)	(7,915)	(46,573)	(9,687)	(104,936)	(171,877)	(146,989)	16.9%
Cuentas por Cobrar Netas	50,307	3,016	10,956	3,056	-	67,334	109,084	(38.3%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (Industrial + Comercial (Portafolio Propio))	5.2%	72.4%	81.0%	76.0%	100.0%	71.9%	57.4%	1,445 pb
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por Cobrar Brutas	1,338	3,746	4,900	865	20,418	31,265	26,794	16.7%
Provisión de incobrables	-	(1,765)	(2,672)	(472)	(20,418)	(25,327)	(21,991)	15.2%
Cuentas por Cobrar Netas	1,338	1,980	2,228	393	-	5,939	4,803	23.6%
Provisión de incobrables - Joint Venture	0.0%	47.1%	54.5%	54.5%	100.0%	81.0%	82.1%	(107 pb)
Total Comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	8,477	14,676	11,427	2,861	67,251	104,693	94,386	10.9%
Provisión de incobrables	-	(9,680)	(8,741)	(1,871)	(67,251)	(87,543)	(76,002)	15.2%
Cuentas por Cobrar Netas	8,477	4,996	2,687	990	-	17,150	18,384	(6.7%)
Provisión de incobrables - (Comercial WO + JV)	0.0%	66.0%	76.5%	65.4%	100.0%	83.6%	80.5%	310 pb
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	54,411	14,676	62,429	13,607	125,354	270,476	282,866	(4.4%)
Provisión de incobrables	(2,766)	(9,680)	(49,245)	(10,159)	(125,354)	(197,203)	(168,980)	16.7%
Cuentas por Cobrar Netas	51,645	4,996	13,184	3,450	-	73,273	113,887	(35.7%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	5.1%	66.0%	78.9%	74.6%	100.0%	72.9%	59.7%	1,317 pb

1. Cuentas por cobrar según IFRS incluyen IVA y, por lo tanto, son diferentes a estos números

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 permanecieron abiertos por toda la pandemia; las tiendas abiertas han ido en incremento desde fines del 2T20, de un 80.3% al 96.9% del ABA

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	37.6%	100.0%	0.0%	22.9%	100.0%	0.0%
Restaurantes	6.3%	95.5%	4.5%	9.9%	94.5%	5.5%
Cines	9.5%	100.0%	0.0%	7.9%	100.0%	0.0%
Oficinas	4.1%	97.7%	2.3%	7.7%	97.5%	2.5%
Gimnasios	4.1%	83.7%	16.3%	6.2%	73.7%	26.3%
Bancos	3.0%	98.0%	2.0%	6.1%	97.7%	2.3%
Tiendas de Ropa	3.1%	96.9%	3.1%	5.4%	95.5%	4.5%
Tiendas Departamentales	9.4%	100.0%	0.0%	5.2%	100.0%	0.0%
Entretenimiento	5.2%	86.1%	13.9%	2.8%	81.5%	18.5%
Tiendas de muebles para el hogar	2.1%	100.0%	0.0%	2.3%	100.0%	0.0%
Hoteles	2.0%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para el hogar	2.3%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para la oficina/escuela	0.7%	100.0%	0.0%	0.7%	100.0%	0.0%
Oficinas Gubernamentales	0.4%	100.0%	0.0%	0.5%	100.0%	0.0%
Farmacias	0.9%	100.0%	0.0%	1.1%	100.0%	0.0%
Dentistas	0.2%	100.0%	0.0%	0.5%	100.0%	0.0%
Tiendas de mascotas	0.1%	100.0%	0.0%	0.3%	100.0%	0.0%
Distribución	0.2%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Estaciones de Gasolina	0.4%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Telecomunicaciones	0.1%	100.0%	0.0%	0.2%	100.0%	0.0%
Otros	8.3%	86.4%	13.6%	17.4%	90.2%	9.8%
Total	100.0%	96.9%	3.1%	100.0%	95.0%	5.0%

1. Al 26 de octubre de 2020



Portafolio Industrial

Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

NOI industrial subió 12.6% A/A, beneficiado por la depreciación del peso. El margen NOI de 90.7% fue impactado por mayores costos de reparación y mantenimiento y mayores provisiones por incobrables A/A

Actividad 3T20

- Ocupación: La ocupación disminuyó de 95.5% a 94.0% T/T y 190pb A/A; salidas de inquilinos (5 inquilinos, 741 mil pies cuadrados) en línea con expectativas de FIBRAMQ. Estas salidas de inquilinos se debieron a que su contrato había expirado y no renovaron por causas específicas de sus negocios respectivos.
- Como resultado de estas salidas, la retención UDM bajó 575pb A/A y 620pb T/T
- Arrendamiento: 4 nuevos contratos arrendamientos por un total de 293 mil pies cuadrados, en Monterrey (107 mil pies cuadrados), Guadalajara (41 mil pies cuadrados), y Ciudad Juárez (145 mil pies cuadrados en dos arrendamientos)
- Los gastos de las propiedades se mantuvieron estables T/T (-0.8%), pero mayores A/A por 38.4%, que se debió en parte a la depreciación del peso de 13.8% A/A. Adicionalmente, el mantenimiento y las reparaciones incrementaron (Ps. 28.3m, 72.5% A/A) porque las imposiciones por COVID-19 restringieron los trabajos en 2T20. Las provisiones por incobrables (Ps. 15.7m, 185.5% A/A) también incrementaron, reflejando un cauteloso nivel de provisionamiento
- La renta promedio incrementó 2.3% A/A a US\$4.98/m²/mes, impulsado por incrementos contractuales y renovaciones
- Se realizó una inversión en un terreno de primer nivel en ZMCDMX con potencial de ABA que excede los 700 mil pies cuadrados, no impacta el NOI de 3T20

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	3T20	2T20	Var (%) 3T20 vs 2T20	3T19	Var (%) 3T20 vs 3T19	9 meses terminados el 30 Septiembre, 2020	9 meses terminados el 30 Sept., 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$895.4	\$948.8	-5.6%	\$781.4	14.6%	\$2,628.5	\$2,280.7	15.3%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$83.3)	(\$84.0)	-0.8%	(\$60.2)	38.4%	(\$224.5)	(\$188.0)	19.4%
NOI	\$812.1	\$864.8	-6.1%	\$721.2	12.6%	\$2,404.0	\$2,092.7	14.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.0%	95.5%	-151pb	95.9%	-190pb	94.0%	95.9%	-190pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.9%	95.6%	-165pb	96.1%	-219pb	95.1%	95.3%	-24pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,699	29,699	0.0%	29,511	0.6%	29,699	29,511	0.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$4.98	\$4.94	0.7%	\$4.86	2.3%	\$4.98	\$4.86	2.3%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	79.7%	85.5%	-575pb	85.9%	-620pb	79.7%	85.9%	-620pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	-2.2%	3.3	-0.1%	3.3	3.3	-0.1%
Margen de NOI (%)	90.7%	91.2%	-45pb	92.3%	-160pb	91.5%	91.8%	-30pb

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

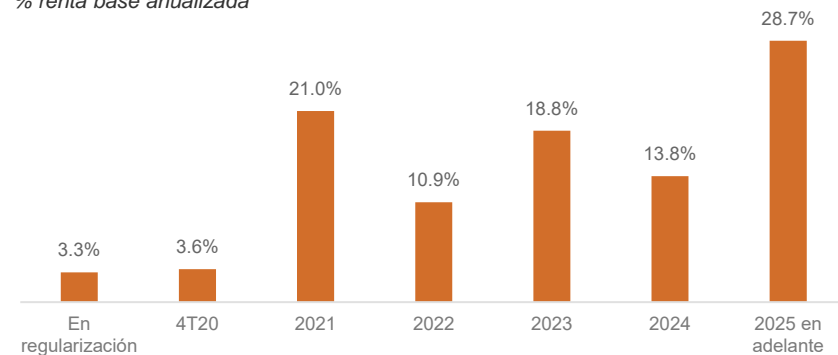
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 74.0% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 93.3% 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
- 3.6% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en lo que resta del 2020; arrendamientos que representan el 3.3% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

