

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2021

- Las tasas de renta y la ocupación incrementaron en el portafolio industrial -
- El portafolio comercial tuvo una cobranza robusta y mejoraron los descuentos en las rentas -
- Se reafirma la guía para el AFFO y la distribución para el año completo 2021 -

CIUDAD DE MÉXICO, 27 de julio de 2021 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ), anunció sus resultados financieros y operativos para el segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2021.

PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2021

- AFFO por certificado de Ps. 0.6066 comparado con Ps. 0.6363 en las del mismo trimestre de hace un año
- El AFFO por certificado aumentó 11.1% en dólares comparado con el mismo trimestre del año anterior después de incluir la apreciación del peso
- Ocupación consolidada de 94.4%, incrementó 53 pb secuencialmente
- Las tasas de renta del portafolio industrial incrementaron 3.6% comparado con el periodo anterior correspondiente y la ocupación subió 69 pb secuencialmente
- 94.5% del área arrendada del portafolio comercial y 96.8% del ABR están abiertos y en operación
- Se reafirma la guía de AFFO de Ps. 2.27 a Ps. 2.32 por certificado para el año completo 2021
- Se autorizó una distribución de efectivo de Ps. 0.4750 por certificado correspondiente al 2T21 y se reafirmó la guía de distribución de Ps.1.90 por certificado para el año completo 2021.

“Nuestros resultados del segundo trimestre demuestran la resiliencia de nuestra plataforma como ha podido observarse en el crecimiento del AFFO en dólares por certificado de 11% respecto al de hace un año”, expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Tenemos un portafolio bien posicionado con activos de alta calidad concentrados en mercados clave con dinámicas favorables de oferta y demanda. Para nuestro portafolio industrial, los fundamentos del mercado están soportados por una oferta limitada y una demanda en crecimiento impulsada por tendencias favorables como la reubicación de la producción a mercados mexicanos (nearshoring), los esfuerzos hacia la diversificación en la cadena de producción, y las crecientes necesidades del comercio electrónico. Todo lo anterior está facilitando un entorno saludable para los arrendamientos, conduciendo tanto a tasas de arrendamiento más altas como a un fuerte momentum en términos de arrendamientos nuevos y renovaciones, dando como resultado un repunte en la ocupación a 95%. En nuestro portafolio

comercial, el levantamiento de las restricciones relacionadas al COVID permitió que 97% de nuestra ABR permaneciera abierto, resultando en una mejora significativa en los descuentos”.

El Sr. Monroy continuó, “En términos de crecimiento, continuamos abiertos a oportunidades con respecto del uso del capital ya que buscamos maximizar nuestros retornos por CBF. Esto incluye la búsqueda selectiva de oportunidades de desarrollo de proyectos industriales invirtiendo en activos de clase "A" en los mercados principales. Actualmente tenemos dos desarrollos en etapa de pre-construcción en las áreas metropolitanas de la Ciudad de México y Monterrey. Con un portafolio industrial que sigue ofreciendo sólidos resultados operativos y un portafolio comercial que se está beneficiando de la mejora de las condiciones para el comercio, seguimos manteniendo una distribución con una buena cobertura. Nos alienta el buen momento que vive el sector industrial y seguimos teniendo confianza en nuestro portafolio, en nuestra estrategia y en la dinámica alentadora de nuestros mercados clave.”

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio total de FIBRAMQ fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	2T21	2T20	Variación	1H21	1H20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 879.4m	Ps 963.9m	-8.8%	Ps 1,749.9m	Ps 1,915.5m	-8.6%
EBITDA	Ps 811.6m	Ps 898.7m	-9.7%	Ps 1,618.5m	Ps 1,792.0m	-9.7%
Fondos por Operación de FIBRAMQ (FFO)	Ps 577.5m	Ps 607.1m	-4.9%	Ps 1,145.0m	Ps 1,262.0m	-9.3%
FFO por Certificado	Ps 0.7583	Ps 0.7971	-4.9%	Ps 1.5034	Ps 1.6533	-9.1%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps 462.0m	Ps 484.6m	-4.7%	Ps 888.4m	Ps 1,057.1m	-16.0%
AFFO por Certificado	Ps 0.6066	Ps 0.6363	-4.7%	Ps 1.1666	Ps 1.3849	-15.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo	87.9%	87.5%	40 pb	87.7%	88.4%	-66 pb
Margen AFFO	46.2%	44.0%	218 pb	44.5%	48.8%	-424 pb
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,208	3,184	0.8%	3,208	3,184	0.8%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.4%	95.1%	-71 pb	94.4%	95.1%	-71 pb
Ocupación Promedio	94.1%	95.2%	-112 pb	93.8%	95.3%	-148 pb

