



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Primer Trimestre 2021

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.

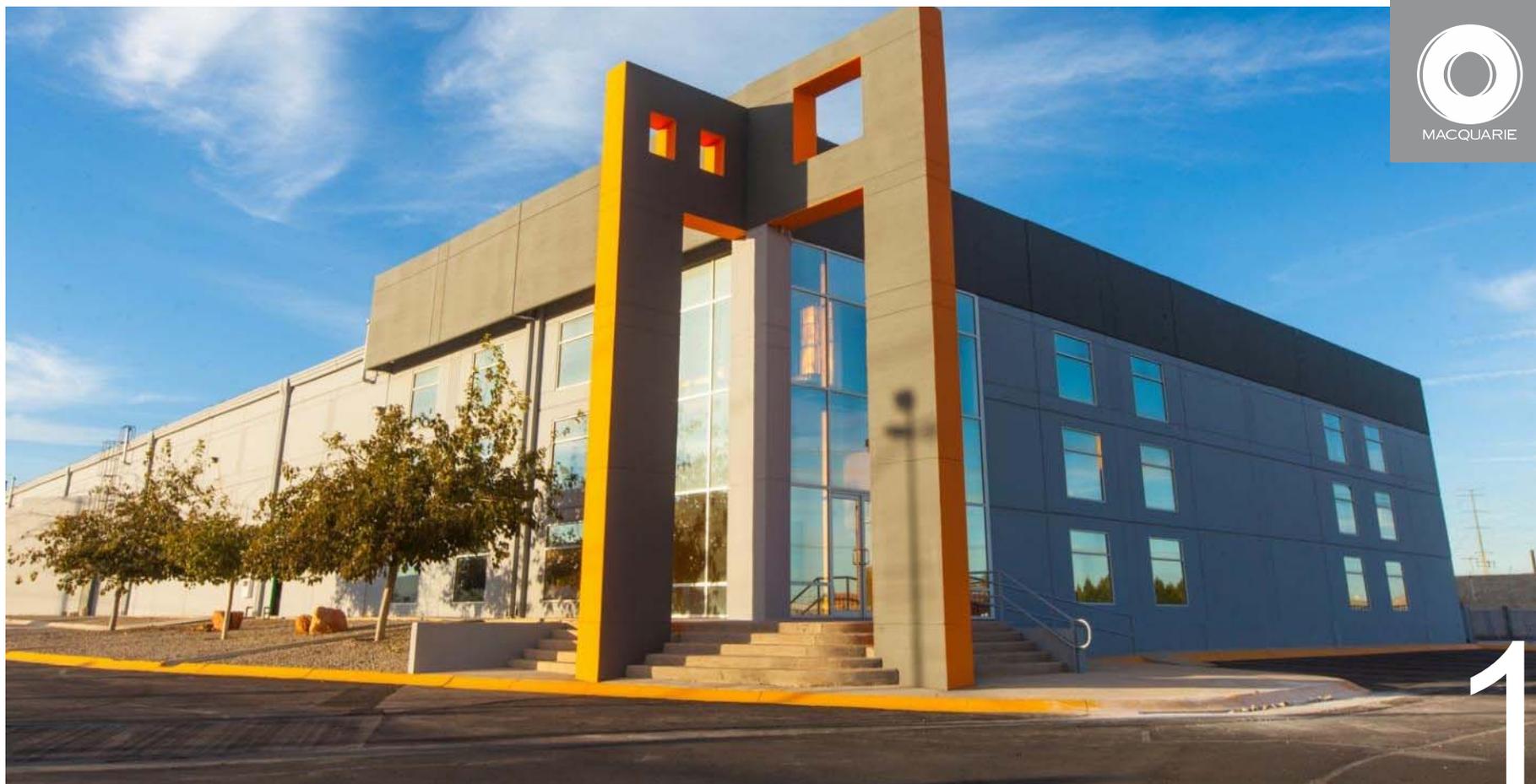
Contenidos



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Portafolio Industrial	9
3	Portafolio Comercial	13
4	Expansiones y Desarrollo	18
5	Reportes Financieros Selectos	20
6	Perfil de Deuda	27
	Anexos	31
	<i>Información Relevante COVID-19</i>	
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



MACQUARIE



Resumen Ejecutivo

FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de Marzo 2021



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	236	278	94.3%	2,783	29,955
Comercial ²	17	654	91.1%	425	4,579
Total	253	932	93.8%	3,208	34,534



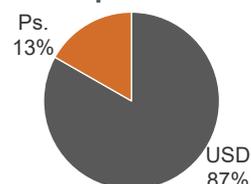
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de marzo de 2021: Ps. 20.6047, precio de certificado de Ps. 25.49 y CBFIs en circulación: 761,623,497. 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: 21.6085. 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 la capitalización de mercado CDP y AFFO y distribución del 1T21 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2021 de 20.2609 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de marzo de 2021 y TC de Ps. 21.6085

Resumen financiero

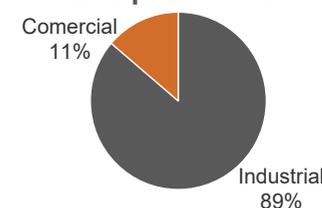
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$942m / Ps. 19.41 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.2mil m / Ps. 46.02 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.9% / 39.2%
NOI (UDM) ⁵	US\$167m / Ps. 3.61 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.2%
1T21 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.5600 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.4022 / Ps. 1.9000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	8.8% / 7.5%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.4m / Ps. 27.8 m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector





Resumen Ejecutivo de 1T21

El desempeño del portafolio en 1T21 se caracterizó por la estabilidad del portafolio industrial y la recuperación del portafolio comercial impactado por los cierres de tiendas durante el trimestre. Se cobró un 98.3% de las rentas consolidadas

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO por certificado trimestral cayó 25.2% A/A a Ps. 0.5600. La caída de Ps. 0.19 por certificado A/A fue atribuible parcialmente a que el 1T20 registró un récord trimestral de AFFO debido a la salida anticipada de un inquilino de una propiedad en ZMCDMX que aportó Ps. 0.14 por certificado por cuenta de una penalización. Los Ps. 0.05 por certificado restantes se deben principalmente a descuentos relacionados a COVID-19 y un incremento en las provisiones por incobrables, mayores gastos de reparación y mantenimiento y mayor capex de mantenimiento normalizado así como mejoras a inquilinos. El desempeño operativo subyacente fue ayudado en un 7.0% A/A por la depreciación del peso.
- Distribución 1T21: Ps. 0.4750 por certificado, sin cambios T/T y A/A; razón de pago de AFFO en 1T21 de 84.8% (+ 486pb T/T, +2,164pb A/A)

Desempeño Operativo

- Ocupación consolidada CDP de 93.8% cayó 150pb A/A y se mantuvo mayormente estable T/T. Ocupación industrial disminuyó 143pb A/A, se mantuvo estable T/T. Ocupación comercial de 91.1% disminuyó 200 pb A/A y 36 pb T/T siendo la caída trimestral en el portafolio comercial más pequeña desde que comenzó la pandemia. Dado que las restricciones regulatorias de negocios no esenciales fueron retiradas durante el trimestre, ahora el 88.3% (basado en ABA) de nuestro portafolio comercial está abierto (90.5% basado en renta anualizada)
- Las rentas industriales crecieron 3.6% A/A, impulsadas por incrementos contractuales, incrementos en rentas de renovaciones, y nuevos arrendamientos en propiedades desarrolladas, contrarrestadas parcialmente por rentas más bajas en edificios existentes. Las rentas comerciales se mantuvieron estables A/A con un incremento del 0.1%, debido a las salidas de locales pequeños, contrarrestando incrementos contractuales ligados a inflación
- La ocupación consolidada mismas tiendas CDP disminuyó 154 pb A/A a 93.8%

Desarrollo Industrial

- Durante el trimestre, FIBRAMQ continúa progresando con el desarrollo de su proyecto en ZMCDMX. La obtención de permisos para desarrollo está en proceso y se espera empezar con trabajos en 2T21. FIBRAMQ espera desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA industrial en este proyecto
- El proyecto previamente anunciado de desarrollo en Monterrey ubicado en un terreno de 20.6 hectáreas también está avanzando, con la obtención de permisos en proceso y trabajos a empezar en 2T21. FIBRAMQ espera desarrollar más de 800 mil pies cuadrados de ABA industrial en este proyecto

Métricas Clave 1T21


93.8%
Ocupación Consolidada
(1T20: 95.3%; 4T20: 93.9%)


Ps. 426.5m
AFFO Consolidado
(Ps. 0.5600 por certificado)
(1T20 Ps. 572.5m – Ps. 0.7483 por certificado
4T20 Ps. 452.4m – Ps. 0.5940 por certificado)


25.2%
A/A Var. (%) AFFO por certificado


5.7%
T/T Var. (%) AFFO por certificado



Métricas Financieras y Operativas Clave 1T21

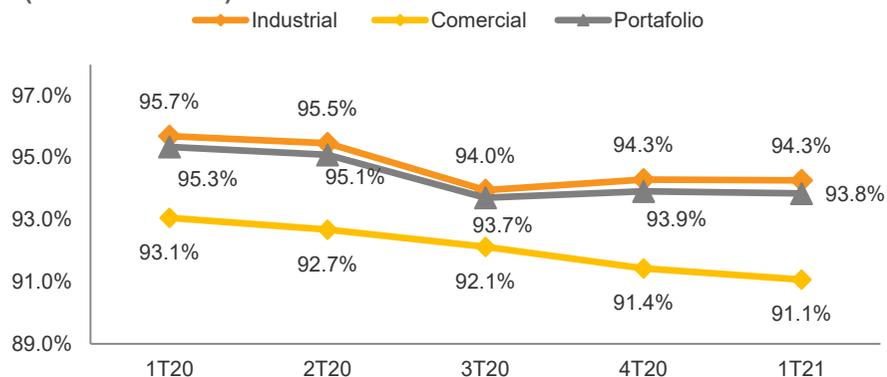
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁶			US\$ (millones) ^{5,6}		
	1T21	1T20	Var (%)	1T21	1T20	Var (%)
Ingresos Totales	994.1	1065.5	-6.7%	48.9	53.6	-8.7%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	870.5	951.6	-8.5%	42.8	47.9	-10.5%
NOI por certificado ³	1.1430	1.2439	-8.1%	0.0562	0.0626	-10.1%
Margen NOI ⁴	87.6%	89.3%	-175pb	87.6%	89.3%	-175pb
EBITDAre ²	806.9	893.3	-9.7%	39.7	44.9	-11.6%
EBITDAre por certificado ³	1.0595	1.1677	-9.3%	0.0521	0.0587	-11.2%
Margen EBITDAre ⁴	81.2%	83.8%	-267pb	81.2%	83.8%	-267pb
FFO ²	567.5	654.9	-13.4%	27.9	32.9	-15.2%
FFO por certificado ³	0.7451	0.8561	-13.0%	0.0367	0.0431	-14.9%
Margen FFO ⁴	57.1%	61.5%	-439pb	57.1%	61.5%	-439pb
AFFO ²	426.5	572.5	-25.5%	21.0	28.8	-27.1%
AFFO por certificado ³	0.5600	0.7483	-25.2%	0.0276	0.0376	-26.8%
Margen AFFO ⁴	42.9%	53.7%	-1,083pb	42.9%	53.7%	-1,083pb
FFO según AMEFIBRA ²	567.9	N/A	N/A	27.9	N/A	N/A
FFO por certificado según AMEFIBRA ³	0.7457	N/A	N/A	0.0367	N/A	N/A
Margen FFO según AMEFIBRA ⁴	57.1%	N/A	N/A	57.1%	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, 1T21: 761,623,497 and 1T20: 765,031,885 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: 1T21: 20.3199; 1T20: 19.8788.