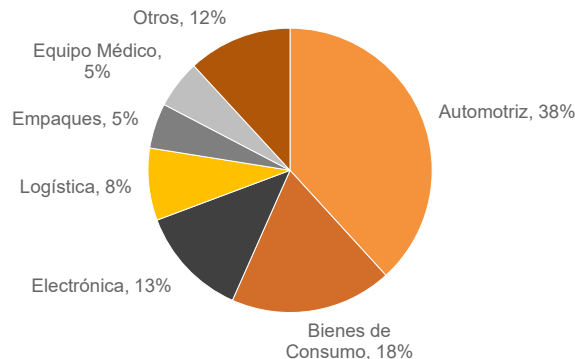
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



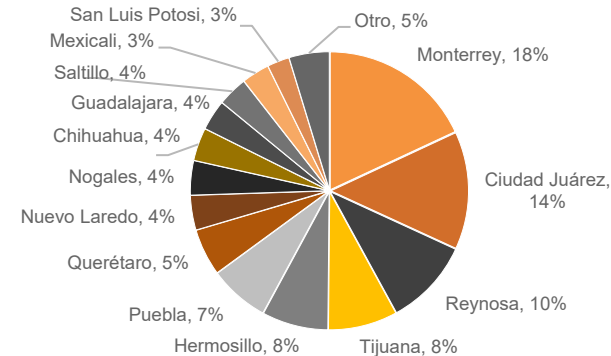
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.1% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.9 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

Se continuó con altas renovaciones y nuevos arrendamientos que suman 1.0m de pies cuadrados; los nuevos arrendamientos sumaron 293k sqft

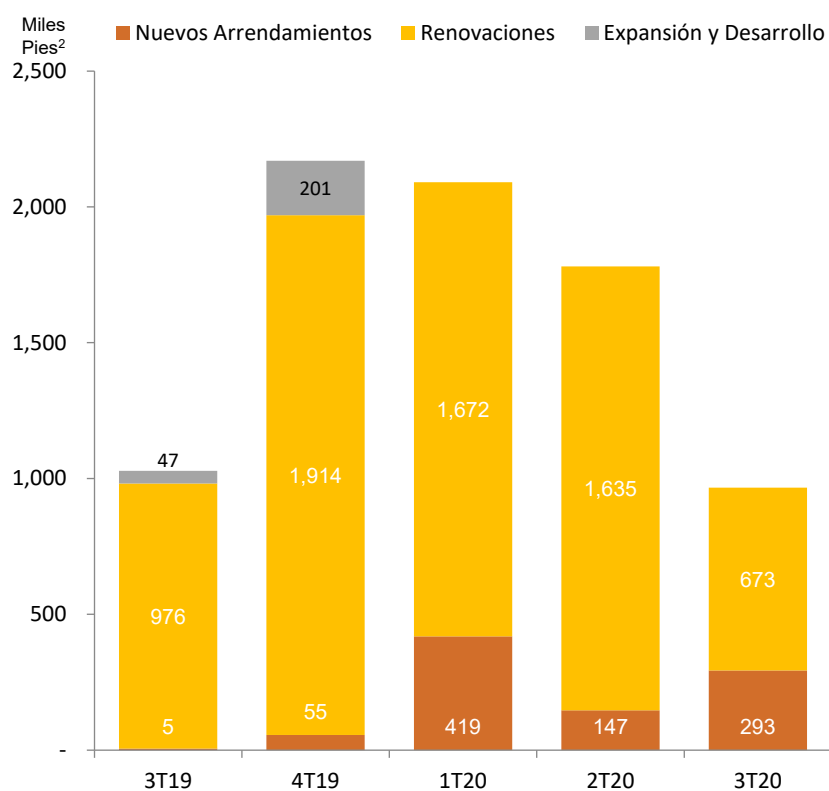
Resumen de Arrendamiento Industrial 3T20

- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 1.0m de pies cuadrados
- Nuevos arrendamientos de 293 mil pies cuadrados
- La retención UDM bajó 575pb T/T a 79.7%
- Cinco salidas por un total de 741 mil pies cuadrados
- Al 3T20, 72.7% de las expiraciones (5.3 millones de pies cuadrados) han sido atendidas, el restante 27.3%, se expira en 4T20

Panorama Regional (Al 30 de Septiembre de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	179	26	30	235
Número de Inquilinos ¹	210	26	43	279
Metros Cuadrados '000s	2,204.0	339.3	215.9	2,759.2
Ocupación	93.4%	97.2%	94.3%	94.0%
% Renta Base Anualizada	80.0%	11.7%	8.4%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	\$5.01	\$4.56	\$5.30	\$4.98

Actividad de Arrendamiento Industrial³



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 22.4573 3. Basado en contratos firmados



4

Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

El portafolio comercial se benefició por el levantamiento de algunas restricciones por COVID-19, casi todas las tiendas en los centros comerciales se han abierto, impulsando el incremento T/T en visitas e ingresos

Actividad 3T20

- Los descuentos de renta para clientes no esenciales en 3T20, disminuyó a Ps. 22.8m, una baja de 41.3% T/T, reflejando una mejora en las condiciones del entorno comercial después de la relajación de las restricciones por COVID-19. Esto ayudó a que el ingreso por rentas del 3T20 incrementara a Ps. 105.1m, un incremento de 11.3% T/T.
- La cobranza mejoró trimestralmente, sumando Ps. 109.8m, un alza de 10.4% T/T, asistida por clientes que pagaron Ps. 9.5m de rentas de trimestres anteriores
- El tráfico peatonal en los centros comerciales de FIBRAMQ ha mejorado aproximadamente 40% comparado con el peor momento de las restricciones por COVID-19 en abril/mayo, pero permanece 60% debajo de niveles pre-pandemia
- La ocupación disminuyó 56pb T/T, debido a la salida de algunos inquilinos pequeños que no renovaron o decidieron terminar de manera anticipada sus arrendamientos como resultado de la complicada situación comercial. La actividad principal del trimestre incluye:
 - 9 nuevos arrendamientos (~820 m²), reflejando una ambiente lastimado
 - Avance en los proyectos de remodelación. En Coacalco Power Center, los trabajos de remodelación están prácticamente terminados, mientras que en City Shops Valle Dorado se comenzará con trabajos de remodelación en 4T20, que incluyen una mejor considerable a la fachada del exterior que da a la calle y un acceso mejorado para clientes en la planta baja

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	3T20	2T20	Var (%) 3T20 vs 2T20	3T19	Var (%) 3T20 vs 3T19	9 meses terminados el 30 septiembre, 2020	9 meses terminados el 30 septiembre, 2019 (PPC)	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$149.6	\$153.2	-2.3%	\$198.0	-24.5%	\$583.9	\$608.6	-4.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$54.7)	(\$54.1)	1.2%	(\$49.3)	11.0%	(\$165.5)	(\$156.5)	5.7%
NOI	\$94.8	\$99.1	-4.3%	\$148.7	-36.2%	\$418.4	\$452.1	-7.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	92.1%	92.7%	-56pb	93.7%	-158pb	92.1%	93.7%	-158pb
Ocupación (%) promedio de periodo	92.2%	92.8%	-66pb	93.6%	-141pb	92.8%	93.4%	-58pb
ABA ('000s ft ²) CDP	424	424	-0.1%	452	-6.2%	424	452	-6.2%
Tasa de Renta (Ps./m ² /mes)	\$153.78	\$153.25	0.3%	\$162.22	-5.2%	\$153.78	\$162.22	-5.2%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	65.0%	69.2%	-420pb	80.8%	-1580pb	65.0%	80.8%	-1580pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.7	3.8	-3.8%	4.2	-13.2%	3.7	4.2	-13.2%
Margen de NOI (%)	63.4%	64.7%	-129pb	75.1%	-1169pb	71.7%	74.3%	-263pb

