

Macquarie Infrastructure and Real Assets **(MIRA)**

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV:FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2021



Información Importante

FIBRA
Macquarie
México



Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), como administrador, actuando en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco") como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MMREM como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por FIBRA Macquarie.

Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.

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

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



Contenidos

FIBRA
Macquarie
México



1	Resumen Ejecutivo	4
2	Portafolio Industrial	11
3	Portafolio Comercial	15
4	Expansiones y Desarrollo	20
5	Reportes Financieros Selectos	22
6	Perfil de deuda	30
7	Distribuciones y guía	34
8	Anexo	37

1 | Resumen Ejecutivo

Al 30 de Junio de 2021

FIBRA Macquarie - Resumen

FIBRA
Macquarie
México

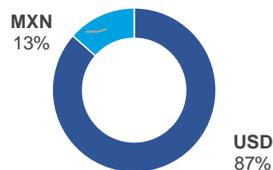


Enfoque estratégico

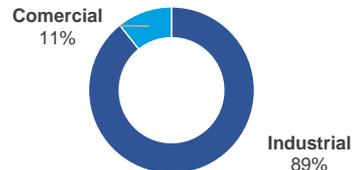
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los 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.

Composición del Portafolio¹⁰

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ³	US\$946m / Ps. 18.73 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.3 mil m / Ps. 45.20 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.5% / 38.5%
NOI (UDM) ⁵	US\$169.7 m / Ps. 3.53 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.4%
2T21 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6066 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.3726 / Ps. 1.9000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	9.6% / 7.7%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.7m / Ps. 35.0m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA	
				('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	236	281	95.0%	2,783	29,952
Comercial ²	17	635	90.6%	426	4,580
Total	253	917	94.4%	3,208	34,533



1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de junio de 2021: Ps. 19.8027, precio de certificado Ps. 24.60 y CBFIs en circulación: 761,288,719. 4. Índice de apalancamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados. 5. Tipo de cambio promedio usado - UDM: 20.7826 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, AFFO y distribución del 2T21 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2021 de Ps. 20.2160 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2021 y tipo de cambio de Ps. 20.7826

Resumen Ejecutivo de 2T21



2T21 AFFO por certificado arriba 8.3% T/T, pero abajo 4.7% A/A debido principalmente a la apreciación del Peso y menor ocupación promedio; Incorporación al índice ESG S&P/BMV Total México. Buenos resultados en encuesta Kingsley a arrendatarios

Resumen

	94.4%	Ocupación consolidada FDP (2T20: 95.1%; 1T21: 93.8%)
	Ps. 462.0m	AFFO Consolidado (Ps. 0.6066 por certificado) (2T20 Ps. 484.6m – Ps. 0.6363 por certificado 1T21 Ps. 426.5m – Ps. 0.5600 por certificado)
	4.7%	Var. A/A (%) AFFO por Certificado
	8.3%	Var. T/T (%) AFFO por Certificado

Métricas Clave 2T21

	US\$5.12 m²/mes	Industrial – Renta Promedio CDP (2T20: US\$4.94; 1T21: US\$5.07)
	Ps.153.92 m²/mes	Comercial – Renta Promedio CDP (2T20: Ps.153.25; 1T21: Ps.153.88)
	US\$1.7m	90-day ADTV in US\$ (2T20: US\$1.3m; 1T21: US\$1.4m)
	Ps. 33.89	NAV por certificado CDP; Descuento sobre NAV: 27.4% (2T20: Ps. 36.46; Descuento sobre NAV: 35.3% 1T21: Ps. 34.22; Descuento sobre NAV: 25.5%)

Métricas Financieras Clave 1T21

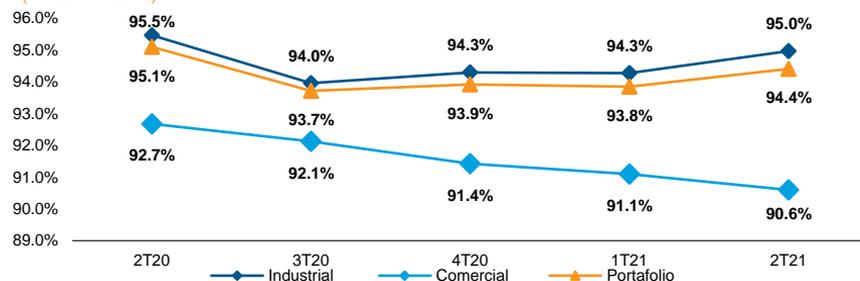
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	2T21	2T20	Variación (%)	2T21	2T20	Variación (%)
Total revenues	1,000.8	1,101.9	-9.2%	49.9	47.2	5.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")²	879.4	963.9	-8.8%	43.9	41.3	6.3%
NOI por certificado ³	1.1548	1.2656	-8.8%	0.0576	0.0542	6.3%
Margen ⁴	87.9%	87.5%	40 pb	87.9%	87.5%	40 pb
EBITDA²	811.6	898.7	-9.7%	40.5	38.5	5.2%
EBITDA por certificado ³	1.0657	1.1800	-9.7%	0.0532	0.0505	5.3%
Margen ⁴	81.1%	81.6%	-46 pb	81.1%	81.6%	-46 pb
FFO²	577.5	607.1	-4.9%	28.8	26.0	10.9%
FFO por certificado ³	0.7583	0.7971	-4.9%	0.0378	0.0341	10.9%
Margen ⁴	57.7%	55.1%	261 pb	57.7%	55.1%	261 pb
AFFO²	462.0	484.6	-4.7%	23.0	20.7	11.1%
AFFO por certificado ³	0.6066	0.6363	-4.7%	0.0303	0.0272	11.1%
Margen ⁴	46.2%	44.0%	218 pb	46.2%	44.0%	218 pb
EBITDAre²	810.7	898.1	-9.7%	40.4	38.4	5.2%
EBITDAre por certificado ³	1.0645	1.1791	-9.7%	0.0531	0.0505	5.2%
Margen ⁴	81.0%	81.5%	-49 pb	81.0%	81.5%	-49 pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	579.6	608.7	-4.8%	28.9	26.1	11.0%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7610	0.7992	-4.8%	0.0380	0.0342	11.0%
Margen ⁴	57.9%	55.2%	267 pb	57.9%	55.2%	267 pb

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, 2T21: 761,542,100 y 2T20: 761,623,497 4. Los márgenes son calculados como % 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 utilizado: 2T21: 20.0497; 2T20: 23.3655.