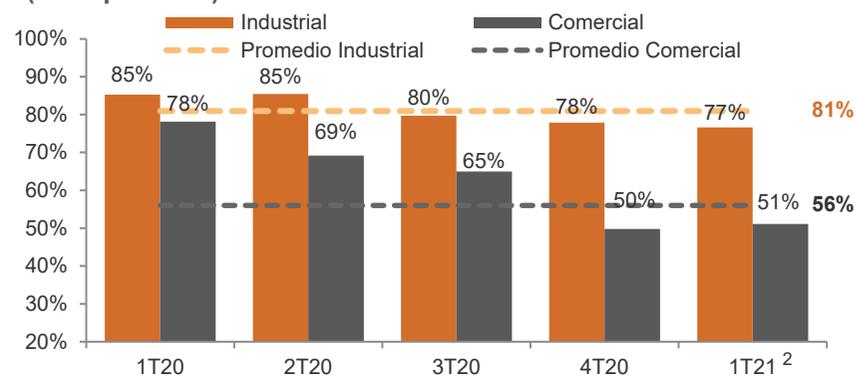
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 1T21

Ocupación (fin de trimestre)

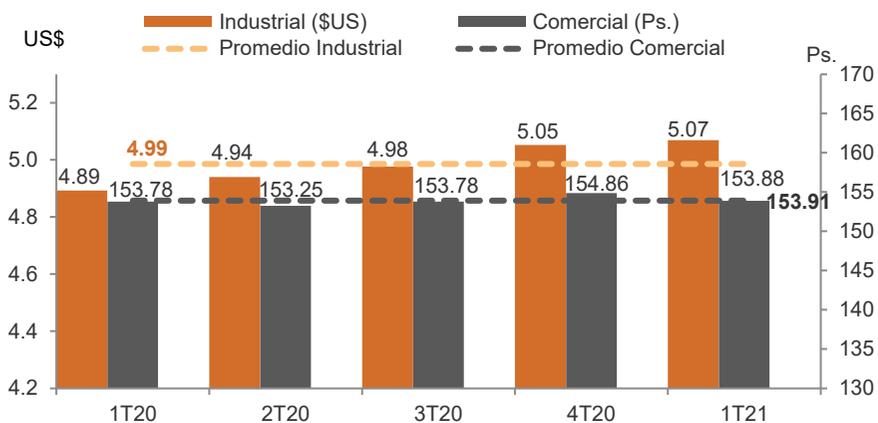


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



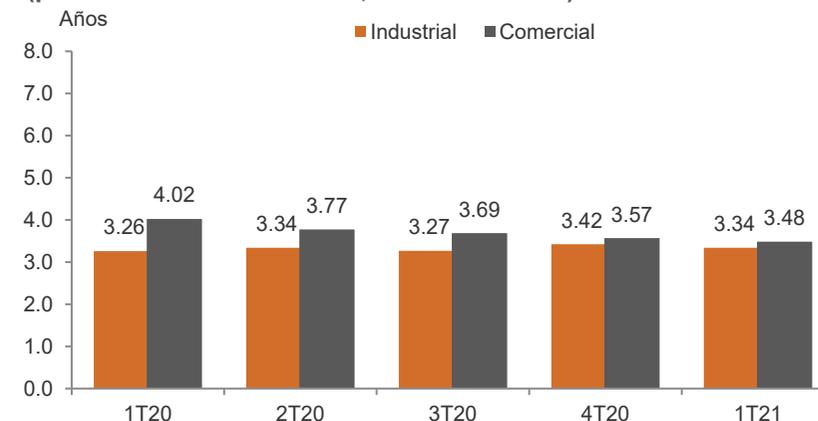
Tasa de Renta

(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. ² A partir de 1T21 la tasa de retención del portafolio comercial será calculada incluyendo terminaciones anticipadas. Para trimestres anteriores, la tasa de retención incluyendo terminaciones anticipadas fue 48% (1T20), 35% (2T20), 33% (3T20) y 21% (4T20)

Resumen de Administración de Capital

Fuentes de Capital	US\$m equiv.	Puntos Clave
AFFO retenido		
AFFO retenido – 2017-2020	123.6	• Distribución/CBFI del 1T21 de Ps. 0.4750/CBFI, estable A/A, Distribución 2021 de Ps. 1.90/CBFI en línea con la guía
AFFO retenido – 2021	3.1	• Distribución 1.2x cubierta
AFFO retenido – total	126.7	• AFFO ~95% ligado a dolares
Venta de activos		
2017-2020	115.0	• Ventas a la fecha de ~US\$117.5m exceden valor en libros por 2.2%
2021	0.0	• Recursos a recibir de US\$0.7m en 2T21
Venta de activos – total	115.0	
Exceso de Efectivo	14.2	
Fuentes de Capital – total	255.9	
Uso de capital		
Expansiones y desarrollos		
Proyectos completados en 2017-2020 (100% del costo del proyecto)	49.2	• ~US\$121m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos
Proyectos completados y en desarrollo en 2021	28.7	• 2.2m de pies cuadrados de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~11%
Expansiones y desarrollos – total	78.0	• 10 mil pies cuadrados de expansión en el portafolio comercial en Coacalco Power Center en 1T21 – rentados a Renault
Remodelaciones		
Remodelaciones completadas en 2019-2020	8.3	• Se comenzó un nuevo desarrollo industrial en ZMCDMX de un edificio de 510 mil pies cuadrados
Remodelaciones 2021	0.5	• Remodelaciones en Multiplaza Arboledas y Coacalco Power Center se han concluido, la remodelación de City Shops Valle Dorado está en proceso
Remodelaciones – Total	8.8	
Recompra de certificados		
2017-2020	54.5	• Programa de Ps. 1.0 mil millones para recompra autorizado hasta junio 2022, 100% restante
2021	0.0	• Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de cancelación
Recompra de certificados – total	54.5	
Pago de deuda		
2017- 2020	102.0	• LTV regulatorio de 35.9% (+40pb vs trimestre anterior)
Pago de deuda – total	102.0	• ~5 años de periodo remanente promedio de deuda
Otros		
2017 – 2020	12.7	• Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018. Costos de refinanciamiento de deuda de US\$5.7m en 2019. Desde 2020, los costos de refinanciamiento se reflejan en el AFFO
Otros – total	12.7	
Uso de capital – total	255.9	
Oportunidades potenciales de uso de capital al 31 de marzo de 2021		
Pagos pendientes por progreso en 2021, de proyectos comprometidos	27.0	• Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores en crecimiento, incluyendo E-commerce, logística y manufactura para sectores exportadores. Los terrenos representan 440 mil metros cuadrados de los cuales 147 mil metros cuadrados están en un fideicomiso de JV (la porción de FIBRAMQ es 62.9%). Reservas de tierra comerciales de 62.2 mil metros cuadrados se encuentran en un fideicomiso del cuál FIBRAMQ es dueño del 50%
Expansiones y desarrollos – total	27.0	• Incluye la remodelación por terminar en City Shops Valle Dorado
Remodelaciones pendientes de centros comerciales	0.7	
Programa de recompra – Tamaño pendiente de 2021-2022	50.0	
Oportunidades potenciales de uso de capital – 2021	77.6	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26 y Ps. 21.50 y Ps. 20.32 para 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 respectivamente. Este análisis no incluye los US\$180m dispuestos del crédito revolvente el 24 de marzo de 2020 pagados en su totalidad en 3T20



Portafolio Industrial



Aspectos Relevantes del Portafolio Industrial

Desempeño estable con NOI 6.2% mayor A/A; tendencia prolongada de crecimiento de rentas por encima de inflación impulsadas por nuevos arrendamientos y renovaciones

Actividad 1T21

- **Ocupación:** Ocupación CDP se mantuvo estable T/T en 94.3%, aunque 143pb menor que en 1T20; ocupación mismas tiendas disminuyó 147 pb A/A a 94.2%. Alta actividad de arrendamiento y renovaciones de 1.3m pies cuadrados, con retención trimestral de 77.1%. Nuevos arrendamientos consistieron de 105 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez, 79 mil pies cuadrados en Reynosa, 62 mil pies cuadrados en Hermosillo, 33 mil pies cuadrados en Mexicali y 16 mil pies cuadrados en Saltillo
- **Ingresos:** La renta promedio incrementó 3.6% A/A, 2.6% por encima de la inflación estadounidense. El desempeño subyacente en términos dolarizados fue mayormente estable, los ingresos en Pesos disminuyeron 2.1% T/T debido principalmente a la apreciación de 4.3% del Peso, contrarrestados parcialmente por ajustes de línea recta
- **Gastos:** Disminuyeron 13.1% T/T debido principalmente a la normalización de gastos R&M, en línea con nuestras expectativas
- **Cuentas por Cobrar:** Cuentas por cobrar netas disminuyeron Ps. 6.7 millones, 21.7% con respecto al trimestre anterior, a Ps 24.0 millones, representando alta cobranza y provisiones prudentes