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

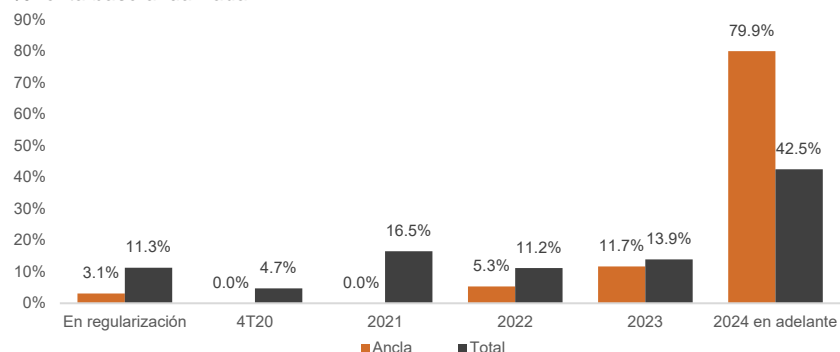
Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

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 3T20 provienen en un 95% de renta fija y el otro 5% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 4.7% de los arrendamientos con renta base anualizada expiran en lo que resta del 2020

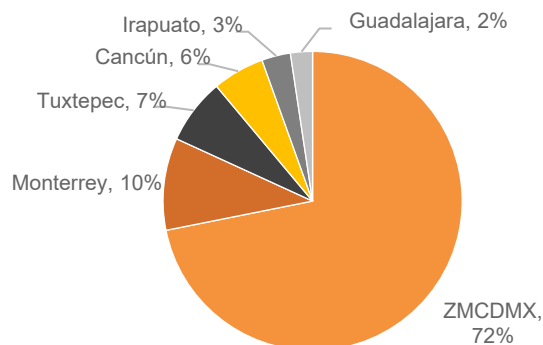
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

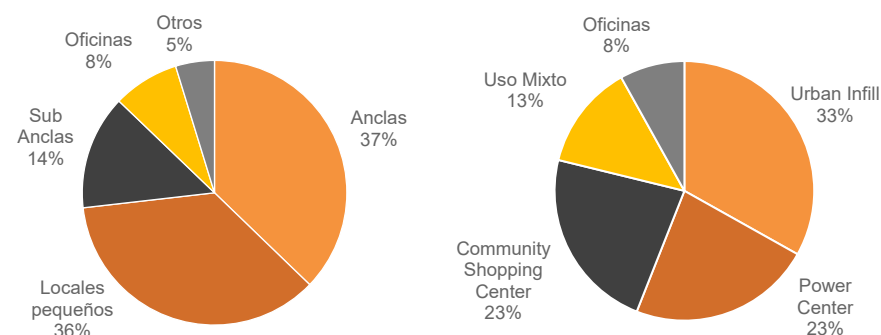
% renta base anualizada²



84% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada²



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 43% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.9 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 A/A con un ligero incremento de 0.3%

Resumen de Arrendamiento Comercial 3T20

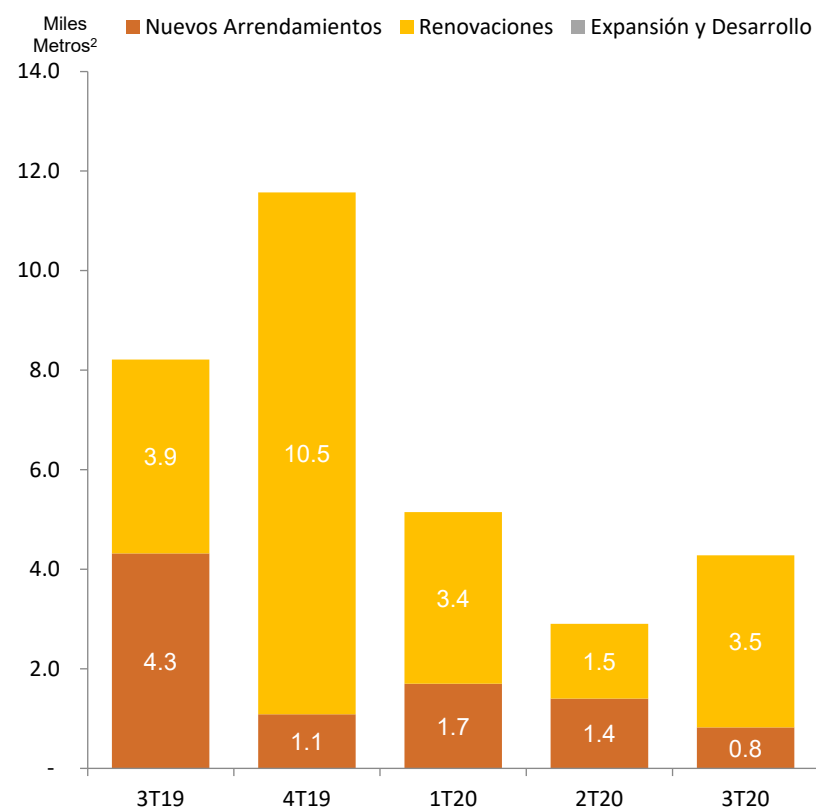
- 3.5 mil m² de nuevos arrendamientos en el trimestre contribuyeron a un incremento de 47.4% de actividad de arrendamiento
- La retención UDM disminuyó 1,580pb A/A y 420pb T/T a 65.0% debido a la salida de un operador de entretenimiento de ~1,800 m² en Valle Dorado
- Las tasas de renta disminuyeron 5.2% A/A y permanecieron estables T/T en 153.78 por metro cuadrado por mes, con un incremento de 0.3%

Panorama Regional (Al 30 de septiembre de 2020)

	Norte	Bajo	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos ¹	82	59	389	151	681
Metros Cuadrados '000s	34.6	27.2	295.6	66.4	423.8
Ocupación	85.7%	97.2%	92.5%	91.9%	92.1%
% Renta Base Anualizada	9.8%	5.7%	71.8%	12.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	Ps.199.15 US\$8.87	Ps.128.73 US\$5.73	Ps.157.80 US\$7.03	Ps.124.55 US\$5.55	Ps.153.78 US\$6.85

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 22.4573 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.

Actividad de Arrendamiento Comercial³



Panorama de Segmento Comercial

El portafolio commercial de FIBRAMQ está compuesto por una mezcla de power centers, community shopping centers y urban infills

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 una caída en la ocupación de 57pb, las rentas promedio incrementaron 0.2%

Métricas Operativas 3T20

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto ¹			Total ¹		
	3T20	3T19	Var %	3T20	3T19	Var %	3T20	3T19	Var %
Ocupación (%)	93.9%	96.1%	-217 pb	90.0%	90.6%	-57 pb	92.1%	93.7%	-158 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	144.7	160.6	-9.9%	164.9	164.5	0.2%	153.8	162.2	-5.2%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	4.1	-16.5%	4.0	4.5	-10.9%	3.7	4.2	-13.2%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	228.9	256.6	-10.8%	195.0	195.4	-0.3%	423.9	452.0	-6.2%

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



Expansiones y Desarrollo



Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$83.7m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.6%

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de Inversión	ABA Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento Esperado de % de avance NOI ²	Terminación / Terminación esperada	Plazo (años)	Ocupación al 3T20	
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		326	17,451	10.7%		10	98%	
Industrial	2		293	16,040	10.7%		10	100%	
En Proceso	2		293	16,040	10.7%	84%	10	100%	
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	90%	4T20	10	100%
Hermosillo		Expansión	38	3,500	10.0%	0%	1T21	10	100%
Juárez		Desarrollo	217	10,700	NA	98%	4T20	NA	NA
Comercial ¹	2		33	1,410	11.4%		10	77%	
En Proceso	2		33	1,410	11.4%	87%	10	77%	
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	65%	4T20	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	99%	4T20	10	66%
Total	35		1,733	83,724	11.6%		9	99%	

LOI & Pipeline Expansiones/Desarrollos 510 27,280 9.0%-11.0%

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.