Los resultados del portafolio a mismas tiendas de FIBRAMQ fueron los siguientes:

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas ¹	2T21	2T20	Variación	1H21	1H20	Variación
Ingreso Neto Operativo	Ps. 772.7m	Ps. 865.0m	-10.7%	Ps. 1,536.6m	Ps. 1,592.2m	-3.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.2%	91.2%	1 pb	91.4%	91.9%	-48 pb
Número de Propiedades	235	235	0	235	235	0
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,735	29,699	0.1%	29,735	29,699	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,762	2,759	0.1%	2,762	2,759	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.9%	95.5%	-54 pb	94.9%	95.5%	-54 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m2) al Cierre del Periodo	5.11	4.94	3.4%	5.11	4.94	3.4%
Retención de Clientes UDM al Cierre del Periodo	76.8%	85.5%	-871 pb	76.8%	85.5%	-871 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.3	-3.2%	3.2	3.3	-3.2%
Porcentaje de Rentas denominadas en US\$ al Cierre del Periodo	92.6%	93.1%	-42 pb	92.6%	93.1%	-42 pb

Información Relevante con Relación al COVID-19

FIBRAMQ continúa proporcionando la información relacionada con COVID-19 para la cobranza de rentas, aperturas de tiendas en centros comerciales, alivios de rentas y cuentas por cobrar como parte del material de información suplementaria del segundo trimestre de 2021, ubicado en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

Portafolio industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	2T21	2T20	Variación	1H21	1H20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 782.9m	Ps 864.8m	-9.5%	Ps 1,554.8m	Ps 1,591.9m	-2.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo	91.2%	91.2%	7 pb	91.4%	91.9%	-45 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,952	29,699	0.9%	29,952	29,699	0.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,783	2,759	0.9%	2,783	2,759	0.9%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.0%	95.5%	-50 pb	95.0%	95.5%	-50 pb
Ocupación Promedio	94.6%	95.6%	-96 pb	94.3%	95.6%	-139 pb
Renta Mensual Promedio por m2 Arrendado al Cierre del Periodo	\$5.12	\$4.94	3.6%	\$5.12	\$4.94	3.6%
Retención de Clientes UDM Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	76.4%	85.5%	-907 pb	76.4%	85.5%	-907 pb

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ siguió siendo robusto. No se otorgaron descuentos ni diferimientos en rentas relacionados al COVID en el 2T21. La cobranza en efectivo continúa siendo sólida. Al 26 de julio, 99.2% de las rentas programadas para el 2T21 han sido cobradas.

En el trimestre terminado el 30 de junio de 2021, el portafolio industrial de FIBRAMQ presentó un NOI de Ps. 782.9 millones, siendo 9.5% menor que el del mismo trimestre del año anterior. Esta variación en la comparación anual se explica principalmente por la fortaleza del peso mexicano. En términos de dólares estadounidenses, el NOI del 2T21 fue US\$39.1 millones, creciendo 5.7% sobre el mismo trimestre de hace un año. Estos fuertes resultados estuvieron impulsados por una combinación de factores. El ABA arrendada al 30 de junio de 2021 incrementó a un máximo de dos años con 28.4 millones de pies cuadrados, mientras que las tasas de renta promedio aumentaron 3.6% respecto a las de un año atrás para un alcanzar un máximo de US\$5.12 por metro cuadrado por mes, apoyadas por la continuación de los incrementos de las rentas de renovación. Fue otro trimestre activo en términos de arrendamientos, con 1.3 millones de pies cuadrados en renovaciones en 16 arrendamientos que representaron una tasa de retención de 76.4% en los últimos 12 meses. Hubo nuevos arrendamientos por 317 mil pies cuadrados a ocho clientes que están diversificados en seis mercados, incluyendo un arrendamiento a 11 años en Mexicali a un fabricante de productos eléctricos.