Indicadores Financieros y Operativos

	1T21	4T20	Var. (%) 1T21 vs. 4T20	1T20	Var. (%) 1T21 vs. 1T20
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>					
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$842.8	\$861.2	-2.1%	\$784.4	7.4%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$70.8)	(\$81.5)	-13.1%	(\$57.2)	23.7%
NOI	\$772.0	\$779.7	-1.0%	\$727.1	6.2%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	94.3%	94.3%	-2pb	95.7%	-143pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.9%	93.9%	3pb	95.7%	-183pb
GLA ('000s pies cuadrados) EOP	29,955	29,955	0.0%	29,699	0.9%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.07	\$5.05	0.3%	\$4.89	3.6%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	76.6%	77.9%	-127pb	85.3%	-865pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.4	-2.5%	3.3	2.4%
Margen de NOI (%)	91.6%	90.5%	105pb	92.7%	-111pb
BOP Avg FX (ingreso)	20.35	21.27	-4.3%	19.02	7.0%
EOP FX (posición financiera)	20.60	19.95	3.3%	23.51	-12.4%
Avg FX (gastos)	20.32	20.63	-1.5%	19.88	2.2%

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

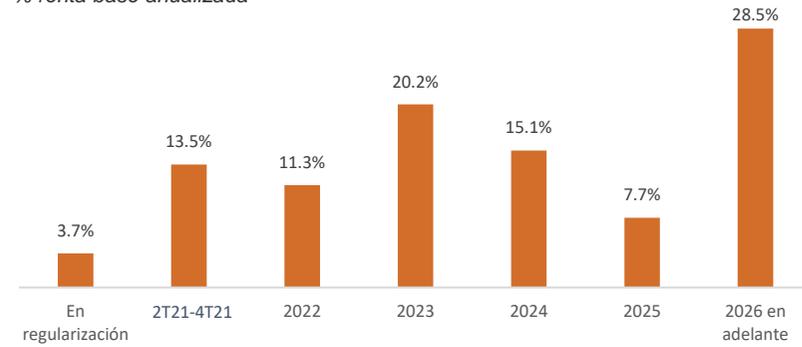
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 73.3% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 93.1% 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
- 13.5% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en el remanente de 2021; arrendamientos que representan el 3.7% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

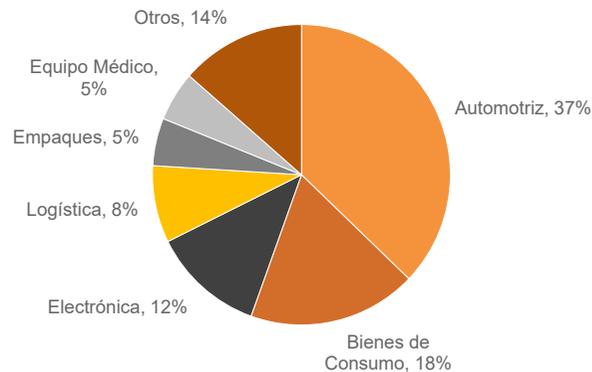
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



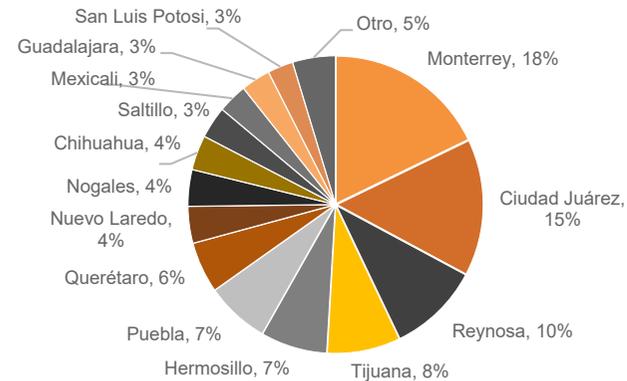
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.7% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.1 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 regresó a altos niveles de arrendamientos y renovaciones que sumaron 1.3m pies cuadrados en el trimestre; Nuevos arrendamientos sumaron 294 mil pies cuadrados

Resumen de Arrendamiento Industrial 1T21

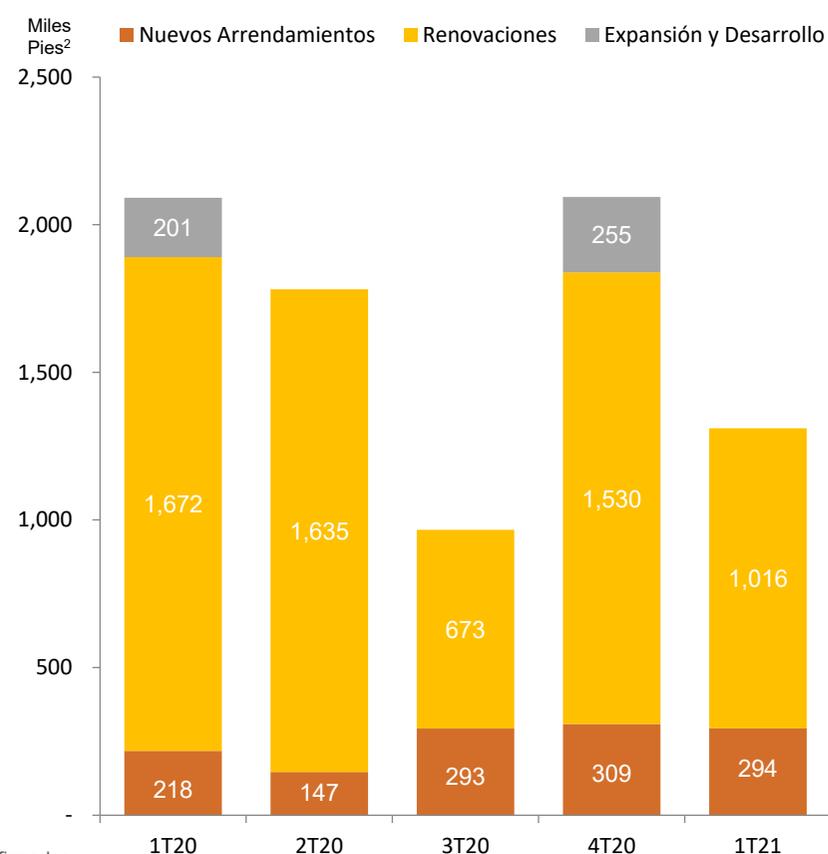
- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 1.3m de pies cuadrados
- Nuevos arrendamientos de 294 mil pies cuadrados
- La retención UDM bajó 127pb T/T a 76.6%
- Siete salidas por un total de 301 mil pies cuadrados

Panorama Regional (Al 31 de Marzo de 2021)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	180	26	30	236
Número de Inquilinos¹	212	25	41	278
Metros Cuadrados '000s	2,227.7	339.3	215.9	2,782.9
Ocupación	94.0%	96.7%	93.6%	94.3%
% Renta Base Anualizada	80.0%	11.6%	8.4%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$5.08	\$4.69	\$5.53	\$5.07

1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 20.6047 3. Basado en contratos firmados

Actividad de Arrendamiento Industrial³





Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

Los resultados del primer trimestre fueron impactados por las restricciones impuestas por COVID-19 que resultaron en cierres de los negocios no esenciales y descuentos adicionales de renta. Las condiciones mejoraron en la segunda mitad del trimestre después de la relajación de las restricciones

Actividad 1T21

- **Ocupación:** Disminuyó 36pb T/T a 91.1% debido principalmente a salidas de inquilinos de locales pequeños
- **Ingresos:** Los ingresos por rentas fueron menores, impactados por los cierres en 1T21 que resultaron en descuentos adicionales a inquilinos no esenciales. Esto fue parcialmente contrarrestado por ajustes de línea recta que incrementaron Ps. 18.3m T/T y un reembolso no recurrente de una mejora a un inquilino, resultando en un ligero incremento T/T (+0.4%).
- **Rentas fijas:** El ingreso en 1T21 fue compuesto por 94% de renta fija y 6% de estacionamiento, marketing y otros ingresos variables
- **Gastos:** Disminuyeron Ps. 7.3m (12.1%) T/T asistidos por una reducción trimestral de Ps. 3.1m (20.9%) en provisiones por incobrables y menores gastos de R&M, Ps. 2.1m menores
- **Cuentas por Cobrar:** La cobranza continúa siendo un desafío, las cuentas por cobrar brutas incrementaron Ps. 8.8m (7.5%) T/T. Sin embargo, a través de nuestro prudente provisionamiento, las cuentas por cobrar netas disminuyeron Ps. 4.4m (28.0%) a Ps. 11.2m
- **Remodelaciones y Expansiones:** Durante el trimestre, continuaron los trabajos en City Shops Valle Dorado para preparar la estructura de un nuevo elevador panorámico y la entrada principal con un motor lobby nuevo. Se espera terminar estos trabajos en la 2M21

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T21	4T20	Var. (%) 1T21 vs. 4T20	1T20	Var. (%) 1T21 vs. 1T20
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$151.3	\$150.7	0.4%	\$281.1	-46.2%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$52.8)	(\$60.1)	-12.1%	(\$56.7)	-6.8%
NOI	\$98.5	\$90.6	8.7%	\$224.5	-56.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.1%	91.4%	-36pb	93.1%	-200pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.1%	91.7%	-59pb	93.3%	-215pb
GLA ('000s sqm) EOP	425	425	0.0%	424.4	0.2%
Tasa de Renta (Ps./m ² /mes)	\$153.88	\$154.86	-0.6%	\$153.78	0.1%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	51.1%	49.8%	132pb	78.1%	-2,701pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.6	-0.9%	4.0	-13.4%
Margen de NOI (%)	65.1%	60.1%	497pb	79.8%	-1,474pb

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

Aspectos Relevantantes del Portafolio Comercial

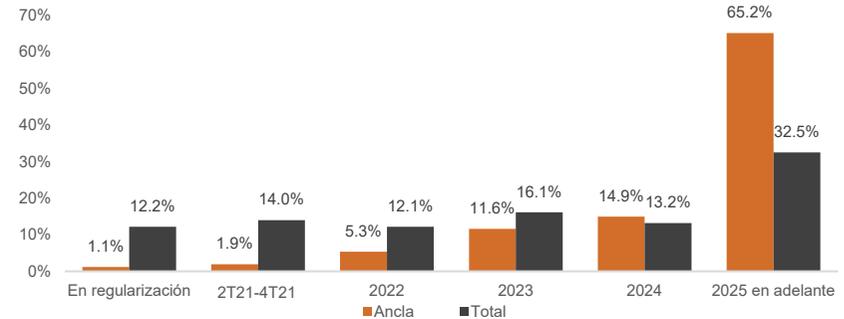


Resumen del Portafolio Comercial

- 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
- 14.0% de los arrendamientos con renta base anualizada expiraran en el remanente del 2021. Adicionalmente, el 12.2% de la renta base anualizada se encuentra en regularización