Reportes Financieros Selectos

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2020						Sep 30, 2019	
	Fondo	Propios Industrial	Comercial	Consolidado	Joint Venture Industrial ²	Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	861.4	70.2	931.6	-	34.9	966.5	897.9
Gastos refacturados a los inquilinos	-	41.2	11.4	52.5	-	5.5	58.0	62.3
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(8.8)	16.4	7.6	-	3.6	11.1	(4.9)
Ingresos por estacionamiento	-	1.3	4.8	6.1	-	0.4	6.5	16.6
Terminación anticipada y cargos por atrasos	-	0.4	0.2	0.6	-	-	0.6	0.1
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	-	-	-	1.3	1.4	6.8
Ingresos de marketing	-	-	0.6	0.6	-	0.2	0.8	0.6
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	895.4	103.6	999.0	-	46.0	1,044.9	979.4
Gastos de administración de la propiedad	-	(13.9)	(2.3)	(16.3)	-	(3.4)	(19.7)	(23.4)
Mantenimiento de las propiedades	-	(18.1)	(7.0)	(25.0)	-	(5.3)	(30.3)	(19.3)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.3)	n/a	(10.3)	-	n/a	(10.3)	(9.0)
Gastos de pintura	-	(4.8)	(0.2)	(5.0)	-	-	(5.0)	(6.0)
Impuesto predial	-	(12.5)	(5.2)	(17.8)	-	(0.8)	(18.6)	(16.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.3)	(0.4)	(5.7)	-	(0.3)	(6.0)	(6.7)
Servicios de seguridad	-	(2.7)	(3.9)	(6.5)	-	(2.4)	(8.9)	(7.1)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.0)	(0.8)	(2.8)	-	(0.8)	(3.6)	(2.0)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(13.7)	(1.1)	(14.7)	-	-	(14.7)	(12.3)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(19.0)	(1.3)	(20.3)	-	(0.5)	(20.8)	(18.5)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(15.7)	(8.2)	(23.9)	-	(3.3)	(27.2)	(7.4)
Otros gastos de la propiedad	-	(2.8)	(7.3)	(10.2)	-	(3.3)	(13.5)	(18.0)
Total gastos de la propiedad	-	(120.8)	(37.6)	(158.4)	-	(20.2)	(178.6)	(146.3)
Honorarios de administración	(47.5)	-	-	(47.5)	-	-	(47.5)	(40.3)
Gastos relacionados con la adquisición	(2.3)	(0.4)	-	(2.7)	-	-	(2.7)	0.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(14.5)	(0.5)	(0.3)	(15.3)	-	-	(15.3)	(13.6)
Gastos financieros	-	(228.8)	(27.2)	(256.0)	-	(12.7)	(268.7)	(230.4)
Ingresos por intereses	2.9	0.4	0.4	3.8	-	0.2	4.0	8.4
Impuesto a la utilidad	-	(0.4)	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(0.2)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	244.6	129.3	0.0	374.0	-	0.0	374.0	(362.1)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(864.7)	-	(864.7)	14.4	-	(850.3)	805.5
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	73.8	(57.4)	16.4	-	(29.5)	(13.1)	(246.9)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	18.6	-	-	18.6	-	-	18.6	(37.5)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	202.0	(891.2)	(84.5)	(773.7)	14.4	(42.1)	(801.3)	(116.8)
Ganancia/(Pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	202.0	(116.6)	(18.5)	66.9	14.4	(16.3)	65.0	716.4

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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 3 meses terminados	Sep 30, 2020						Sep 30, 2019	
	Propio			Consolidado	Joint venture		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Industrial ³	Comercial		
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	202.0	(116.6)	(18.5)	66.9	14.4	(16.3)	65.0	716.4
Artículos del ajuste:								
Honorarios de administración	47.5	-	-	47.5	-	-	47.5	40.3
Gastos relacionados con la adquisición	2.3	0.4	-	2.7	-	-	2.7	(0.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	14.5	0.5	0.3	15.3	-	-	15.3	13.6
Gastos financieros	-	228.8	27.2	256.0	-	12.7	268.7	230.4
Ingresos por intereses	(2.9)	(0.4)	(0.4)	(3.8)	-	(0.2)	(4.0)	(8.4)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.4	-	0.4	-	-	0.4	0.2
(Ganancia)/Pérdida cambiaria	(244.6)	(129.3)	(0.0)	(374.0)	-	(0.0)	(374.0)	362.1
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	864.7	-	864.7	(14.4)	-	850.3	(805.5)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(73.8)	57.4	(16.4)	-	29.5	13.1	246.9
(Ganancia)/Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(18.6)	-	-	(18.6)	-	-	(18.6)	37.5
Ingreso neto de la propiedad	-	774.6	66.0	840.6	-	25.8	866.4	833.1
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	13.7	1.1	14.7	-	-	14.7	12.3
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	19.0	1.3	20.3	-	0.5	20.8	18.5
Gatos de pintura	-	4.8	0.2	5.0	-	-	5.0	6.0
Ingreso Neto Operativo	-	812.1	68.5	880.6	-	26.3	906.9	869.9

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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 3 meses terminados	Sep 30, 2020							Sep 30, 2019	
	Propio			Consolidado	Joint venture		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado	
	Fund	Industrial	Comercial		Industrial ⁸	Comercial			
NOI	0.0	812.1	68.5	880.6	-	26.3	906.9	869.9	
Honorarios de administración	(47.5)	-	-	(47.5)	-	-	(47.5)	(40.3)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(14.5)	(0.5)	(0.3)	(15.3)	-	-	(15.3)	(13.6)	
Gastos relacionados con la adquisición	(2.3)	(0.4)	-	(2.7)	-	-	(2.7)	-	
EBITDAre³	(64.2)	811.1	68.2	815.1	-	26.3	841.4	816.0	
Ingresos financieros	2.9	0.4	0.4	3.8	-	0.2	4.0	8.4	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(225.0)	(26.8)	(251.7)	-	(12.5)	(264.2)	(226.5)	
Gastos de financiamiento normalizados	(6.0)	-	-	(6.0)	-	(0.3)	(6.2)	(6.0)	
Gasto de ISR	-	(0.4)	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(0.2)	
FFO⁵	(67.3)	586.3	41.9	560.8	-	13.8	574.6	591.7	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(45.0)	(3.3)	(48.3)	-	(0.3)	(48.5)	(36.2)	
Mejoras del inquilino	-	(14.6)	(1.0)	(15.6)	-	(0.2)	(15.8)	(16.7)	
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(4.3)	-	(4.3)	-	-	(4.3)	(3.2)	
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(2.9)	(0.1)	(3.0)	-	-	(3.0)	(3.8)	
Comisiones de arrendamiento	-	(6.4)	(1.5)	(7.9)	-	(0.4)	(8.3)	(15.2)	
Gastos internos de ingeniería	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(2.9)	
Gastos internos de arrendamiento	-	(13.6)	-	(13.6)	-	-	(13.6)	(6.6)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	8.8	(16.4)	(7.6)	-	(3.6)	(11.1)	4.9	
AFFO	(67.3)	504.4	19.6	456.7	-	9.4	466.1	512.0	
FIBRAMQ FFO	(67.3)	586.3	41.9	560.8	-	13.8	574.6	591.7	
Más: Gastos de financiamiento normalizados	6.0	-	-	6.0	-	0.3	6.2	N/A	
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.8)	(0.5)	(4.3)	-	(0.3)	(4.5)	N/A	
AMEFIBRA FFO	(61.3)	582.4	41.4	562.5	-	13.8	576.3	591.7	

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 8. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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