Indicadores Clave del Portafolio 2T21

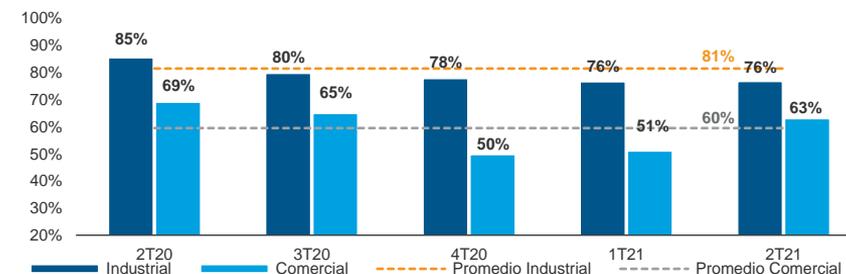
Ocupación

(fin de trimestre)



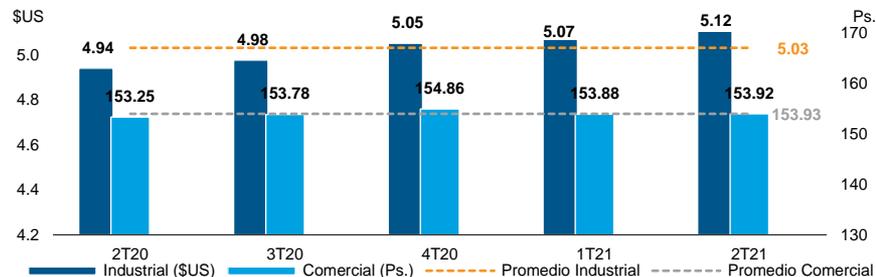
Tasa de Retención¹

(UDM por ABA)



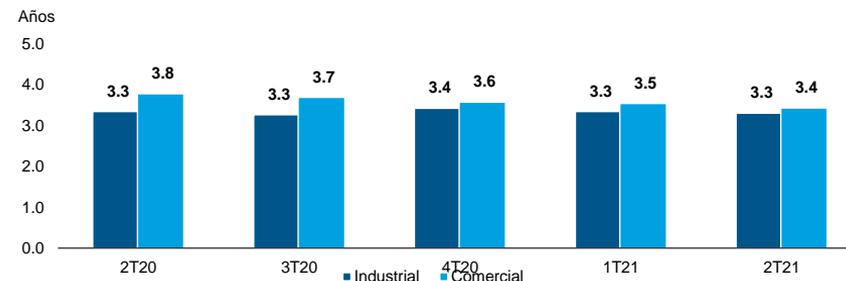
Rental rates

(promedio de renta mensual por m² arrendado, fin de trimestre)



Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento

(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. La tasa de retención UDM al 1T21 y 2T21 excluyendo terminaciones anticipadas fue de 58% y 72% respectivamente.

Administración del Capital: Resumen 2017-2021

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	\$USm equiv. ¹	Puntos clave
AFFO retenido			
AFFO retenido – 2017-2020	2,424.4	123.6	<ul style="list-style-type: none"> AFFO trimestral por CBFi incrementó 8.3% A/A Distribución/CBFi para 2T21 de PS. 0.4750 por CBFi, sin cambios A/A. Distribución de PS. 1.90 por CBFi para 2021 en línea con la guía
AFFO retenido –2021	165.2	8.2	<ul style="list-style-type: none"> Distribución cubierta ~1.2x AFFO ~94% ligado a US\$
AFFO retenido – total	2,589.6	131.8	
Ventas de activos			
2017-2019	2,193.8	115.0	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, valor de venta por ~\$US117.5m, 2.2% por arriba del valor en libros
2021	14.4	0.7	
Ventas de activos – total	2,208.2	115.7	
Exceso de efectivo	208.4	10.0	
Fuentes de capital – total	5,006.2	257.5	

Usos de Capital	Ps.m equiv.	\$USm equiv. ¹	Puntos clave
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017-2020 (100% de costos de proyecto)	969.9	49.2	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, ~US\$118m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos 2.4m de pies cuadrados de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~11%
Proyectos completados y en desarrollo 2021	596.6	29.5	<ul style="list-style-type: none"> Dos nuevos desarrollos industriales en progreso – uno en ZMCDMX de 510 mil pies cuadrados y otro en Monterrey con 160 mil pies cuadrados
Expansions and developments – total	1,566.5	78.7	
Remodelaciones			
Remodelaciones en 2019-2020	167.6	8.3	<ul style="list-style-type: none"> Remodelaciones en Multiplaza Arboledas y Coacalco Power Center se han concluido, la remodelación de City Shops Valle Dorado está en proceso
Remodelaciones en 2021	21.0	1.0	
Remodeling – Total	188.6	9.3	

1. Usando el tipo de cambio promedio de los periodos de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26, Ps. 21.50 and Ps. 20.05 for 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

Administración del Capital: Resumen 2017-2021 (continuación)



Usos de Capital (continuación)	Ps.m equiv.	\$USm equiv. ¹	Puntos clave
Certificados recomprados para cancelación			
2017-2020	1,057.5	54.5	<ul style="list-style-type: none"> Programa autorizado hasta junio de 2022: Ps. 1.0bn Todos los certificados recomprados cancelados o en proceso de ser cancelados
2021	7.8	0.4	
Certificados recomprados para cancelación – total	1,065.3	54.9	
Repago de deuda			
2017-2019	1,940.8	102.0	<ul style="list-style-type: none"> LTV regulatorio en 35.5% (-40 pb vs trimestre anterior) ~5 años de plazo remanente promedio de deuda
Repago de deuda – total	1,940.8	102.0	
Otros			
2017-2019	245.0	12.7	<ul style="list-style-type: none"> Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018. Costos de refinanciamiento de deuda de US\$5.7m en 2019. Desde 2020, los costos de refinanciamiento se reflejan en el AFFO
Otros – total	245.0	12.7	
Usos de Capital – total	5,006.2	257.5	
Oportunidades potenciales de uso de capital – a 2T21			
Pagos pendientes por progreso en 2021, de proyectos comprometidos	455.4	22.8	<ul style="list-style-type: none"> Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores en crecimiento, incluyendo logística para-E-commerce, aeroespacial y manufacturas de equipo medico. Reservas de terrenos industriales de 440 mil m² de los cuales 147 mil m² son parte del fideicomiso de una Joint Venture (FIBRAMQ 65% de participación) y una propiedad comercial en la ZMCDMX con 27 mil m² de terreno y 17 mil m² de construcción no se incluye en el ABA debido a un potencial reconversión. Reservas por 62.2 mil m² de terrenos comerciales son parte del fideicomiso de una JV al 50%
Proyectos no comprometidos – cartas de intención y pipeline	0.0	0.0	
Expansiones y desarrollo – total	455.4	22.8	
Pagos pendientes de remodelación de centros comerciales	28.2	1.4	<ul style="list-style-type: none"> Incluye la remodelación por terminar en City Shops Valle Dorado
Programa de recompra de CBFIs – remanente del programa 2021-2022	1,000.0	50.0	
Total	1,483.6	74.2	

1. Usando el tipo de cambio promedio de los periodos de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26, Ps. 21.50 and Ps. 20.05 for 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

2 | Portafolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Ocupación se recupera a niveles de ~95%; Actividad de nuevos arrendamientos y retenciones trimestrales continua siendo fuerte. Robustas métricas financieras y operativas impactadas por apreciación del Peso en ~14.0% A/A. Sin embargo, el NOI en US\$ incrementó 5.7%

Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones: excepto métricas operativas</i>	2T21	1T21	Var (%) 2T21 vs 1T21	2T20	Var (%) 2T21 vs 2T20	1M21	1M20	Var 1M21 vs 1M20
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$858.3	\$842.8	1.8%	\$948.8	-9.5%	\$1,701.1	\$1,733.1	-1.9%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$75.4)	(\$70.8)	6.4%	(\$84.0)	-10.2%	(\$146.2)	(\$141.2)	3.5%
NOI	\$782.9	\$772.0	1.4%	\$864.8	-9.5%	\$1,554.8	\$1,591.9	-2.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.0%	94.3%	69pb	95.5%	-50pb	95.0%	95.5%	-50pb
Ocupación (%) promedio de periodo	94.6%	93.9%	69pb	95.6%	-96pb	94.3%	95.6%	-139pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,952	29,955	0.0%	29,699	0.9%	29,952	29,699	0.9%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.12	\$5.07	0.9%	\$4.94	3.6%	\$5.12	\$4.94	3.6%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados)	76.4%	76.6%	-22pb	85.5%	-907pb	76.4%	85.5%	-907pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	-1.2%	3.3	-1.2%	3.3	3.3	-1.2%
Margen de NOI (%)	91.2%	91.6%	-38pb	91.2%	7pb	91.4%	91.9%	-45pb
TC PDP Promedio	20.21	20.35	-0.7%	23.50	-14.0%	20.28	21.26	-4.6%
TC CDP	19.80	20.60	-3.9%	22.97	-13.8%	19.80	22.97	-13.8%
TC Promedio	20.05	20.32	-1.3%	23.37	-14.2%	20.18	21.62	-6.7%

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 México



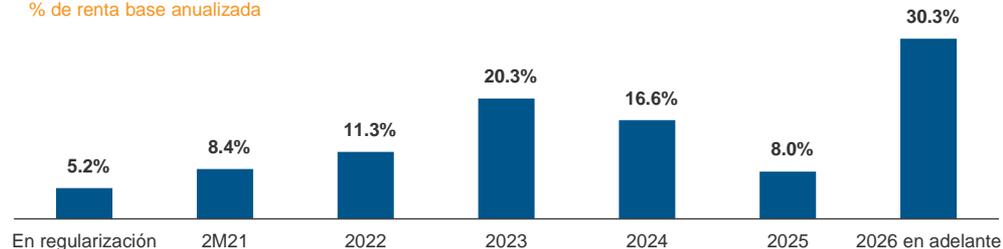
Uso del espacio

% de renta base anualizada



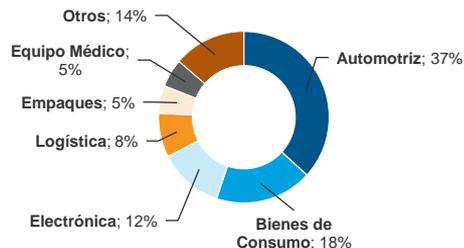
Perfil de Expiraciones

% de renta base anualizada



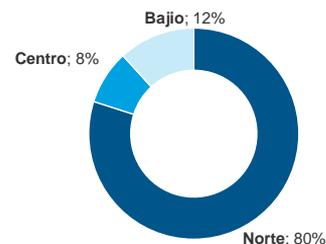
Presencia en Industrias Clave

% de renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% de renta base anualizada



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **25.5%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.9 años**

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

Arrendamiento Industrial y Panorama Regional

Fuerte actividad de renovaciones que suma 1.3m de ft²; Nuevos arrendamientos suman 0.3m de ft²

Puntos clave de arrendamiento industrial en 2T21

Transacción	Mercado	ABA (ft ²)	Industria	Plazo (años)
Renovación	Ciudad Juarez	143,785	Empaques	3.0
Renovación	Monterrey	109,960	Logística	2.0
Nuevo arrendamiento	Monterrey	59,594	Automotriz	3.0
Nuevo arrendamiento	Mexicali	52,472	Equipo Electrico	10.6
Nuevo arrendamiento	Monterrey	45,177	Bienes de Consumo	3.0

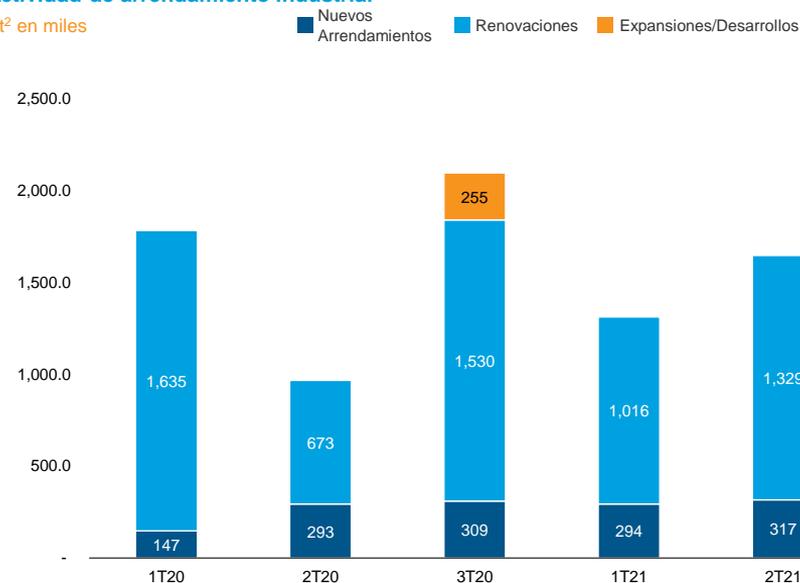
Panorama regional

(Al 30 de junio de 2021)

	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de Propiedades	180	26	30	236
Numero de Inquilinos ¹	214	26	41	281
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,227.5	339.3	215.9	2,782.7
Ocupación (CDP)	94.7%	98.5%	92.3%	95.0%
% Renta Base Anualizada	79.9%	11.8%	8.3%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US\$) ²	96.6%	77.6%	77.1%	92.7%