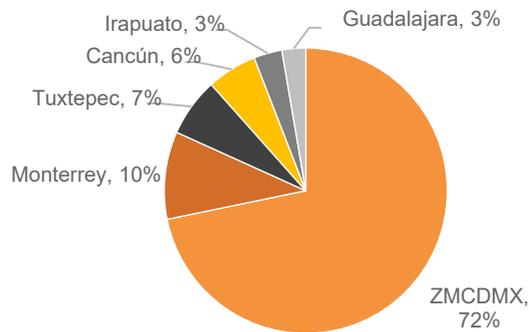
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

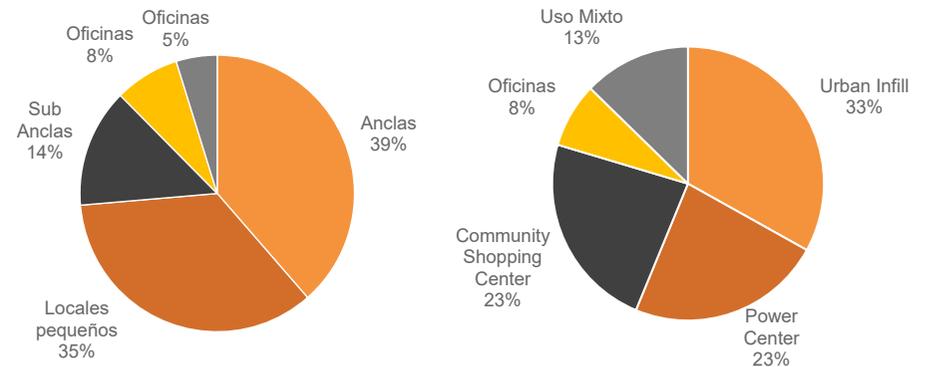
% renta base anualizada²



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 44% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.4 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

Gran incremento en renovaciones que sumaron 6.1 mil metros cuadrados, continuando la tendencia positiva observada en trimestres recientes

Resumen de Arrendamiento Comercial 1T21

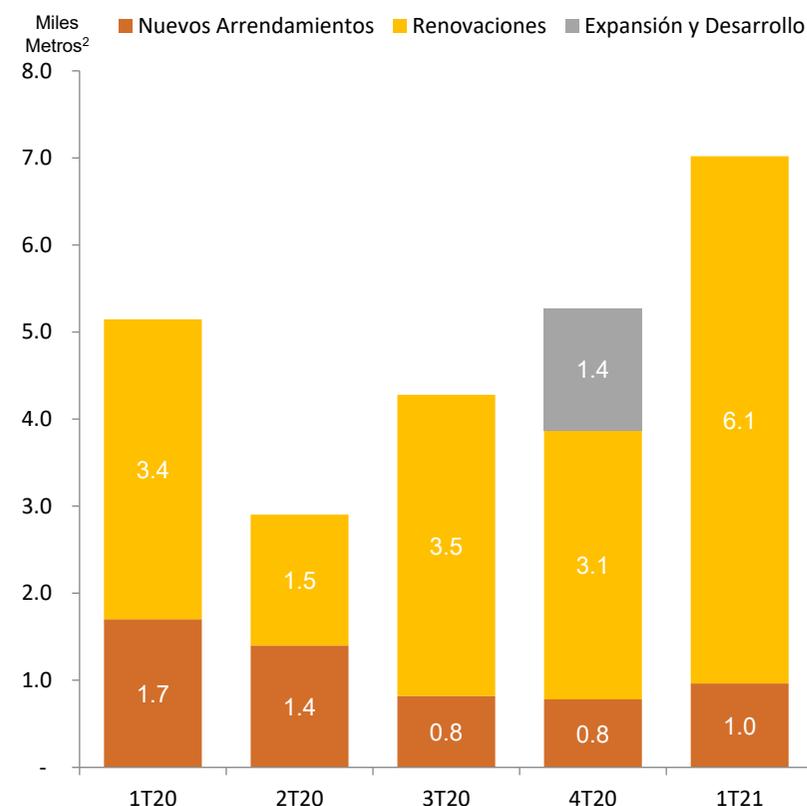
- 6.1 mil metros cuadrados de actividad de renovación en el trimestre
- Nuevos arrendamientos de 1.0 mil metros cuadrados tuvieron como punto clave la entrada de un restaurante mexicano a Grand Polanco (255 metros cuadrados) con una operación tipo “dark store”
- Las rentas se mantuvieron estables A/A y mayormente estables T/T en Ps.153.88 por metro cuadrado

Panorama Regional (Al 31 de Marzo de 2021)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos¹	77	59	375	143	654
Metros Cuadrados '000s	34.6	28.6	295.8	66.4	425.4
Ocupación	84.9%	97.7%	91.4%	89.9%	91.1%
% Renta Base Anualizada	9.9%	6.0%	71.5%	12.6%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	Ps.200.33 US\$9.72	Ps.128.04 US\$6.21	Ps.157.72 US\$7.65	Ps.125.75 US\$6.10	Ps.153.88 US\$7.47

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 20.6047 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 comercial 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 279pb, las rentas promedio bajaron 0.9%

Métricas Operativas

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %	1T21	1T20	Var %
Ocupación (%)	93.5%	94.7%	-130 pb	88.3%	91.1%	-279 pb	91.1%	93.1%	-200 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	145.2	143.6	1.1%	164.6	166.2	-0.9%	153.9	153.8	0.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.8	-15.2%	3.8	4.3	-11.0%	3.5	4.0	-13.4%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	229.1	229.5	-0.2%	196.4	195.0	0.7%	425.4	424.4	0.2%

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



Expansiones y Desarrollo



Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$121.2m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.0%

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de inversión	ABA Adicional('000 ft2)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno de NOI Estimado ²	% de Avance	Completado / Terminación Esperada	Duración del Contrato (años)	Ocupación al 1T21 CDP
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	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		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		24	611	54.4%			6	100%
2020	2		255	12,540	11.3%			10	100%
Industrial	2		255	12,540	11.3%			10	100%
Completed	2		255	12,540	11.3%	100%		10	100%
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	100%	4T20	10	100%
Juarez		Desarrollo	217	10,700	11.3%	100%	4T20	10	100%
2021	5		763	42,373	9%-11%			10	98%
Industrial	3		730	40,963	9%-11%			10	100%
En proceso	3		730	40,963	9%-11%	6%		10	100%
ZMCDMX		Desarrollo	510	27,280	9%-11%	7%	3T21	NA	0%
Hermosillo		Expansión	38	3,500	10.0%	10%	2T21	10	100%
Monterrey		Desarrollo	183	10,182	9%-11%	1%	3T21	NA	0%
Comercial	2		33	1,410	11.4%			10	81%
En Proceso/Terminadas	2		33	1,410	11.4%	99%		10	81%
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	100%	1T21	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	99%	2T21	10	73%
Total	38		2,426	121,187	11.0%			8	100%

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 **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	Mar 31, 2021							Mar 31, 2020	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ¹	
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial			
Ingresos por arrendamiento	-	792.7	59.9	852.6	37.1	-	889.8	879.2	
Ingresos por arrendamiento variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	0.1	0.1	2.3	-	2.4	4.1	
Gastos refacturados a los inquilinos	-	43.3	17.2	60.5	5.5	-	66.0	63.4	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	4.6	23.5	28.1	(1.2)	-	26.9	(5.4)	
Ingresos por estacionamiento	-	-	5.2	5.2	0.9	-	6.0	16.1	
Terminación anticipada y cargos por atrasos	-	2.2	0.0	2.3	-	-	2.3	107.0	
Ingresos de Marketing	-	-	0.5	0.5	0.3	-	0.8	1.0	
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	842.8	106.5	949.3	44.9	-	994.1	1,065.5	
Gastos de administración de la propiedad	-	(14.4)	(2.2)	(16.7)	(3.6)	-	(20.3)	(23.6)	
Mantenimiento de las propiedades	-	(17.1)	(6.2)	(23.3)	(5.1)	(0.1)	(28.5)	(18.1)	
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.5)	-	(10.5)	-	-	(10.5)	(9.4)	
Gastos de pintura	-	(1.9)	(0.2)	(2.1)	-	-	(2.1)	(5.8)	
Impuesto predial	-	(13.3)	(5.4)	(18.6)	(0.8)	(0.2)	(19.6)	(18.7)	
Seguro sobre la propiedad	-	(5.5)	(0.4)	(5.8)	(0.3)	(0.0)	(6.2)	(5.2)	
Servicios de seguridad	-	(2.8)	(3.9)	(6.6)	(2.3)	-	(8.9)	(8.8)	
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.6)	(1.0)	(2.6)	(0.6)	0.0	(3.3)	(2.0)	
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(15.4)	(7.0)	(22.5)	-	-	(22.5)	(13.2)	
Amortización comisiones de arrendamiento ²	-	(20.4)	(1.1)	(21.5)	(0.4)	-	(21.9)	(20.1)	
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(2.5)	(7.7)	(10.2)	(4.0)	-	(14.2)	(9.5)	
Otros gastos de la propiedad	-	(2.9)	(6.1)	(9.0)	(3.1)	(0.0)	(12.2)	(18.6)	
Total gastos de la propiedad	-	(108.4)	(41.2)	(149.6)	(20.3)	(0.2)	(170.1)	(153.0)	
Honorarios de Administración	(47.3)	-	-	(47.3)	-	-	(47.3)	(44.2)	
Gastos relacionados con la adquisición	(0.1)	(0.2)	-	(0.3)	-	(0.2)	(0.5)	(0.7)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(14.8)	(0.6)	(0.3)	(15.7)	-	(0.1)	(15.8)	(13.3)	
Gastos financieros	-	(204.8)	(24.0)	(228.8)	(12.4)	-	(241.3)	(242.6)	
Ingresos por intereses	1.8	0.4	0.4	2.5	0.2	-	2.8	6.3	
Impuesto a la utilidad	-	(0.5)	-	(0.5)	-	-	(0.5)	(0.1)	
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(318.5)	(201.5)	(0.0)	(520.0)	-	0.0	(520.0)	(3,535.9)	
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	1,163.8	-	1,163.8	-	10.1	1,173.9	8,085.4	
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	205.1	15.7	220.8	28.0	-	248.8	(109.7)	
Ganancia/(Pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	37.3	-	-	37.3	-	-	37.3	(211.0)	
Total otros ingresos/(gastos) operativos	(341.6)	961.6	(8.2)	611.7	15.8	9.8	637.3	3,934.1	
Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios	(341.6)	1,696.0	57.1	1,411.4	40.3	9.6	1,461.3	4,846.6	