Métricas Financieras por Segmento 3T20

Metric	Ps. millones							US\$ millones						
	Nivel Fondo	Completamente Propias		Negocio Conjunto			Prop. Comb.	Nivel Fondo	Completamente Propias		Negocio Conjunto			Prop. Comb.
		Industrial	Comercial	Consol	Industrial ²	Comercial			Industrial	Comercial	Consol	Industrial ²	Comercial	
Ingresos totales	n/a	895.4	103.6	999.0	-	46.0	1,044.9	n/a	40.5	4.7	45.2	-	2.1	47.3
								0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	0.0
NOI	n/a	812.1	68.5	880.6	-	26.3	906.9	n/a	36.7	3.1	39.8	-	1.2	41.0
Margen del NOI	n/a	90.7%	66.1%	88.1%	n/a	57.2%	86.8%	n/a	90.7%	66.1%	88.1%	n/a	57.2%	86.8%
								0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	0.0
EBITDAre¹	(64.2)	811.1	68.2	815.1	-	26.3	841.4	(2.9)	36.7	3.1	36.9	-	1.2	38.1
Margen del EBITDA	n/a	90.6%	65.9%	81.6%	n/a	57.2%	80.5%	n/a	90.6%	65.9%	81.6%	n/a	57.2%	80.5%
								0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	0.0
FFO según FIBRAMQ	(67.3)	586.3	41.9	560.8	-	13.8	574.6	(3.0)	26.5	1.9	25.4	-	0.6	26.0
Margen del FFO	n/a	65.5%	40.4%	56.1%	n/a	30.0%	55.0%	n/a	65.5%	40.4%	56.1%	n/a	30.0%	55.0%
								0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	0.0
AFFO	(67.3)	504.4	19.6	456.7	-	9.4	466.1	(3.0)	22.8	0.9	20.7	-	0.4	21.1
Margen del AFFO	n/a	56.3%	18.9%	45.7%	n/a	20.4%	44.6%	n/a	56.3%	18.9%	45.7%	n/a	20.4%	44.6%
FFO según AMEFIBRA	(61.3)	582.4	41.4	562.5	-	13.8	576.3	(2.8)	26.3	1.9	25.4	-	0.6	26.1
Margen del FFO según AMEFIBRA	n/a	65.0%	40.0%	56.3%	n/a	30.0%	55.2%	n/a	65.0%	40.0%	56.3%	n/a	30.0%	55.2%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 2. El 14 de septiembre FIBRAMQ adquirió una participación inicial de 50% en un terreno premium ubicado en la CDMX a través de un nuevo fondo de negocio en conjunto, con el restante 50% siendo contribuido por el dueño de dicho terreno. Esta columna refleja la parte proporcional de ingresos y gastos relacionados con el nuevo fondo de negocio en conjunto

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 22.1109. 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 3T20 subyacentes respectivos no grabados.



Activos Netos por Segmento

	Sep 30, 2020						Prop. Comb	30 Sep 2019 Ps. millones Prop.
	Compl. Propias			Consol	Neg. Conj			
	Fondo	Industrial	Comercial			Industrial ¹	Comercial	
Activos – Circulante								
Efectivo y equ. de efectivo	614.6	134.5	36.4	785.6	-	13.0	798.5	386.0
Cuentas por cobrar, neto	0.3	68.9	14.5	83.7	-	6.7	90.4	70.8
Otros Cuentas por cobrar	-	43.6	-	43.6	-	-	43.6	423.9
Otros activos	17.3	26.7	7.6	51.6	-	8.6	60.2	42.5
Total de activos - circulante	632.2	273.7	58.5	964.4	-	28.3	992.7	923.2
Activos - No Circulante								
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	38.5
Efectivo restringido	-	18.6	-	18.6	-	10.4	28.9	26.1
Otros activos	-	202.6	50.1	252.7	-	34.2	286.9	241.3
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	39,242.0	4,957.0	44,198.9	547.1	1,838.0	46,584.0	42,157.6
Total de activos - circulante	-	40,304.8	5,007.0	45,311.8	547.1	1,882.6	47,741.5	43,305.1
Total de activos	632.2	40,578.4	5,065.5	46,276.2	547.1	1,910.9	48,734.2	44,228.3
Pasivos - Circulante								
Cuentas por pagar	135.2	475.0	31.9	642.1	-	13.1	655.1	530.6
Deuda	-	-	-	-	-	4.3	4.3	-
Otras Deudas	-	4.0	-	4.0	-	-	4.0	4.3
Depósitos de inquilinos	-	24.9	1.8	26.7	-	-	26.7	12.8
Total pasivos - circulante	135.2	503.9	33.7	672.8	-	17.3	690.2	547.7
Pasivos - No Circulante								
Depósitos de inquilinos	-	317.9	23.5	341.4	-	15.9	357.3	345.3
Deuda	11,297.0	6,355.7	-	17,652.7	-	566.1	18,218.9	15,997.4
Impuesto diferido	-	24.5	-	24.5	-	-	24.5	19.2
Otras Deudas	-	13.6	-	13.6	-	-	13.6	18.1
Instrumentos financieros derivados	251.5	-	-	251.5	-	-	251.5	68.4
Total Pasivos No Circ	11,548.5	6,711.8	23.5	18,283.7	-	582.0	18,865.8	16,448.3
Total Pasivos	11,683.7	7,215.6	57.2	18,956.5	-	599.4	19,555.9	16,996.0
Activos Netos	(11,051.4)	33,362.8	5,008.3	27,319.7		1,311.6	29,178.3	27,232.3
Participación no Controladora (incluida en activos netos)¹	-	-	-	-	(273.6)	-	(273.6)	-

1. El 14 de septiembre FIBRAMQ adquirió una participación inicial de 50% en un terreno premium ubicado en la CDMX a través de un nuevo fondo de negocio en conjunto, con el restante 50% siendo contribuido por el dueño de dicho terreno. Esta columna refleja el activo total y el pasivo del nuevo fondo de negocio en conjunto, la participación no controladora representa el valor del activo neto que pertenece al socio del negocio en conjunto.

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



7

Perfil de Deuda

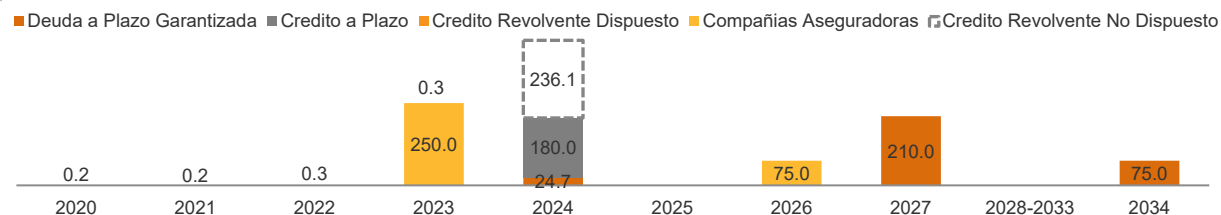
Panorama de la Deuda

El crédito revolvente retirado de US\$90m fue repagado en 3T20, resultando en un crédito revolvente disponible de US\$236.1m y una reducción en el índice de apalancamiento

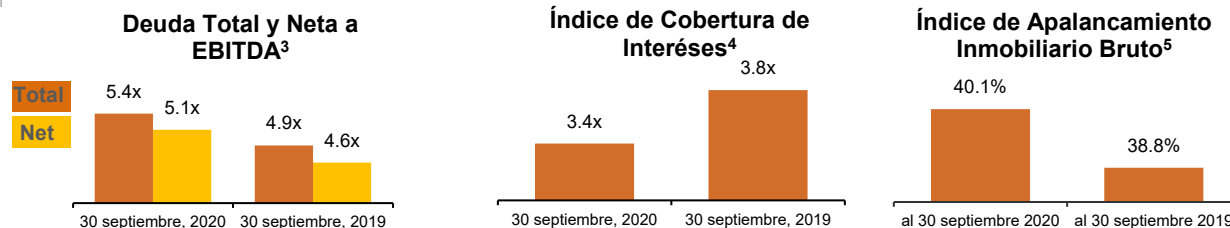
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 36.9% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.4x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 39.1% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual
- El 70.4% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.3 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²



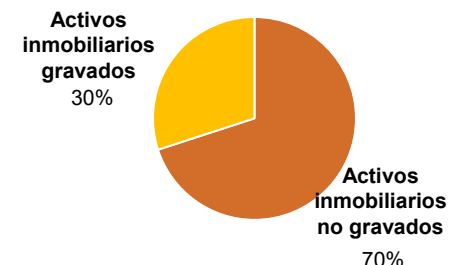
Índices de Deuda Clave²



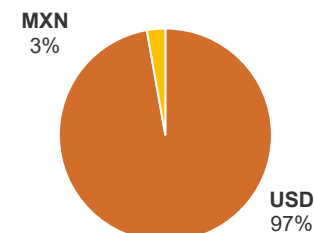
1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 22.4573 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 3T20: 22.1109 para EBITDA 3T20 anualizado y el TC CDP: 22.4573 para los balances de deuda 4. NOI 3T20 / gasto por intereses 3T20 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