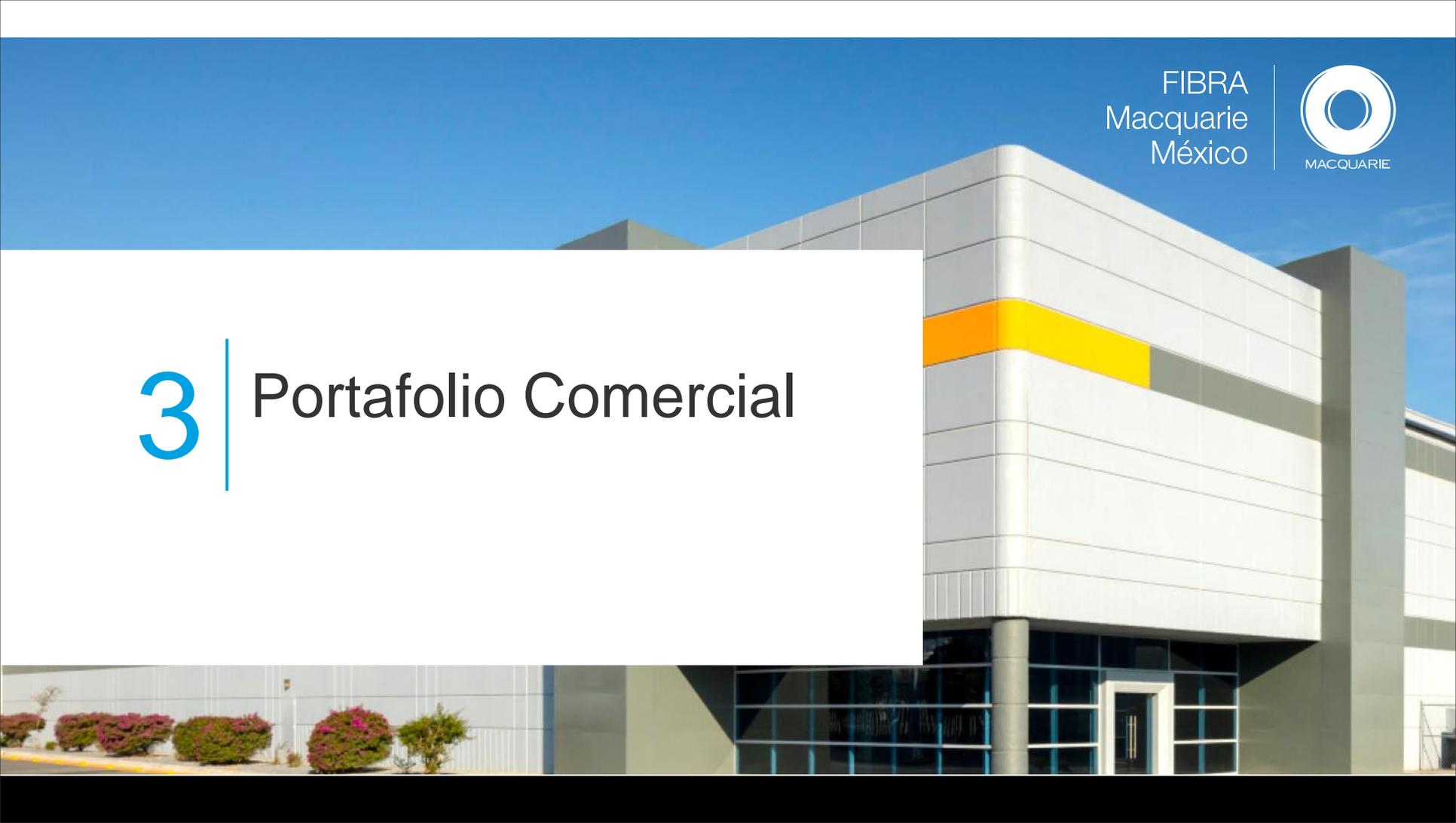
Actividad de arrendamiento industrial³

Ft² en miles



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

3 | Portafolio Comercial



Portafolio Comercial: Aspectos Relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Salidas de locales pequeños afectaron la ocupación por 49 pb T/T dejándola en 90.6%. Signos de recuperación en puerta con nuevos arrendamientos y renovaciones por 13.9k m², máximo de 2 años. NOI beneficiado por menores descuentos y menores provisiones por incobrables

Métricas Operativas y Financieras

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	2T21	1T21	Var (%) 2T21 vs 1T21	2T20	Var (%) 2T21 vs 2T20	1M21	1M20	Var 1M21 vs 1M20
Indicadores financieros selectos								
Ingresos	\$142.5	\$151.3	-5.8%	\$153.2	-7.0%	\$293.8	\$434.3	-32.3%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$114.9	\$119.4	-3.8%	\$130.2	-11.7%	\$234.3	\$377.0	-37.9%
Ingresos por Renta Variable ³	\$17.9	\$25.1	-28.8%	\$18.8	-5.1%	\$42.9	\$37.2	15.6%
Otros Ingresos ⁴	\$9.8	\$6.9	41.8%	\$4.2	134.2%	\$16.6	\$20.2	-17.5%
Gastos	(\$46.0)	(\$52.8)	-12.9%	(\$54.1)	-15.0%	(\$98.8)	(\$110.7)	-10.8%
NOI	\$96.5	\$98.5	-2.1%	\$99.1	-2.6%	\$195.1	\$323.6	-39.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	90.6%	91.1%	-49pb	92.7%	-210pb	90.6%	92.7%	-210pb
Ocupación (%) promedio de periodo	90.6%	91.1%	-50pb	92.8%	-220pb	90.9%	93.1%	-217pb
ABA ('000s ft ²) CDP	426	425	0.0%	424.3	0.3%	425.5	424.3	0.3%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$153.92	\$153.88	0.0%	\$153.25	0.4%	\$153.92	\$153.25	0.4%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	63.0%	51.1%	1189pb	69.2%	-617pb	63.0%	69.2%	-617pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.5	-2.2%	3.8	-11.0%	3.4	3.8	-11.0%
Margen de NOI (%)	67.7%	65.1%	262pb	64.7%	304pb	66.4%	74.5%	-812pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Ingresos por arrendamiento incluyen ingresos relacionados con arrendamientos, arrendamientos lineales y terminaciones anticipadas 3. Ingresos por arrendamiento variable incluyen penalidades por retrasos 4. Otros ingresos variables incluyen ingresos de estacionamientos, publicidad y otros ingresos

Presencia Comercial de FIBRA Macquarie en México

FIBRA
Macquarie
México

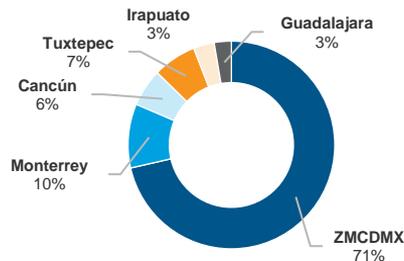


Puntos clave del portafolio comercial

- 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 de áreas comunes y otros costos relacionados con las propiedades
- 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

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

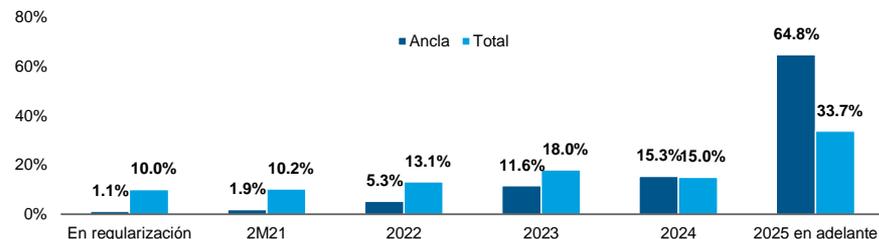
% de renta base anualizada¹



84% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México²

Perfil de Expiraciones

% de renta base anualizada¹



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

% de renta base anualizada¹



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 45% de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.3 años

Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Rentas permanecieron sin cambios A/A y T/T, niveles de renovación y nuevos contratos más altos desde 2T19

Puntos clave de arrendamiento comercial en 2T21

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Renovación	Multiplaza Cancún	2,927	Cines	Cinemex
Renovación	Ojo de Agua	465	No esencial	Parisina
Renovación	Multiplaza Lindavista	451	Banco	Banregio
Nuevo arrendamiento	Multiplaza Lindavista	324	No esencial	HK Eventos
Nuevo arrendamiento	Magnocentro	249	Restaurantero	Casa de Toño

Panorama regional

(As of June 30, 2021)

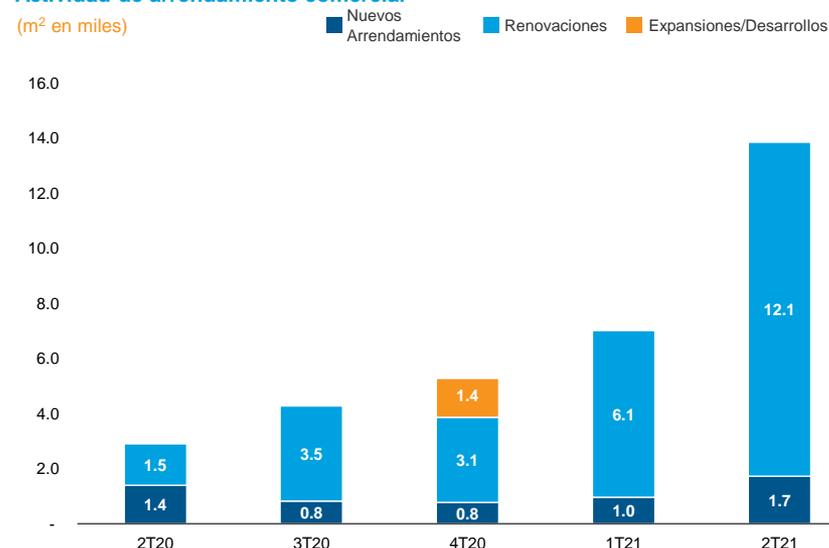
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	TOTAL
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	477	158	635
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.7	81.8	425.5
Ocupación (CDP)	90.5%	90.9%	90.6%
% Renta Base Anualizada	84.1%	15.9%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US\$) ²	Ps.160.35 US\$8.10	Ps.126.99 US\$6.41	Ps.153.92 US\$7.77

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.8027. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

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

(m² en miles)



Panorama del segmento comercial



Ventas mismas tiendas a nivel nacional aumentaron 21.1% A/A¹ al 30 de junio de 2021

Portafolio completamente propio

- El portafolio esta compuesto por 8 propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - una propiedad vacante en ZMCDMX cuyo uso futuro está por determinarse
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
- Principales anclas incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot.

Portafolio en Joint Venture

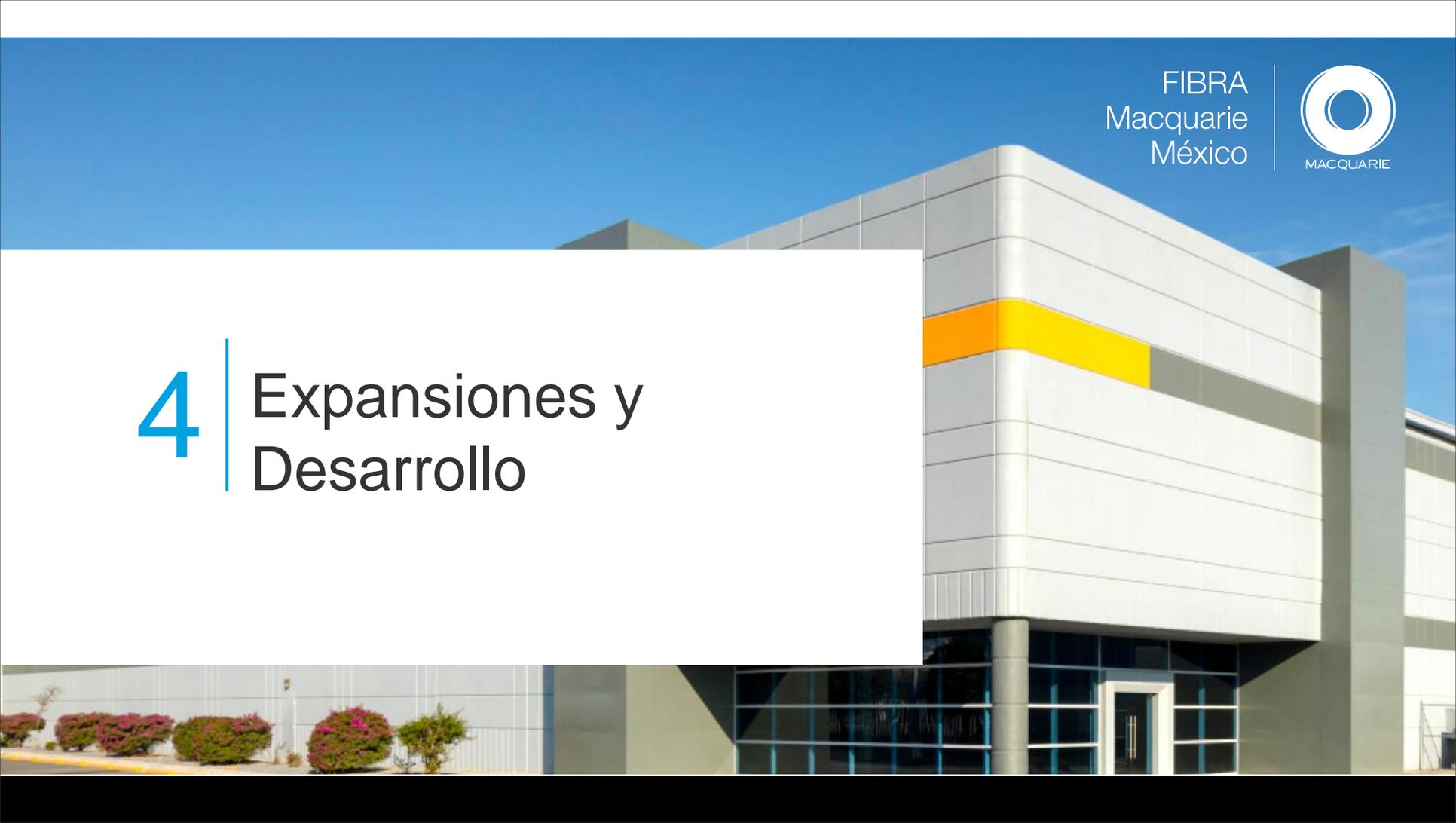
- El portafolio esta compuesto por 9 propiedades:
 - seis community shopping centers
 - dos urban infills
 - una propiedad de uso mixto
- Principales anclas incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui

Métricas operativas por portafolio 2T21

	Portafolio completamente propio			Portafolio en Joint Venture			Total		
	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %	2T21	2T20	Var %
Ocupación (%)	93.0%	94.3%	-123 pb	87.7%	90.8%	-310 pb	90.6%	92.7%	-210 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	144.9	144.6	0.3%	165.0	163.9	0.7%	153.9	153.2	0.4%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.1	3.6	-13.9%	3.8	4.1	-5.7%	3.5	3.8	-9.7%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	0.2	0.2	-0.2%	0.2	0.2	0.8%	0.4	0.4	0.3%

1. Fuente: Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (ANTAD). 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos del Joint Venture

4 | Expansiones y Desarrollo



Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$117.7m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.0%

Mercado / Centro Comercial	# de proyectos	Tipo de inversión	ABA adicional ('000s ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Retorno NOI estimado ²	% de avance	Completado / Terminación Esperada	Duración de contrato (años)	Ocupación al 2T21 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 ¹	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	100%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	100%
Comercial ¹	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	3		271	11,954	13.7%			5	100%
Industrial	2		247	11,342	11.6%			5	100%
Comercial ¹	1		24	611	54.4%			6	100%
2020	2		255	12,540	11.3%			10	100%
Industrial	2		255	12,540	11.3%			10	100%
2021	4		726	38,873	9%-11%			0	NA
Industrial	2		693	37,463	9%-11%			0	NA
En proceso	2		693	37,463	9%-11%	33%		0	NA
MCMA		Desarrollo	510	27,280	9%-11%	42%	4T21	NA	NA
Monterrey Comercial ¹		Desarrollo	183	10,182	9%-11%	9%	4T21	NA	NA
	2		33	1,410	11.4%			10	81%
En Progreso/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%	3T21	10	73%
Total	37		2,388	117,687	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.

5 | Reportes Financieros Selectos

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

	Jun 30, 2021						Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	801.2	78.9	880.2	37.9	-	918.1	930.4
Gastos refacturados a los inquilinos	-	53.4	10.1	63.5	5.5	-	69.0	58.7
Ajustes por Línea Recta	-	2.3	(0.9)	1.4	(1.9)	-	(0.6)	(5.4)
Ingresos por estacionamiento	-	-	7.5	7.5	1.3	-	8.8	4.8
Ingresos por Terminación Anticipado y Recargos	-	1.3	0.1	1.4	0.8	-	2.2	107.0
Ingreso Variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	0.2	0.2	2.1	-	2.3	4.1
Ingresos de Marketing	-	-	0.5	0.5	0.4	-	0.9	0.7
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	858.3	96.4	954.7	46.1	-	1,000.8	1,101.9
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.4)	(2.8)	(18.2)	(3.7)	-	(21.9)	(21.9)
Mantenimiento de las propiedades	-	(16.2)	(6.3)	(22.5)	(5.7)	-	(28.3)	(18.1)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.6)	-	(10.6)	-	-	(10.6)	(10.5)
Gastos de pintura	-	(5.9)	(0.1)	(6.0)	-	-	(6.0)	(2.0)
Impuesto predial	-	(13.3)	(5.4)	(18.7)	(0.8)	(0.2)	(19.7)	(18.7)
Seguro sobre la propiedad	-	(5.5)	(0.4)	(5.9)	(0.3)	(0.0)	(6.2)	(6.4)
Servicios de seguridad	-	(2.5)	(3.7)	(6.2)	(2.2)	-	(8.4)	(8.1)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.7)	(0.5)	(2.2)	(0.7)	(0.0)	(2.9)	(3.4)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(17.6)	-	(17.6)	(0.0)	-	(17.6)	(13.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(21.4)	(1.2)	(22.6)	(0.3)	-	(23.0)	(19.7)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(7.3)	(2.2)	(9.5)	(1.1)	-	(10.6)	(38.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(2.5)	(6.6)	(9.1)	(3.5)	(0.2)	(12.8)	(12.3)
Total gastos de la propiedad	-	(119.8)	(29.3)	(149.1)	(18.4)	(0.4)	(167.9)	(173.5)

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 (65.3%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



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

	Jun 30, 2021						Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(50.0)	-	-	(50.0)	-	-	(50.0)	(46.9)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.8)	(0.1)	-	(0.9)	-	-	(0.9)	(0.6)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(16.0)	(0.6)	(0.3)	(16.9)	-	(0.1)	(16.9)	(17.6)
Gastos financieros	-	(198.0)	(23.1)	(221.0)	(12.5)	-	(233.5)	(299.3)
Ingresos por intereses	1.1	0.4	0.4	1.8	0.2	-	2.0	9.4
Impuesto a la utilidad	-	(0.5)	-	(0.5)	-	-	(0.5)	(0.0)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	404.7	221.6	0.0	626.3	-	(0.2)	626.0	400.2
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,431.4)	-	(1,431.4)	-	(12.8)	(1,444.1)	(940.8)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	285.5	106.5	392.0	(18.7)	-	373.3	(1,399.8)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	17.6	-	-	17.6	-	-	17.6	(20.9)
Total otros ingresos/(gastos) operativos	356.5	(1,123.0)	83.5	(682.9)	(31.1)	(13.1)	(727.1)	(2,316.6)
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	356.5	(384.6)	150.6	122.6	(3.4)	(13.4)	105.8	(1,388.1)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad Neta a NOI¹ Ajustado por Segmento

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

	Jun 30, 2021						Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
Por los tres meses terminados		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial		
ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	356.5	(384.6)	150.6	122.6	(3.4)	(13.4)	105.8	(1,388.1)
Artículos del ajuste:								
Honorarios de administración	50.0	-	-	50.0	-	-	50.0	46.9
Gastos relacionados con la adquisición	0.8	0.1	-	0.9	-	-	0.9	0.6
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	16.0	0.6	0.3	16.9	-	0.1	16.9	17.6
Gastos financieros	-	198.0	23.1	221.0	12.5	-	233.5	299.3
Ingresos por intereses	(1.1)	(0.4)	(0.4)	(1.8)	(0.2)	-	(2.0)	(9.4)
Otros ingresos	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.5	-	0.5	-	-	0.5	0.0
(ganancia)/pérdida cambiaria	(404.7)	(221.6)	(0.0)	(626.3)	-	0.2	(626.0)	(400.2)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,431.4	-	1,431.4	-	12.8	1,444.1	940.8
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(285.5)	(106.5)	(392.0)	18.7	-	(373.3)	1,399.8
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(17.6)	-	-	(17.6)	-	-	(17.6)	20.9
(ganancia)/pérdida por venta de activo	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédito mercantil reconocido propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	738.4	67.1	805.5	27.7	(0.4)	832.9	928.4
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	17.6	-	17.6	0.0	-	17.6	13.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	21.4	1.2	22.6	0.3	-	23.0	19.7
Gatos de pintura	-	5.9	0.1	6.0	-	-	6.0	2.0
Ingreso Neto Operativo	0.0	783.2	68.5	851.7	28.1	(0.4)	879.4	963.9