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 (62.9%) 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 tres meses terminados	Mar 31, 2021						Mar 31, 2020	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³		
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(341.6)	1,696.0	57.1	1,411.4	40.3	9.6	1,461.3	4,846.6
Artículos del ajuste:								
Honorarios de administración	47.3	-	-	47.3	-	-	47.3	44.2
Gastos relacionados con la adquisición	0.1	0.2	-	0.3	-	0.2	0.5	0.7
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	14.8	0.6	0.3	15.7	-	0.1	15.8	13.3
Gastos financieros	-	204.8	24.0	228.8	12.4	-	241.3	242.6
Ingresos por intereses	(1.8)	(0.4)	(0.4)	(2.5)	(0.2)	-	(2.8)	(6.3)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.5	-	0.5	-	-	0.5	0.1
(Ganancia)/pérdida cambiaria	318.5	201.5	0.0	520.0	-	(0.0)	520.0	3,535.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,163.8)	-	(1,163.8)	-	(10.1)	(1,173.9)	(8,085.4)
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(205.1)	(15.7)	(220.8)	(28.0)	-	(248.8)	109.7
Pérdida/(ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	(37.3)	-	-	(37.3)	-	-	(37.3)	211.0
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	734.4	65.3	799.7	24.6	(0.2)	824.0	912.5
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	15.4	7.0	22.5	-	-	22.5	13.2
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	20.4	1.1	21.5	0.4	-	21.9	20.1
Gastos de pintura	-	1.9	0.2	2.1	-	-	2.1	5.8
Ingreso Neto Operativo	(0.0)	772.2	73.6	845.8	24.9	(0.2)	870.5	951.6

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 tres meses terminados	Mar 31, 2021						Mar 31, 2020	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto			Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^B		
NOI	(0.0)	772.2	73.6	845.8	24.9	(0.2)	870.5	951.6
Honorarios de administración	(47.3)	-	-	(47.3)	-	-	(47.3)	(44.2)
Honorarios legales, profesionales	(14.8)	(0.6)	(0.3)	(15.7)	-	(0.1)	(15.8)	(13.3)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.1)	(0.2)	-	(0.3)	-	(0.2)	(0.5)	(0.7)
EBITDAre³	(62.2)	771.3	73.3	782.4	24.9	(0.5)	806.9	893.3
Ingresos financieros	1.8	0.4	0.4	2.5	0.2	-	2.8	6.3
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(200.1)	(23.4)	(223.5)	(12.2)	-	(235.6)	(238.4)
Gastos de deuda normalizados	(5.9)	-	-	(5.9)	(0.3)	-	(6.1)	(6.2)
Gasto de ISR	-	(0.5)	-	(0.5)	-	-	(0.5)	(0.1)
FIBRAMQ FFO⁵	(66.3)	571.1	50.4	555.2	12.7	(0.5)	567.5	654.9
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(52.8)	(1.8)	(54.6)	(0.3)	-	(55.0)	(42.9)
Mejoras del inquilino	-	(18.4)	(1.0)	(19.4)	(0.2)	-	(19.6)	(14.7)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(5.8)	-	(5.8)	-	-	(5.8)	(2.6)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(5.8)	(0.1)	(5.9)	-	-	(5.9)	(2.8)
Comisiones de arrendamiento	-	(15.8)	(1.4)	(17.1)	(0.4)	-	(17.5)	(14.8)
Gastos internos de ingeniería	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(3.5)
Gastos internos de arrendamiento	-	(6.5)	-	(6.5)	-	-	(6.5)	(6.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(4.6)	(23.5)	(28.1)	1.2	-	(26.9)	5.4
AFFO	(66.3)	457.6	22.6	413.9	13.0	(0.5)	426.5	572.5
FIBRAMQ FFO	(66.3)	571.1	50.4	555.2	12.7	(0.5)	567.5	654.9
Más: Gastos de financiamiento normalizados	5.9	-	-	5.9	0.3	-	6.1	N/A
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(4.7)	(0.6)	(5.4)	(0.3)	-	(5.6)	N/A
AMEFIBRA FFO	(60.4)	566.4	49.7	555.7	12.7	(0.5)	567.9	654.9

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 (62.9%) 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.



Activos Netos por Segmento

	Mar 31, 2021 Ps. millones						Mar 31, 2020 Ps. millones	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcional- mente Combinado	Proporcional- mente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ¹		
Activos – Circulante								
Efectivo y equ. de efectivo	123.4	97.5	32.0	252.9	9.2	4.6	266.6	4,938.9
Cuentas por cobrar, neto	0.3	0.9	6.3	7.5	7.8	22.8	38.1	83.7
Otros Cuentas por cobrar	-	16.7	-	16.7	-	-	16.7	237.8
Otros activos	4.0	67.5	19.2	90.7	8.4	0.9	100.0	100.0
Total de activos – circulante	127.7	182.5	57.6	367.7	25.3	28.3	421.4	5,360.3
Activos - No Circulante								
Otros Cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	19.2
Efectivo restringido	-	17.1	-	17.1	10.5	-	27.5	29.6
Otros activos	-	186.8	78.1	264.9	31.3	-	296.3	254.0
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversion	-	37,529.7	4,509.3	42,038.9	1,743.0	655.0	44,436.9	49,001.9
Total de activos – circulante	-	38,575.2	4,587.4	43,162.5	1,784.8	655.0	45,602.3	50,146.4
Total de activos	127.7	38,757.7	4,644.9	43,530.3	1,810.1	683.3	46,023.7	55,506.7
Pasivos – Circulante								
Cuentas por pagar	133.7	515.2	38.4	687.3	10.1	1.8	699.1	546.0
Deuda	-	-	-	-	4.5	-	4.5	4,236.3
Otras deudas	-	3.5	-	3.5	-	-	3.5	4.4
Depósitos de inquilinos	-	14.6	1.2	15.7	-	-	15.7	16.4
Total pasivos – circulante	133.7	533.3	39.5	706.5	14.6	1.8	722.9	4,803.1
Pasivos - No Circulante								
Depósitos de inquilinos	-	298.0	23.7	321.7	15.7	-	337.4	406.2
Deuda	10,371.8	5,832.9	-	16,204.7	563.3	-	16,768.0	19,042.5
Impuesto diferido	-	22.6	-	22.6	-	-	22.6	24.5
Otras Deudas	-	13.4	-	13.4	-	-	13.4	15.5
Instrumentos financieros derivados	173.8	-	-	173.8	-	-	173.8	249.2
Total Pasivos No Circ	10,545.6	6,166.9	23.7	16,736.2	578.9	-	17,315.1	19,737.8
Total Pasivos	10,679.3	6,700.2	63.2	17,442.7	593.5	1.8	18,038.1	24,540.9
Activos netos	(10,551.6)	32,057.4	4,581.8	26,087.6	1,216.6	681.5	27,985.7	30,965.8
Participación no Controladora (incluida en activos netos)	-	-	-	-	-	(249.2)	(249.2)	-

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 (37.1%).

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



Métricas Financieras por Segmento 1T21

	Ps. millones							US\$ millones							
	Completamente Propias			Negocio Conjunto				Prop. Comb.	Completamente Propias			Negocio Conjunto			Prop. Comb.
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial ²	Nivel Fondo		Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial ²		
Ingresos totales	0.0	842.8	106.5	949.3	44.9	0.0	994.1	0.0	41.5	5.2	46.7	2.2	0.0	48.9	
NOI	0.0	772.2	73.6	845.8	24.9	(0.2)	870.5	0.0	38.0	3.6	41.6	1.2	(0.0)	42.8	
Margen del NOI	n/a	91.6%	69.1%	89.1%	55.6%	n/a	87.6%	n/a	91.6%	69.1%	89.1%	55.6%	n/a	87.6%	
EBITDAre¹	(62.2)	771.3	73.3	782.4	24.9	(0.5)	806.9	(3.1)	38.0	3.6	38.5	1.2	(0.0)	39.7	
Margen del EBITDA	n/a	91.5%	68.9%	82.4%	55.6%	n/a	81.2%	n/a	91.5%	68.9%	82.4%	55.6%	n/a	81.2%	
FFO	(66.3)	571.1	50.4	555.2	12.7	(0.5)	567.5	(3.3)	28.1	2.5	27.3	0.6	(0.0)	27.9	
Margen del FFO	n/a	67.8%	47.3%	58.5%	28.4%	n/a	57.1%	n/a	67.8%	47.3%	58.5%	28.4%	n/a	57.1%	
AFFO	(66.3)	457.6	22.6	413.9	13.0	(0.5)	426.5	(3.3)	22.5	1.1	20.4	0.6	(0.0)	21.0	
Margen del AFFO	n/a	54.3%	21.2%	43.6%	29.0%	n/a	42.9%	n/a	54.3%	21.2%	43.6%	29.0%	n/a	42.9%	
FFO según AMEFIBRA	(60.4)	566.4	49.7	555.7	12.7	(0.5)	567.9	(3.0)	27.9	2.4	27.3	0.6	(0.0)	27.9	
Margen del FFO según AMEFIBRA	n/a	67.2%	46.7%	58.5%	28.3%	n/a	57.1%	n/a	67.2%	46.7%	58.5%	28.3%	n/a	57.1%	

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 y la participación no controladora representa el valor del activo neto que pertenece al socio del negocio en conjunto (37.1%).

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 20.3199. 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 1T21 subyacentes respectivos no grabados.