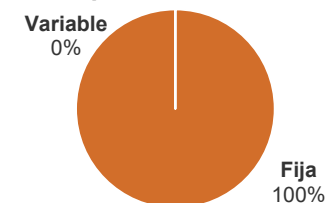
Por tipo de garantía



Por Divisa



Por tipo de interés





Índices de Apalancamiento Regulatorio

Al 30 de septiembre de 2020, el índice de apalancamiento regulatorio T/T de 40.0% a 36.9% y el índice de cobertura de servicio de la deuda bajo de 4.7x a 4.4x

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		17,760,076
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		48,134,875
Índice de Apalancamiento =	$\frac{17,760,076}{48,134,875}$	= 36.9% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		Ps.'000
		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	t=0
		785,556
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes	2,609,921
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	1,435,979
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	335,759
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	207,865
ICD _t =	$\frac{785,556 + 2,609,921 + 5,301,878}{1,435,979 + 335,759 + 207,865}$	= 4.4x (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 septiembre 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	4,042.3	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	-	-	Variable	30-días LIBOR + 2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIEE 28 días + 2.50%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	5,614.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,684.3	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,716.0	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	1,684.3	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		790.0	17,741.3						

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.	25.6	574.3	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁶	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		25.6	574.3						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		815.6	18,315.5						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 22.4573 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+2.50% 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 empezando en el 2020 7. Al 30 de septiembre de 2020, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible USD\$180.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente de 236.1 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



Distribuciones y Guía



Distribución 3T20 y Guía 2020

Se autoriza una distribución para el 3T20 de Ps 0.4750 por certificado, representando un aumento de 4.4% A/A, y una razón de pago de AFFO de 77.6% para el trimestre

Distribución

- Se declara distribución de Ps. 0.4750 por certificado para el 3T20; para un total de Ps. 361.8 million¹, que representa 77.6%² del AFFO del trimestre
- La distribución del 3T20 representa un incremento de 4.4%³ A/A
- Se espera que la distribución del 3T20 que se pague el 28 de enero de 2021 a los tenedores con registro al 27 de enero de 2021. El certificado de FIBRAMQ comenzará a cotizar ex-derecho el 26 de enero de 2021

AFFO

- La guía de AFFO de 2020 se ratifica en Ps. 2.56-2.59 por certificado
- La guía de distribución de 2020 se reafirma en Ps. 1.90 por certificado, mientras que las distribuciones restantes de 2020 se espera que se hagan en pagos iguales de Ps. 0.4750 por cert. En enero y marzo 2021, respectivamente
- Basado en los siguientes supuestos:
 - Un tipo de cambio promedio de Ps. 21.5 por dólar para el 4T20. Esto compara con el supuesto de Ps. 22.2 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 septiembre 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	(0.3)	(1.7)	(85.0%)
Capex Normalizado de Mantenimiento	(58.0)	(42.9)	35.3%
Mejoras a Inquilinos	(16.7)	(20.5)	(18.7%)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(14.0)	(2.6)	NM
Capex Normalizado Extraordinario	(4.8)	(1.4)	NM
Comisiones por arrendamiento	(13.1)	(8.5)	53.8%
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.7)	(5.4)	(31.3%)
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(7.1)	(6.6)	8.3%
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(117.8)	(89.7)	31.4%

Metodología Normalizada

Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(103.6)	(90.6)²	14.3%
--	----------------	---------------------------	--------------

1. Excluye el ajuste lineal de ingresos por arrendamientos 2. Gastos de financiamiento normalizados en respecto al portafolio de deuda en el 3T19 basado en estimados **Nota:** NM quiere decir no significativo



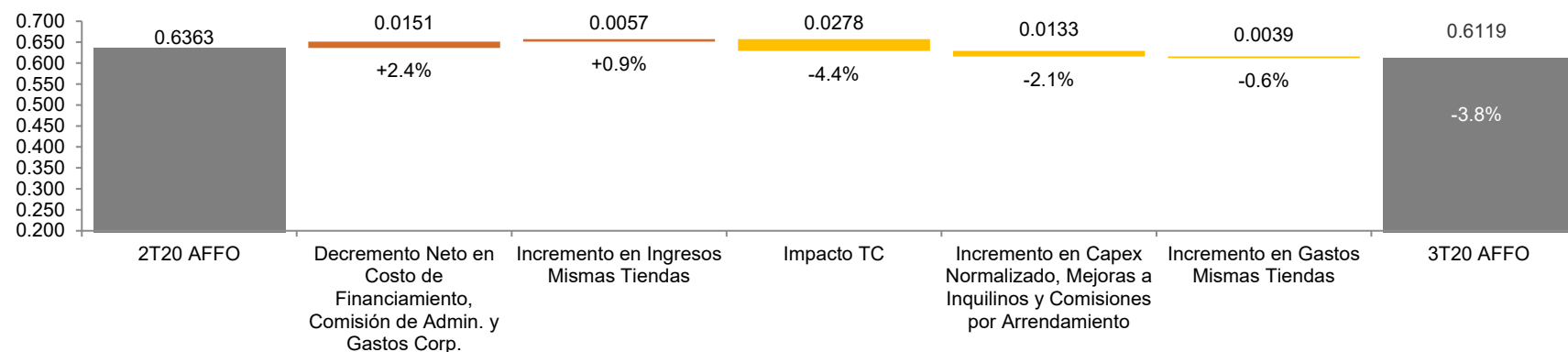
ANEXOS



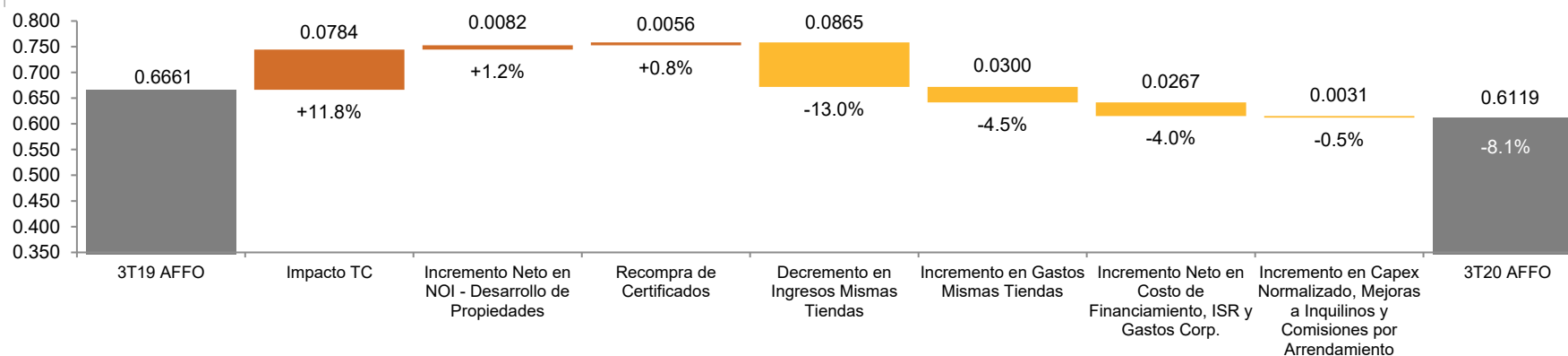
Puentes de AFFO 3T20

El AFFO por certificado decremento 8.1% A/A impulsado por el impacto del COVID-19 en el 2T20 y 3T20, incluyendo descuentos de renta, un incremento en provisiones de incobrables y costos de financiamiento mas altos debido al retiro del crédito revolvente