Al 30 de junio de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones se situaban en Ps. 20.6 millones (excluyendo IVA), disminuyendo 14.3% secuencialmente y 78.5% respecto al mismo trimestre de hace un año, reflejando una cobranza sólida en efectivo de la mano con un provisionamiento prudente.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T21	2T20	Variación	1H21	1H20	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI)	Ps 96.5m	Ps 99.1m	-2.6%	Ps 170.1m	Ps 287.9m	-40.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo	67.7%	64.7%	304 pb	83.9%	86.6%	-277 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,580	4,568	0.3%	4,580	4,568	0.3%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	426	424	0.3%	426	424	0.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	90.6%	92.7%	-210 pb	90.6%	92.7%	-210 pb
Ocupación Promedio	90.6%	92.8%	-220 pb	90.9%	93.1%	-217 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$153.92	\$153.25	0.4%	\$153.92	\$153.25	0.4%
Retención de Clientes UDM	63.0%	69.2%	-617 pb	63.0%	69.2%	-617 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.8	-11.0%	3.4	3.8	-11.0%

El portafolio comercial de FIBRAMQ se benefició de la mejora en las condiciones comerciales, después del levantamiento de las restricciones al comercio relacionadas al COVID.

- Hasta el 21 de julio, 94.5% del área arrendada del portafolio comercial y 96.8% ABR permanecía abierta, esto es una mejora secuencial de 620 pb y 630 pb, respectivamente
- La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre sumó Ps. 139.7 millones incrementando 13.7% sobre una base secuencial y representó la cobranza trimestral máxima alcanzada desde el inicio de la pandemia del COVID-19 en 2020.
- El total de concesiones trimestrales en rentas fue de Ps 13.5 millones, 53.6% menor con respecto del trimestre anterior, y disminuyó 45.6% comparado con el mismo trimestre de hace un año.

En el trimestre concluido el 30 de junio de 2021, el portafolio comercial de FIBRAMQ entregó un NOI de Ps. 96.5 millones, comparado con Ps. 99.1 millones en el periodo comparable del año anterior. Las tasas de renta promedio del portafolio comercial de FIBRAMQ fueron ligeramente más altas que las del mismo periodo del año anterior ya que los incrementos contractuales y los diferenciales positivos en las rentas nuevas y las renovaciones fueron parcialmente neutralizados por el impacto de salidas de pequeños comercios. Durante el segundo trimestre de 2021, FIBRAMQ firmó 82 arrendamientos comerciales, sumando 49.5 mil pies cuadrados y representando el nivel máximo de actividad de arrendamientos desde el segundo trimestre de 2019. Esta actividad incluyó la firma de 18 nuevos arrendamientos, entre los cuales se encuentra una *dark kitchen*.

Al 30 de junio de 2021, las cuentas por cobrar netas de provisiones eran Ps. 10.3 millones (excluyendo IVA), 8.0% inferiores secuencialmente y 44.0% más bajas que las del mismo trimestre de hace un año.

Resultados Mismas Propiedades del Portafolio

Para detalles sobre los resultados mismas propiedades del portafolio industrial y comercial de FIBRAMQ, por favor consulte el material de información suplementaria del segundo trimestre de 2021 en www.fibramacquarie.com/investors/bolsa-mexicana-de-valores-filings.

ACTIVIDAD DEL PORTAFOLIO

Programa de Desarrollos Industriales

FIBRAMQ mantiene una estrategia para complementar y hacer crecer su cartera industrial invirtiendo en activos de clase "A" en los principales mercados con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva. Los trabajos de pre-construcción han continuado en los dos proyectos de desarrollo de FIBRAMQ que están dentro de este objetivo estratégico.