Metodología de Cálculo de AFFO Actualizada

Un incremento A/A en gastos debajo de FFO, esto refleja una ejecución del programa de mantenimiento y un incremento en mejoras a inquilinos en relación a actividad de arrendamiento

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	1T21	1T20	
	Ps. millones	Ps. millones	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	-	-	-
Capex Normalizado de Mantenimiento	(83.3)	(43.4)	92.2%
Mejoras a Inquilinos	(30.9)	(16.6)	86.5%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(12.2)	(5.6)	118.6%
Capex Normalizado Extraordinario	(14.6)	(0.5)	NM
Comisiones por arrendamiento	(22.9)	(18.2)	25.4%
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.7)	(7.2)	(48.2%)
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(11.7)	(8.0)	47.7%
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(179.3)	(99.4)	80.5%
Metodología Normalizada			
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(120.2)	(93.9)	27.9%

1. Excluye el ajuste lineal de ingresos por arrendamientos

Nota: NM quiere decir no significativo



Perfil de Deuda

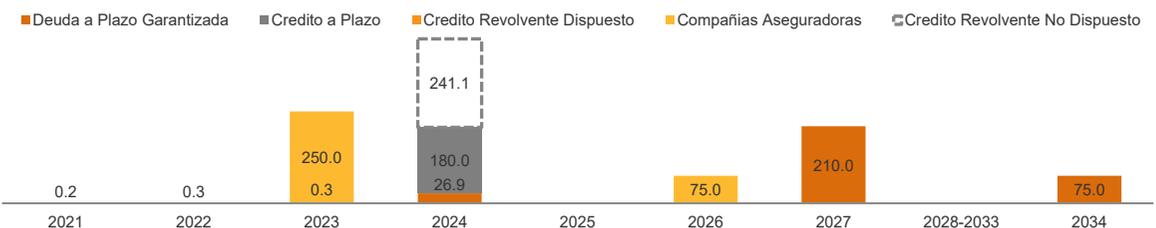
Panorama de la Deuda

Altos niveles de liquidez a través de un crédito revolvente de US\$241.1m, Deuda Neta/EBITDA estable en 5.1x

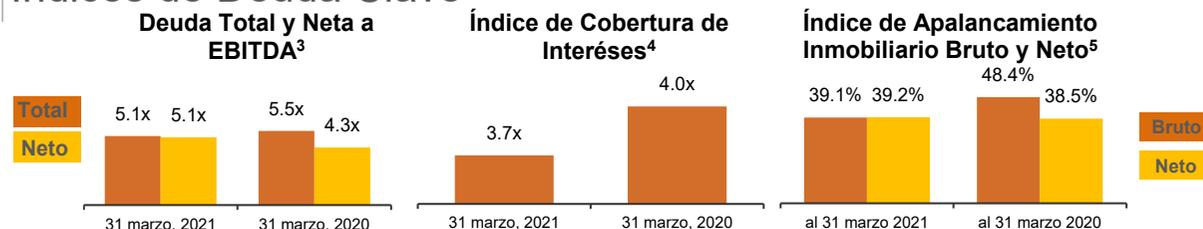
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.9% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.7x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 39.2% 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 4.8 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²



Índices de Deuda Clave²



Gráficos Selectos



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. 20.6047 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 1T21: 20.3191 para EBITDA 1T21 anualizado y el TC CDP: 20.6047 para los balances de deuda 4. NOI 1T21 / gasto por intereses 1T21 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. Índice de apalancamiento 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.



Índices de Apalancamiento Regulatorio

Índice de Apalancamiento regulatorio incrementó ligeramente T/T de 35.4% a 35.9% y el ICD se mantuvo bastante alto en 5.7x

Índice de Apalancamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		16,300,196
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		45,430,180
Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,300,196}{45,430,180}$	= 35.9% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		t=0	$\sum_{t=1}^4$
AL ₀	Activos Líquidos	257,492	
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,667,541
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes		4,968,410
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	880,710
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	258,459
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	70,000
ICD _t =	$\frac{257,492 + 1,667,541 + 4,968,410}{880,710 + 258,459 + 70,000}$	=	5.7x (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 31 de marzo de 2021

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	3,708.8	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 + 2.50%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 días + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	5,151.2	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,545.4	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,327.0	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	1,545.4	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		790.0	16,277.7						

Deuda Asociada al Joint Venture⁵

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.	27.7	571.4	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁶	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		27.7	571.4						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		817.7	16,849.2						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 20.6047 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 31 de marzo de 2021, 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 241.1 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.



ANEXOS



Información Relevante COVID-19: Programa de Diferimiento de Rentas



Resumen del programa de apoyo de rentas (Prop. Combinado)	Programación original de rentas (pre-apoyo de rentas)			Programación ajustada de rentas (post-apoyo de rentas)								1T21 apoyo de rentas ¹			
	2020	1T21	1T20-1T21	2020	1T21	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	Total	Total	
	Pro forma Ps'000	Pro forma Ps'000	Pro forma Ps'000	Actual Ps'000	Actual Ps'000	Programadas									Ps'000
Ingresos por rentas diferidas															
Portafolio Industrial	484,637	1,254	485,891	391,889	423	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	2,468	485,891	831	93,578	
Portafolio Comercial	35,638	-	35,638	27,413	-	-	1,046	1,954	2,660	1,892	672	35,637	-	8,224	
Total	520,274	1,254	521,529	419,303	423	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	521,528	831	101,803	
Ingresos por descuentos															
Portafolio Industrial	13,682	-	13,682	9,623	-	-	-	-	-	-	-	9,623	-	4,059	
Portafolio Comercial	202,330	57,782	260,112	128,948	28,636	-	-	-	-	-	-	157,584	29,146	102,529	
Total	216,013	57,782	273,795	138,571	28,636	-	-	-	-	-	-	167,207	29,146	106,588	
Total apoyo de rentas (diferimientos y descuentos)															
Portafolio Industrial	498,319	1,254	499,573	401,512	423	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	2,468	495,514	831	97,638	
Portafolio Comercial	237,968	57,782	295,750	156,361	28,636	-	1,047	1,954	2,660	1,892	672	193,221	29,146	110,753	
Total	736,287	59,037	795,324	557,873	29,059	41,344	40,669	8,481	4,640	3,528	3,140	688,735	29,977	208,391	
Ingresos sin impacto															
Industriales sin impacto	2,836,416	790,054	3,626,470	2,836,416	790,054	-	-	-	-	-	-	3,626,470	-	-	
Comercial sin impacto	290,896	68,411	359,307	290,896	68,411	-	-	-	-	-	-	359,307	-	-	
Total	3,127,312	858,465	3,985,776	3,127,312	858,465	-	-	-	-	-	-	3,985,776	-	-	
Total ingresos de rentas	3,863,599	917,502	4,781,100	3,685,185	887,525	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	4,674,512	29,977	208,391	
Más: rentas diferidas incl. ingresos relacionados a rentas	-	-	-	100,972	831										
Ingresos relacionados a rentas incl. en NOI	3,863,599	917,502	4,781,100	3,786,157	888,356										

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

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



Resumen 1T21 (Prop. Combinado)	Industrial Ps'000	Comercial			1T21 Total Ps'000	4T20 Total Ps'000	Var (1T21 vs 4T20) %
		Comercial Propios Ps'000	Comercial JV Ps'000	Total Comercial Ps'000			
Rentas programadas originalmente (pre-descuentos de rentas)	791,308	87,222	38,972	126,194	917,502	951,716	(3.6%)
Menos: descuentos de renta en 1T21	-	(27,290)	(1,856)	(29,146)	(29,146)	(11,724)	148.6%
Rentas Programadas ajustadas (post-descuentos de rentas)	791,308	59,932	37,115	97,047	888,356	939,992	(5.5%)
Perfil de cobranza de rentas del trimestre actual							
4T20 cobranza esperada	-	-	-	-	-	690	n/a
1T21 cobranza esperada	-	-	-	-	-	-	n/a
2T21 cobranza esperada	-	-	-	-	-	449	n/a
3T21 cobranza esperada	-	-	-	-	-	1,121	n/a
4T21 cobranza esperada	831	-	-	-	831	1,637	(49.2%)
Renta diferida total del trimestre actual	831	-	-	-	831	3,896	(78.7%)
Cobranza de Rentas ajustadas (renta original menos descuentos y diferimientos) (a)	790,477	59,932	37,115	97,047	887,525	936,095	(5.2%)
Rentas a cobrar en el trimestre actual							
- Cobranza relacionada a trimestres anteriores	29,589	7,823	4,712	12,535	42,124	65,648	(35.8%)
Rentas	9,859	4,564	3,729	8,293	18,152	50,949	(64.4%)
Otros	19,730	3,260	983	4,243	23,972	14,699	63.1%
- Cobranza relacionada a trimestre actual	953,037	75,310	40,482	115,792	1,068,829	1,080,993	(1.1%)
Rentas (b)	784,525	54,704	33,229	87,933	872,458	914,876	(4.6%)
Otros	168,512	20,607	7,253	27,859	196,371	166,117	18.2%
Cobranza como % de ingresos programados- (b) as a % (a)	99.2%	91.3%	89.5%	90.6%	98.3%	97.7%	(60pb)
Total de cobranza del trimestre	982,625	83,134	45,194	128,328	1,110,953	1,146,641	(3.1%)



Información Relevante COVID-19: Cuentas por Cobrar

Análisis de cuentas por cobrar	Rentas diferidas sin cobrar incluidas en ingresos de 2020 a cobrar después de	Descuentos incluidos en ingresos de 2020 a cobrar antes de	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni Otras cuentas sin cobrar) a cobrar antes de	Rentas no cobradas de clientes en acción legal a cobrar antes de	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de	Variance (1T21 vs 4T20)	
	31-Mar-21 Ps'000	31-Mar-21 Ps'000	31-Mar-21 Ps'000	31-Mar-21 Ps'000	31-Mar-21 Ps'000	31-Dic-20 Ps'000	%	
Industrial								
Cuentas por Cobrar Brutas	6,151	-	6,791	19,321	69,532	101,796	104,427	(2.5%)
Provisión de incobrables	(98)	-	(3,652)	(4,496)	(69,532)	(77,779)	(73,743)	5.5%
Cuentas por Cobrar Netas	6,053	-	3,139	14,825	-	24,017	30,684	(21.7%)
Provisión de incobrables – Industrial	1.6%	n/a	53.8%	23.3%	100.0%	76.4%	70.6%	579 pb
Comercial (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	3,052	28,119	2,078	367	53,900	87,516	83,222	5.2%
Provisión de incobrables	-	(26,858)	(1,433)	(253)	(53,900)	(82,444)	(74,195)	11.1%
Cuentas por Cobrar Netas	3,052	1,261	645	114	-	5,072	9,027	(43.8%)
Provisión de incobrables – Comercial (Portafolio Propio)	0.0%	95.5%	69.0%	69.0%	100.0%	94.2%	89.2%	505 pb
Total FIBRAMQ (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	9,203	28,119	8,870	19,688	123,432	189,312	187,649	0.9%
Provisión de incobrables	(98)	(26,858)	(5,085)	(4,749)	(123,432)	(160,223)	(147,938)	8.3%
Cuentas por Cobrar Netas	9,104	1,261	3,785	14,939	-	29,089	39,711	(26.7%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (Industrial + Comercial (Portafolio Propio))	1.1%	95.5%	57.3%	24.1%	100.0%	84.6%	78.8%	580 pb
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por Cobrar Brutas	4,361	9,427	10,215	1,803	12,233	38,038	33,572	13.3%
Provisión de incobrables	(2,166)	(5,616)	(10,124)	(1,787)	(12,233)	(31,926)	(27,064)	18.0%
Cuentas por Cobrar Netas	2,195	3,811	91	16	-	6,112	6,509	(6.1%)
Provisión de incobrables - Joint Venture	49.7%	59.6%	99.1%	99.1%	100.0%	83.9%	80.6%	332 pb
Total Comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	7,413	37,546	12,293	2,169	66,133	125,554	116,794	7.5%
Provisión de incobrables	(2,166)	(32,474)	(11,557)	(2,039)	(66,133)	(114,370)	(101,259)	12.9%
Cuentas por Cobrar Netas	5,246	5,072	736	130	-	11,184	15,535	(28.0%)
Provisión de incobrables - (Comercial WO + JV)	29.2%	86.5%	94.0%	94.0%	100.0%	91.1%	86.7%	439 pb
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	13,564	37,546	19,085	21,491	135,665	227,350	221,221	2.8%
Provisión de incobrables	(2,265)	(32,474)	(15,209)	(6,535)	(135,665)	(192,149)	(175,001)	9.8%
Cuentas por Cobrar Netas	11,299	5,072	3,876	14,955	-	35,202	46,220	(23.8%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	16.7%	86.5%	79.7%	30.4%	100.0%	84.5%	79.1%	541 pb