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	Jun 30, 2021						Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado ⁷
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial		
NOI	0.0	783.2	68.5	851.7	28.1	(0.4)	879.4	963.9
Honorarios de administración	(50.0)	-	-	(50.0)	-	-	(50.0)	(46.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(16.0)	(0.6)	(0.3)	(16.9)	-	(0.1)	(16.9)	(17.6)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.8)	(0.1)	-	(0.9)	-	-	(0.9)	(0.6)
EBITDAre³	(66.8)	782.6	68.2	783.9	28.1	(0.4)	811.6	898.7
Ingresos financieros	1.1	0.4	0.4	1.8	0.2	-	2.0	9.4
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(194.5)	(22.6)	(217.2)	(12.3)	-	(229.4)	(294.7)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.9)	-	-	(5.9)	(0.3)	-	(6.2)	(6.2)
Gasto de ISR	-	(0.5)	-	(0.5)	-	-	(0.5)	(0.0)
FFO⁵	(71.6)	587.9	45.9	562.2	15.7	(0.4)	577.5	607.1
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(54.9)	(1.4)	(56.4)	(0.3)	-	(56.7)	(45.0)
Mejoras del inquilino	-	(18.4)	(1.0)	(19.4)	(0.3)	-	(19.7)	(15.1)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(5.7)	-	(5.7)	-	-	(5.7)	(3.3)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(5.0)	(0.1)	(5.1)	-	-	(5.1)	(2.7)
Comisiones de arrendamiento	-	(16.2)	(1.3)	(17.5)	(0.4)	-	(17.9)	(14.9)
Gastos internos de ingeniería	-	(4.0)	-	(4.0)	-	-	(4.0)	(3.8)
Gastos internos de arrendamiento	-	(7.1)	-	(7.1)	-	-	(7.1)	(6.4)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(2.3)	0.9	(1.4)	1.9	-	0.6	(31.4)
AFFO	(71.6)	474.3	43.0	445.7	16.7	(0.4)	462.0	484.6
FIBRAMQ FFO	(71.6)	587.9	45.9	562.2	15.7	(0.4)	577.5	607.1
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	5.9	-	-	5.9	0.3	-	6.2	6.2
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.4)	(0.4)	(3.8)	(0.3)	-	(4.1)	(4.6)
AMEFIBRA FFO	(65.7)	584.5	45.5	564.3	15.7	(0.4)	579.6	608.7

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel fondo, gastos corporativos, honorarios legales, profesionales y otros gastos y Gastos Relacionados con las Transacciones 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación 7. Los resultados no han sido confrontados al cambio en la metodología para el calculo del AFFO

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

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Métricas financieras clave por segmento 2T21

FIBRA
Macquarie
México



Métrica	Ps. (millones)							US\$ (millones)								
	Completamente propio			Joint Venture				Prop Combinado	Completamente propio			Joint Venture				Prop Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial ²	Fondo		Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial	Combinado		
Ingresos Totales	0.0	858.3	96.4	954.7	46.1	0.0	1,000.8	0.0	42.8	4.8	47.6	2.3	0.0	49.9		
NOI	(0.0)	783.2	68.5	851.7	28.1	(0.4)	879.4	(0.0)	39.1	3.4	42.5	1.4	(0.0)	43.9		
Margen	n/a	91.3%	71.0%	89.2%	60.9%	n/a	87.9%	n/a	91.3%	71.0%	89.2%	60.9%	n/a	87.9%		
EBITDAre ¹	(66.8)	782.6	68.2	783.9	28.1	(0.4)	811.6	(3.3)	39.0	3.4	39.1	1.4	(0.0)	40.5		
Margen	n/a	91.2%	70.7%	82.1%	60.9%	n/a	81.1%	n/a	91.2%	70.7%	82.1%	60.9%	n/a	81.1%		
FFO	(71.6)	587.9	45.9	562.2	15.7	(0.4)	577.5	(3.6)	29.3	2.3	28.0	0.8	(0.0)	28.8		
Margen	n/a	68.5%	47.6%	58.9%	34.1%	n/a	57.7%	n/a	68.5%	47.6%	58.9%	34.1%	n/a	57.7%		
AFFO	(71.6)	474.3	43.0	445.7	16.7	(0.4)	462.0	(3.6)	23.7	2.1	22.2	0.8	(0.0)	23.0		
Margen	n/a	55.3%	44.6%	46.7%	36.2%	n/a	46.2%	n/a	55.3%	44.6%	46.7%	36.2%	n/a	46.2%		
AMEFIBRA FFO	(65.7)	584.5	45.5	564.3	15.7	(0.4)	579.6	(3.3)	29.2	2.3	28.1	0.8	(0.0)	28.9		
Margen	n/a	68.1%	47.2%	59.1%	34.1%	n/a	57.9%	n/a	68.1%	47.2%	59.1%	34.1%	n/a	57.9%		

1. Para mayores detalles sobre la metodología de cálculo ver la sección de definiciones en el Anexo

Nota: importes en pesos han sido convertidos en dolares usando un tipo de cambio de 20.0497 que representa el tipo de cambio promedio del trimestre. El costo financiero de la deuda no garantizada es asignado proporcionalmente entre los activos industriales y comerciales que no estan cedidos en garantía de acuerdo con la valuación de los activos al cierre del 2T21

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos Netos por Segmento

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

	Jun 30, 2021								Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente		
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado		
Activos – Circulante										
Efectivo y equ. de efectivo	203.9	149.1	50.1	403.1	16.3	41.1	460.5	2,658.3		
Cuentas por cobrar, neto	0.3	12.6	5.4	18.2	6.6	0.2	25.0	129.3		
Otros Cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	252.0		
Otros activos	60.6	46.8	12.9	120.4	7.4	0.6	128.4	125.9		
Total de activos - circulante	264.8	208.5	68.4	541.7	30.4	41.9	614.0	3,165.4		
Activos - No Circulante										
Otras cuentas por cobrar	-	16.4	-	16.4	10.6	-	26.9	29.3		
Efectivo restringido	-	184.6	77.2	261.8	28.9	-	290.6	280.9		
Otros activos	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6		
Crédito Mercantil	-	36,400.1	4,626.6	41,026.7	1,726.3	678.4	43,431.4	46,783.1		
Propiedades de inversión	-	37,442.7	4,703.8	42,146.5	1,765.7	678.4	44,590.6	47,934.9		
Instrumentos financieros derivados	264.8	37,651.1	4,772.2	42,688.1	1,796.1	720.3	45,204.5	51,100.3		
Total de activos - circulante										
Total de activos	87.6	465.5	30.2	583.4	15.8	10.5	609.6	469.8		
Pasivos - Circulante										
Cuentas por pagar	198.0	-	-	198.0	4.6	-	202.6	2,071.6		
Deuda	-	3.5	-	3.5	-	-	3.5	4.3		
Otras Deudas	-	15.4	1.2	16.6	-	-	16.6	20.1		
Total de pasivos - circulante	285.6	484.4	31.4	801.4	20.4	10.5	832.3	2,565.7		