Apodaca, Nuevo Leon

FIBRAMQ continúa sus obras de pre-construcción en el desarrollo de una propiedad industrial en Apodaca, Nuevo León, que es parte de un proyecto de desarrollo de aproximadamente 800 mil pies cuadrados.

Zona Metropolitana de la Ciudad de México

FIBRAMQ inició las obras de su proyecto de desarrollo en de la zona metropolitana de la Ciudad de México. FIBRAMQ espera desarrollar más de 700 mil pies cuadrados de ABA de logística industrial en el terreno y anticipa la conclusión de la primera fase que consta de 510 mil pies cuadrados para finales del 2021 o principios del 2022.

BALANCE

Al 30 de junio de 2021, FIBRAMQ tenía aproximadamente Ps. 15.8 mil millones de deuda en circulación, Ps. 4.6 mil millones disponibles en su línea de crédito revolvente y Ps. 0.4 mil millones de efectivo no restringido disponible.

La deuda financiera de FIBRAMQ está 98.8% a tasa fija y tiene un promedio ponderado de vencimiento de 4.5 años.

El índice de apalancamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ fue de 35.5% y el coeficiente de cobertura del servicio de la deuda de acuerdo con la regulación de la CNBV fue 5.3x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS PARA CANCELACIÓN

Durante el segundo trimestre de 2021, FIBRAMQ recompró 0.3 millones de certificados por Ps. 7.8 millones, representando un precio de compra promedio ponderado de Ps. 23.40. Fibra Macquarie tiene una capacidad restante dentro del programa de Ps. 1,000.0 millones hasta junio de 2022. Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados.

DISTRIBUCIÓN

El 27 de julio de 2021, FIBRAMQ anunció una distribución de efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de junio de 2021 de Ps. 0.4750 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada el 27 de septiembre de 2021 a los tenedores con fecha de registro el 24 de septiembre de 2021. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-distribución el 23 de septiembre de 2021.

ASG

FIBRAMQ mantiene su compromiso con la sustentabilidad, incluyendo la protección del medio ambiente, priorización del gobierno corporativo, y el desarrollo de sus empleados, sirviendo a sus clientes y de la comunidad. Reconociendo estos esfuerzos y avances, en junio de 2021, FIBRA Macquarie fue incluida en el S&P/BMV Total Mexico ESG Index, junto con otras 28 emisoras mexicanas. El S&P/BMV Total Mexico ESG Index, lanzado en 2020, está diseñado para medir el desempeño de las emisoras dentro del Índice S&P/BMV Total México que cumplen con los criterios de sustentabilidad. El índice aplica exclusiones basadas en las actividades del negocio y, entre otras cosas, es ponderado por el S&P DJI ESG Score

Para más detalles sobre la estrategia y progreso de FIBRAMQ respecto a su estrategia ASG se puede consultar su reporte anual ASG. El reporte completo puede verse en la siguiente liga:

<https://www.fibramacquarie.com/en/corporate-responsibility.html>.

GUÍA PARA EL AÑO 2021

AFFO por certificado

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO por certificado para el año completo 2021 de entre Ps.2.27 y Ps. 2.32.

Esta guía incluye las siguientes suposiciones:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.0 por dólar estadounidense durante el resto del año 2021;
- ninguna nueva restricción gubernamental en relación con las actividades comerciales minoristas no esenciales para el resto del año;
- ninguna nueva adquisición ni desinversión de propiedades estabilizadas;
- ninguna emisión o recompras de certificados; y
- ningún deterioro adicional de la economía y de las condiciones del mercado en general

Distribución por certificado

FIBRAMQ reafirma su guía de distribuciones en efectivo para el año completo 2021 de Ps. 1.90 por certificado, esperando que sean pagadas en exhibiciones iguales de Ps. 0.4750 por certificado. El pago de las distribuciones en efectivo está sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, las condiciones estables del mercado y la administración prudente de los requisitos de capital de FIBRAMQ.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRAMQ llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el miércoles 28 de julio de 2021 a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México llamar al 01-800-522-0034 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Second Quarter 2021 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del segundo trimestre de 2021 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 30 de junio de 2021. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este documento contiene declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Flavio J. Díaz-Tueme

FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com