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



En el portafolio comercial de FIBRAMQ todos los centros comerciales están anclados con supermercados y permanecieron abiertos durante la pandemia; las tiendas abiertas suman 90.5% de la renta base anualizada al 23 de abril de 2021

Clasificación de clientes¹

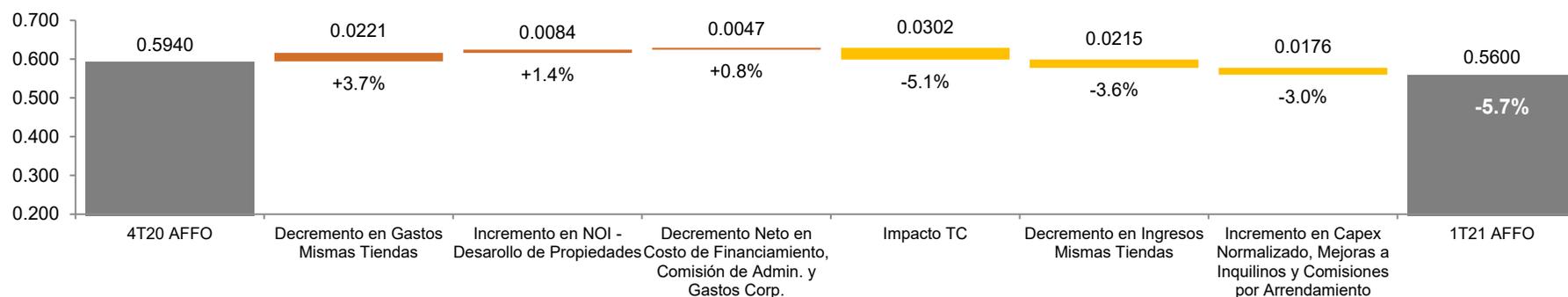
Clasificación	% del total de ABA	% abierto por ABA	% cerrado por ABA	% del total de renta base anualizada	% abierto por renta base anualizada	% cerrado por renta base anualizada
Supermercados	37.9%	100.0%	0.0%	23.3%	100.0%	0.0%
Restaurantes	6.1%	93.3%	6.7%	9.7%	91.2%	8.8%
Cines	10.0%	47.8%	52.2%	8.3%	58.3%	41.7%
Oficinas	4.0%	96.0%	4.0%	7.3%	96.0%	4.0%
Gimnasios	3.8%	90.5%	9.5%	5.9%	78.4%	21.6%
Bancos	3.0%	100.0%	0.0%	6.0%	100.0%	0.0%
Tiendas de Ropa	9.5%	100.0%	0.0%	5.9%	100.0%	0.0%
Tiendas Departamentales	2.9%	85.8%	14.2%	4.7%	83.8%	16.2%
Entretenimiento	5.3%	19.9%	80.1%	3.0%	57.1%	42.9%
Tiendas de muebles para el hogar	2.1%	100.0%	0.0%	2.4%	100.0%	0.0%
Hoteles	2.0%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para el hogar	2.4%	100.0%	0.0%	1.4%	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%	0.6%	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%	0.3%	100.0%	0.0%
Otros	8.1%	88.3%	11.7%	16.9%	91.0%	9.0%
Total	100.0%	88.3%	11.7%	100.0%	90.5%	9.5%

1. Al 23 de abril de 2021

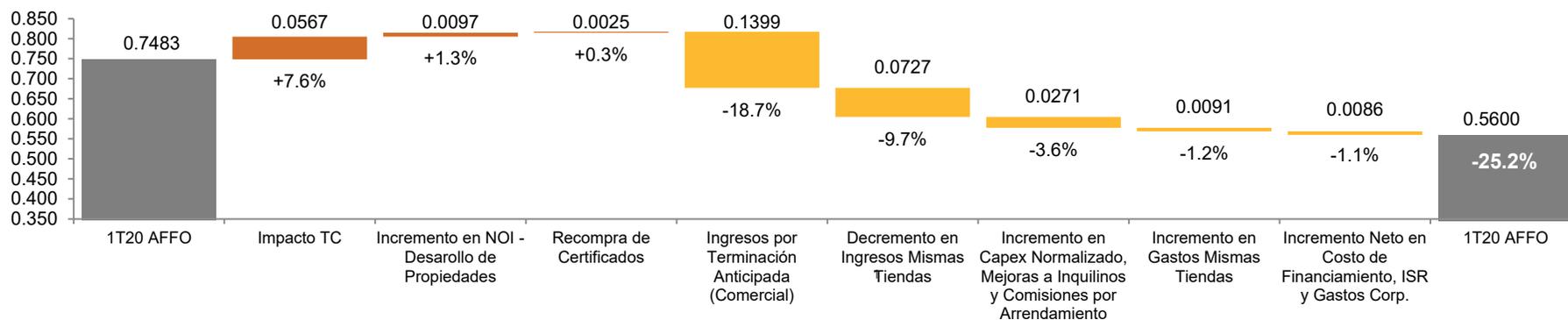
Puentes de AFFO 1T21

El AFFO disminuyó 5.7% T/T, impulsado en mayor parte por el TC y un decremento en ingresos mismas tiendas, El AFFO por certificado decremento 25.2% A/A principalmente por el ingreso no recurrente recibido en el 1T20 relacionado a una terminación anticipada y un decremento en el desempeño mismas tiendas, pero parcialmente contrarrestado por el TC

AFFO por certificado en Ps. 4T20 a 1T21



AFFO por certificado en Ps. 1T20 a 1T21

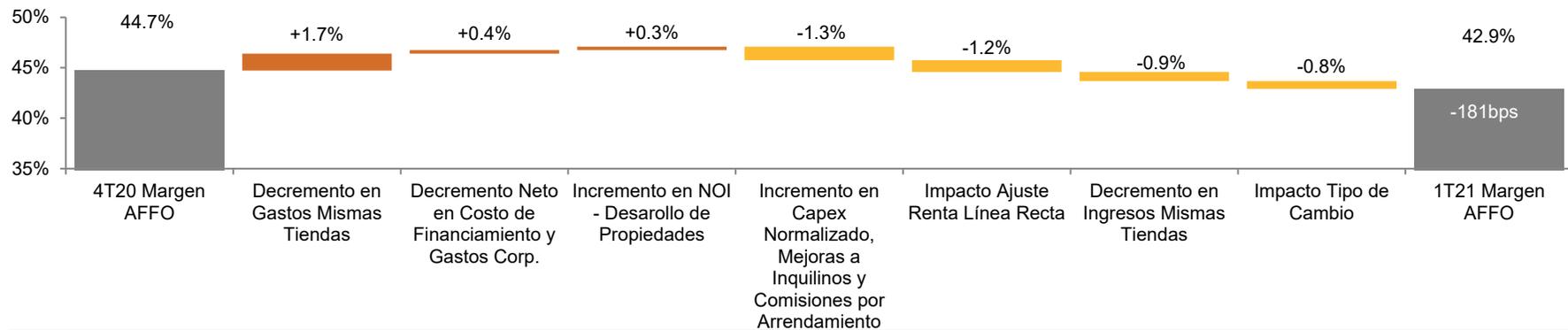


1. Salida del edificio comercial de un solo cliente en ZMCDMX

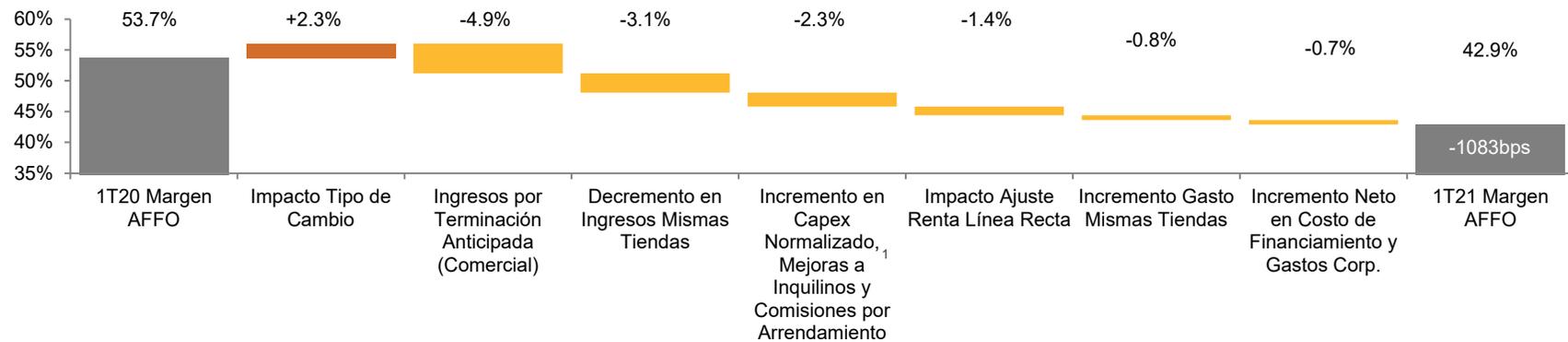
Puentes Margen AFFO 1T21

El margen de AFFO bajó T/T 181 pb principalmente como resultado de un incremento en capex normalizado y mejoras a inquilinos, A/A bajó 1,083 pb como resultado de la terminación anticipada del portafolio comercial y un decremento en ingresos mismas tiendas, pero parcialmente contrarrestado por el impacto del TC