AFFO por certificado en Ps. 2T20 a 3T20



AFFO por certificado en Ps. 3T19 a 3T20

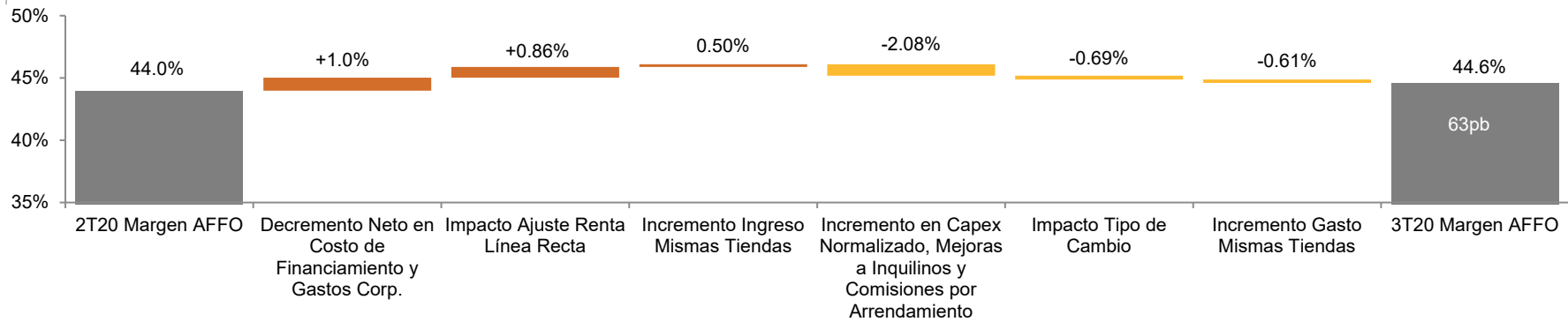




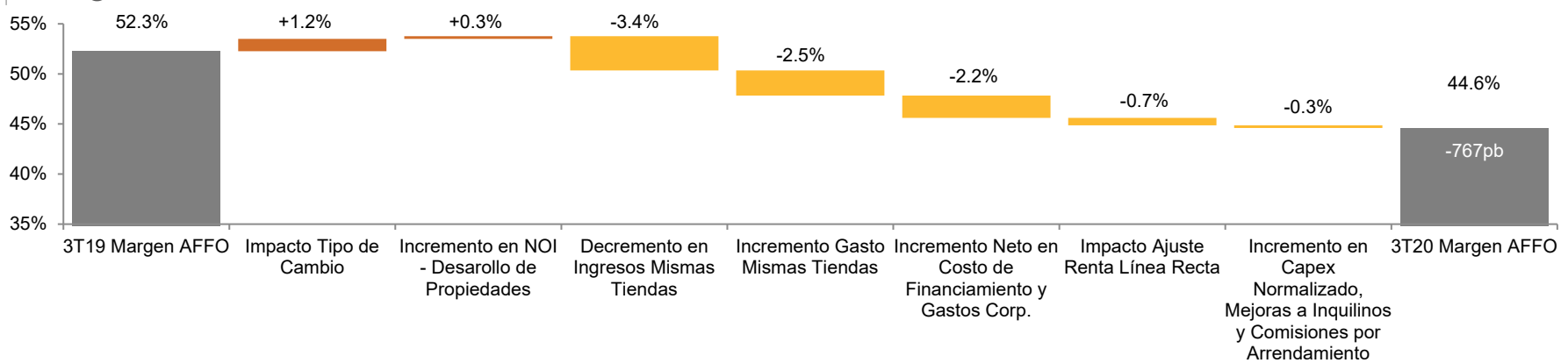
Puentes Margen AFFO 3T20

El margen de AFFO permaneció estable secuencialmente, pero bajo A/A por 767 pb principalmente como resultado de un ingreso mismas tiendas mas bajo y un incremento en costo de financiamiento neto, pero fue parcialmente contrarrestado por el impacto del TC

Margen AFFO 2T20 a 3T20



Margen AFFO 3T19 a 3T20

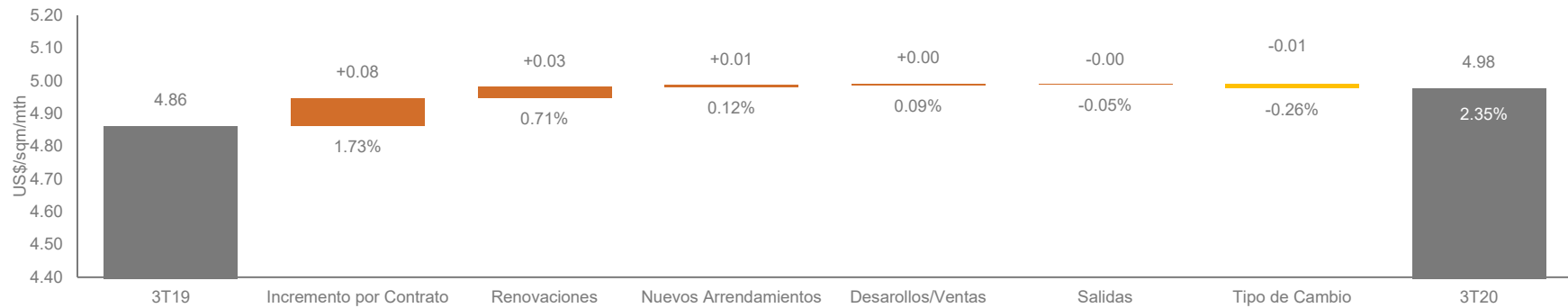


Puente entre Tasas de Renta Año con Año

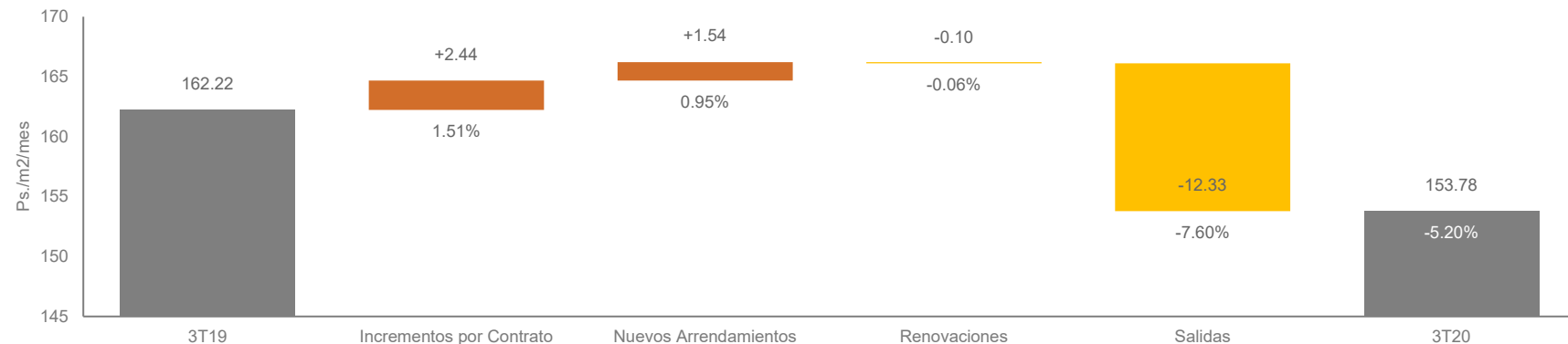


Las tasas de renta industriales han sido impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones; las tasas de renta en comercial fueron impactadas negativamente por la salida de un cliente grande en el 1T20, las tasas de renta comerciales por renovación que fueron acordadas con varios clientes permanecieron estables a pesar de las medidas del programa de apoyo de renta (descuentos y diferimientos)

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T19 a 3T20 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T19 a 3T20 (Ps.)