Margen AFFO 4T20 a 1T21



Margen AFFO 1T20 a 1T21



1. Salida del edificio comercial de un solo cliente en ZMCDMX

Puente entre Tasas de Renta Año con Año

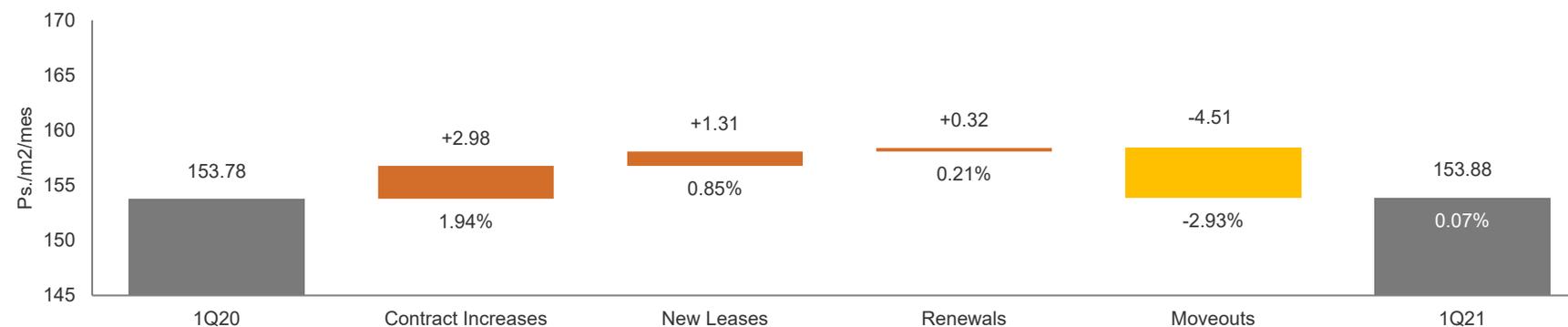


Las tasas de renta industriales han sido impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones; las tasas de renta en comercial fueron impactadas negativamente principalmente por salidas de locales pequeños

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T20 a 1T21 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T20 a 1T21 (Ps.)

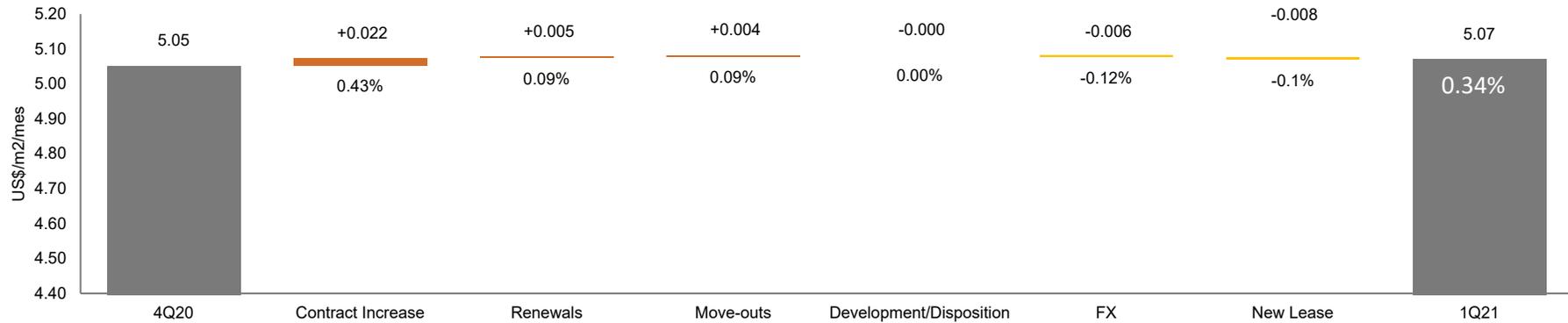


Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

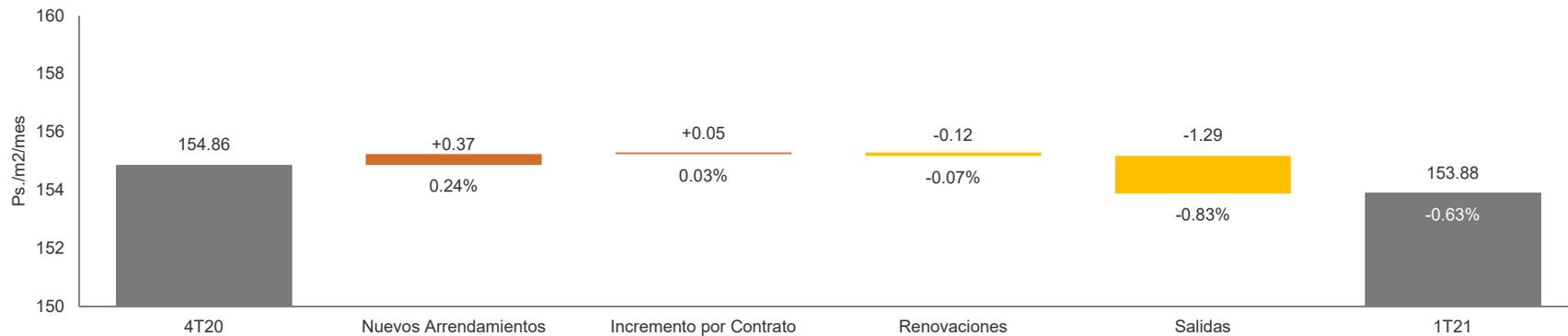


Los incrementos en las tasas de renta industrial fueron impulsados por la apreciación del Peso e incrementos contractuales. Las tasas de renta del portafolio comercial bajaron principalmente por salidas de locales pequeños los cuales suelen pagar rentas por encima del promedio

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T20 a 1T21 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T20 a 1T21 (Ps.)



Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

El NOI industrial del 1T21 incrementó 5.1% con ayuda de la depreciación del Peso, el NOI del portafolio comercial bajo 15.7% A/A principalmente por una ocupación mas baja y descuentos relacionados con el COVID-19

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Industrial

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas ¹	1T21	1T20	Var (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 763.9m	Ps. 727.1m	5.1%
Margen Operativo Neto	91.6%	92.7%	-112 bps
Numero de Propiedades	235	235	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,737	29,699	0.1%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,763	2,759	0.1%
Ocupación fin del periodo	94.2%	95.7%	-147 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	5.06	4.89	3.4%
Retención de clientes UDM	76.6%	85.3%	-865 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	0.3%
Porcentaje de renta denominada en US\$	93.0%	93.1%	-14 pb

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Comercial

Portafolio Comercial – Mismas Tiendas ¹	1T21	1T20	Var (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 100.5m	Ps. 119.1m	-15.7%
Margen Operativo Neto	66.4%	68.3%	-189 pb
Numero de Propiedades	16	16	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	4,579	4,568	0.2%
ABA ('000s m2) fin del periodo	425	424	0.2%
Ocupación fin del periodo	91.1%	93.1%	-200 pb
Renta promedio mensual (Ps./m2) fin del periodo	153.88	153.78	0.1%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.5	4.0	-13.4%

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

Distribución de ABA por Mercado

Portafolio Diversificado

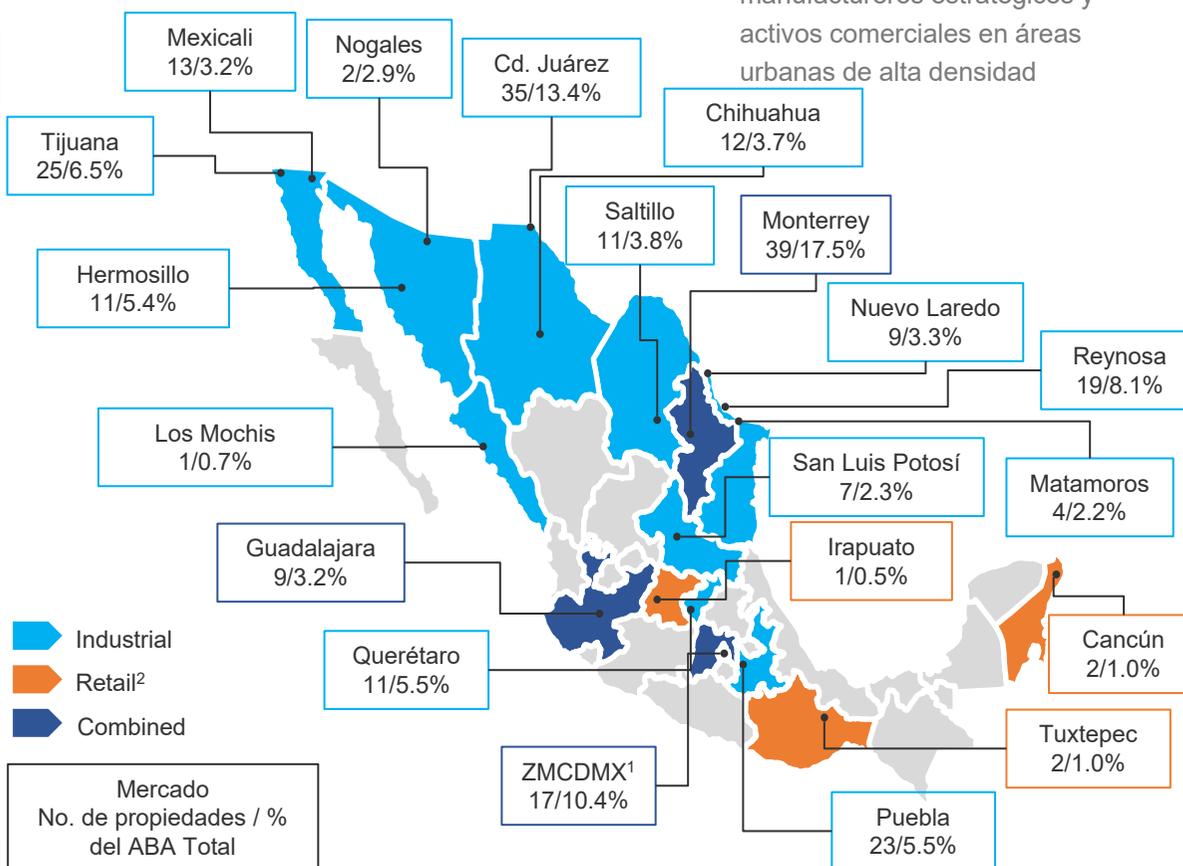
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

	ABA (Metros ² 000's)		
	Industrial	Comercial ²	Total
Monterrey	528	35	563
Ciudad Juárez	429	-	429
ZMCDMX ¹	39	296	335
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	175	-	175
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	13	103
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	2,783	425	3,208

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 1T21 y 1T20 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde enero 1, 2020 y hasta marzo 31, 2021. 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 interna al 31 de marzo 2021. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - 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 8.50% y 11% 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 9.50% y 12.75% 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.