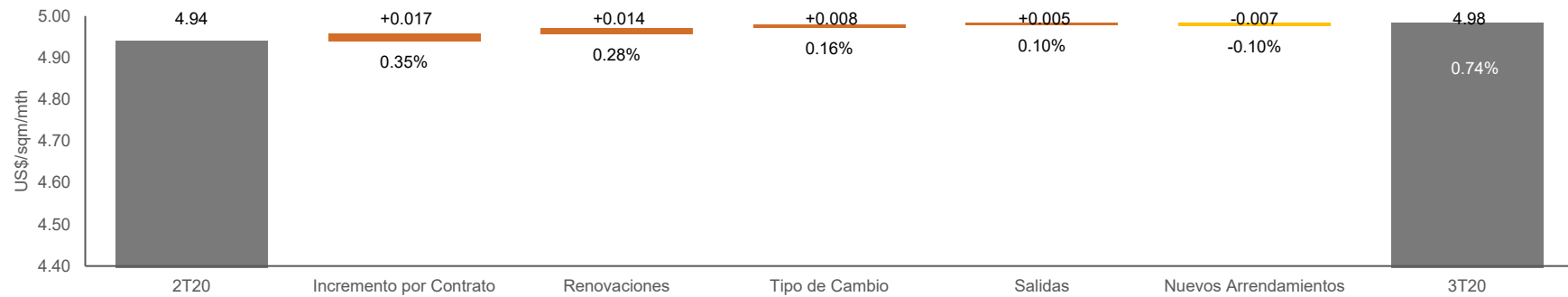


Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

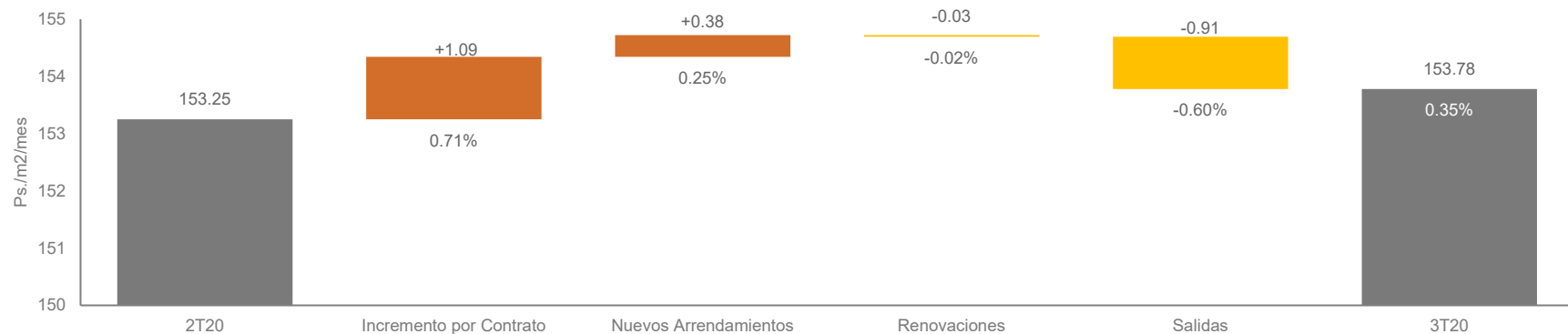


Los incrementos en las tasas de renta industrial fueron impulsados por incrementos contractuales y nuevos arrendamientos con tasas atractivas. Las tasas de renta del portafolio comercial no reflejan el programa de apoyo de renta ya sea por descuentos o diferimientos, y son ligeramente más altas debido a incrementos contractuales pero parcialmente contrarrestadas por las salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 2T20 a 3T20 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 2T20 a 3T20 (Ps.)





Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

La ocupación industrial mismas tiendas bajo 195pb a 93.9%; el NOI tuvo un incremento de 11.7% ayudado por la depreciación del peso; El NOI del portafolio comercial fue 22.6% mas bajo A/A

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Industrial

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas ¹	3T20	3T19	Var (%)	9 meses terminados el	9 meses terminados el	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
				30 septiembre, 2020	30 septiembre, 2019 (PPC)	
Ingreso Operativo Neto	Ps. 805.5m	Ps. 721.2m	11.7%	Ps. 2,384.5m	Ps. 2,087.7m	14.2%
Margen Operativo Neto	90.6%	92.3%	-165 pb	91.4%	91.8%	-36 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,499	29,511	0.0%	29,499	29,511	0.0%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,741	2,742	0.0%	2,741	2,742	0.0%
Ocupación fin del periodo	93.9%	95.9%	-195 pb	93.9%	95.9%	-195 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.97	4.86	2.3%	4.97	4.86	2.3%
Retención de clientes UDM	81.6%	85.9%	-433 pb	81.6%	85.9%	-433 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	0.1%	3.3	3.3	0.1%
Porcentaje de renta denominada en US\$	93.5%	91.7%	174 pb	93.5%	91.7%	174 pb

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Comercial

Portafolio Comercial – Mismas Tiendas ¹	3T20	3T19	Var (%)	9 meses terminados el	9 meses terminados el	Var (%) 2020 a la fecha vs PPC
				30 septiembre, 2020	30 septiembre, 2019 (PPC)	
Ingreso Operativo Neto	Ps. 96.3m	Ps. 124.4m	-22.6%	Ps. 219.5m	Ps. 254.9m	-13.9%
Margen Operativo Neto	64.4%	71.7%	-724 pb	67.0%	70.4%	-344 pb
Numero de Propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	4,562	4,571	-0.2%	4,562	4,571	-0.2%
ABA ('000s m2) fin del periodo	424	425	-0.2%	424	425	-0.2%
Ocupación fin del periodo	92.1%	93.3%	-118 pb	92.1%	93.3%	-118 pb
Renta promedio mensual (Ps./m2) fin del periodo	153.78	152.92	0.6%	153.78	152.92	0.6%
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 PPC

Distribución de ABA por Mercado

Portafolio Diversificado

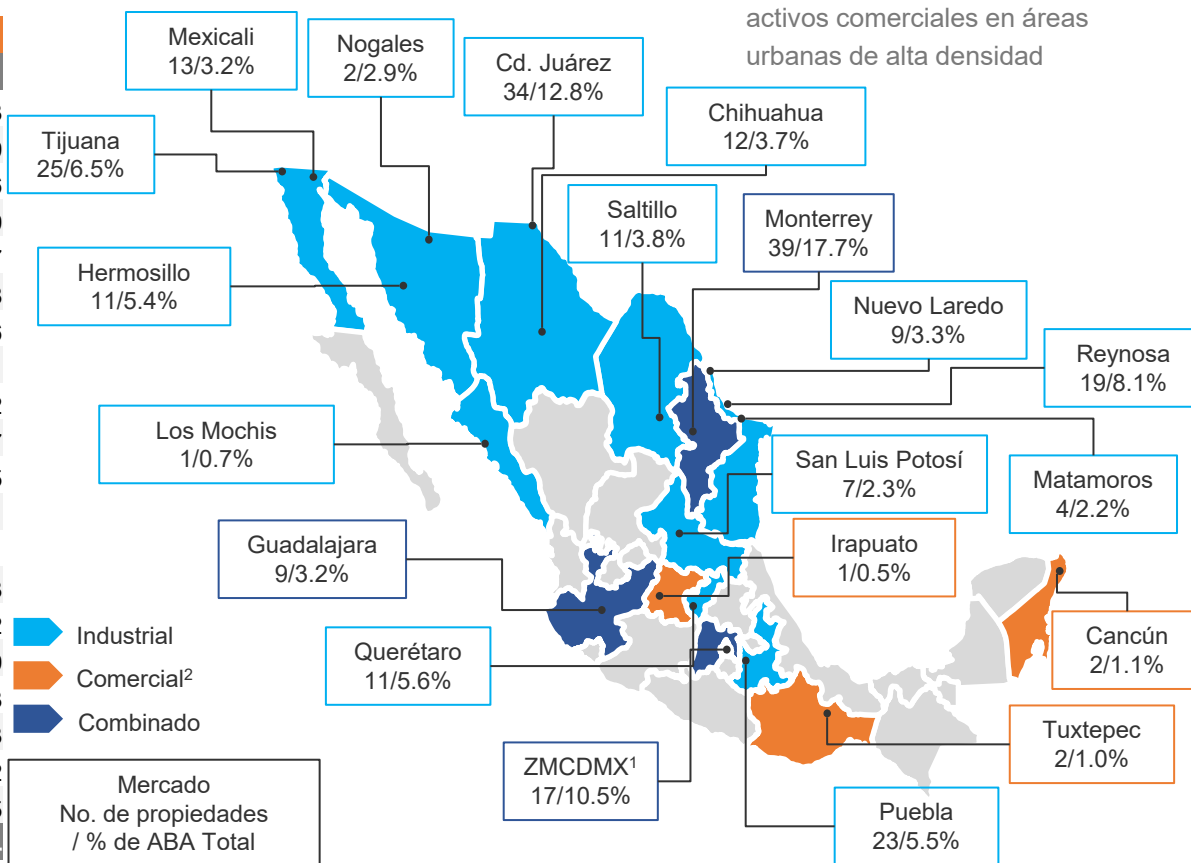
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

	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

1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
 2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%

Presencia en Mercados Clave

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



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, sería 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 3T20 y 3T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde julio 1, 2019 y hasta septiembre 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.