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos Netos por Segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México

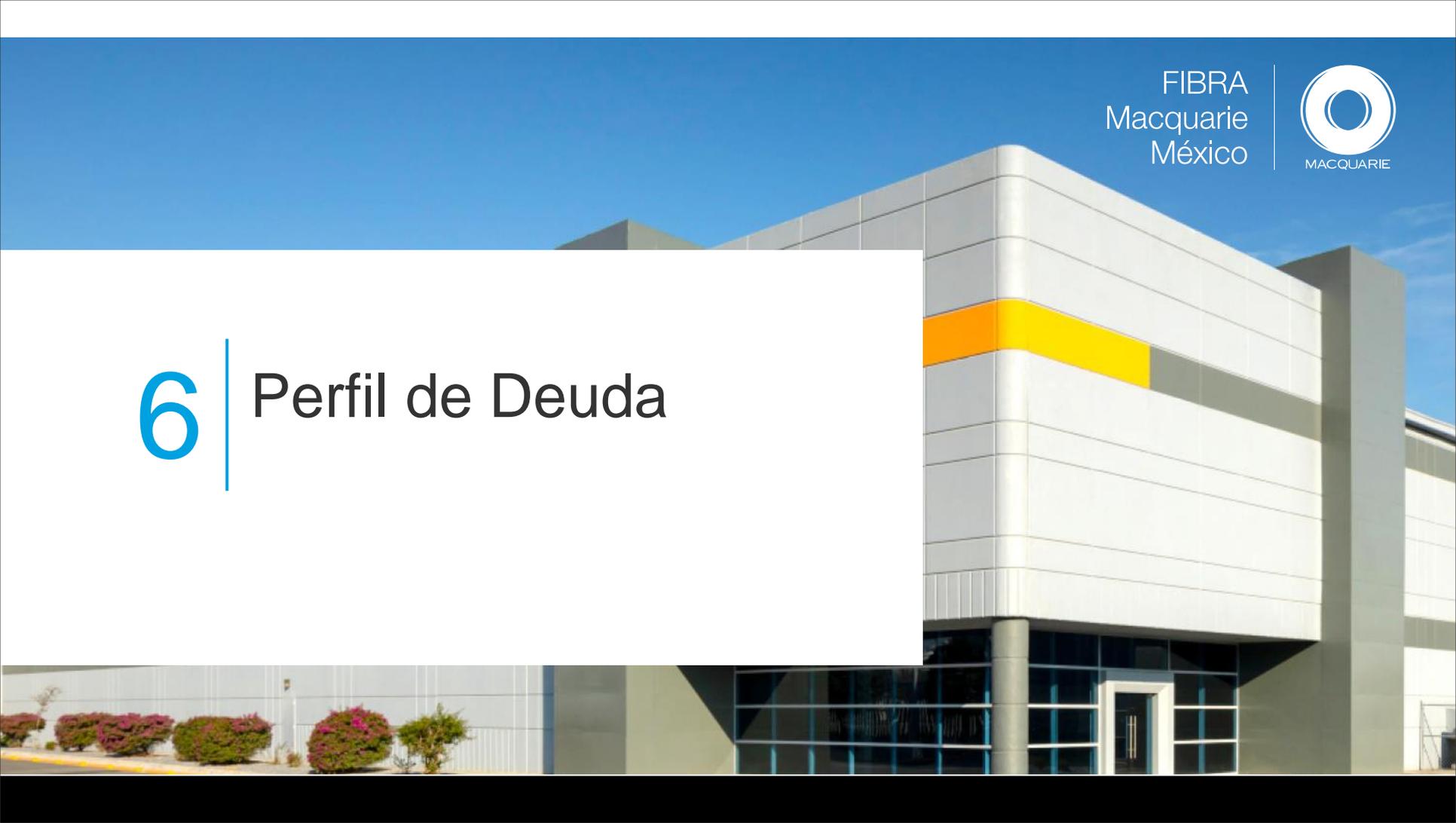


(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)

	Jun 30, 2021							Jun 30, 2020	
	Fondo	Completamente propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial			Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante									
Depósitos de inquilinos	-	287.5	23.2	310.7	15.6	-	326.3	389.3	
Deuda	9,970.6	5,606.6	-	15,577.3	562.5	-	16,139.8	18,620.3	
Impuesto diferido	-	22.6	-	22.6	-	-	22.6	24.5	
Otras Deudas	-	12.5	-	12.5	-	-	12.5	14.5	
Instrumentos financieros derivados	156.2	-	-	156.2	-	-	156.2	270.1	
Total Pasivos No Circ	10,126.9	5,929.2	23.2	16,079.2	578.2	-	16,657.4	19,318.7	
Total Pasivos	10,412.5	6,413.5	54.6	16,880.7	598.6	10.5	17,489.7	21,884.4	
Activos netos	(10,147.8)	31,237.6	4,717.6	25,807.5	1,197.5	709.8	27,714.8	29,215.9	
Participación no controladora (incluido en Capital Contable)	-	-	-	-	-	(242.1)	(242.1)	-	

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 65.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

6 | Perfil de Deuda



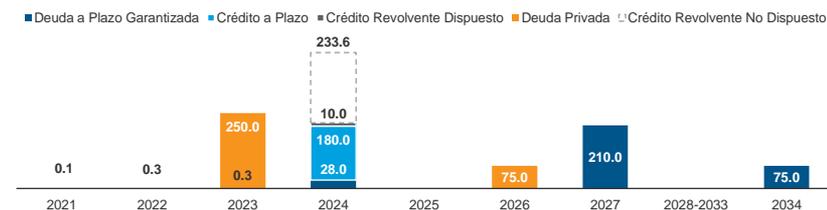
Panorama de la deuda Al 30 de junio de 2021

Altos niveles de liquidez a través de un crédito revolvente de US\$233.6m, Deuda Neta/EBITDA incremento a 4.9x

Información General

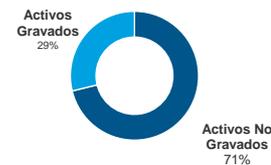
- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.5% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.3x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 38.5% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual
- El 71.2% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.5 años

Perfil de Vencimientos de Deuda²



Gráficos Selectos

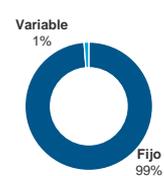
Activos por tipo de garantía



Deuda por divisa

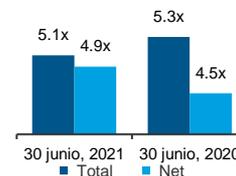


Deuda por tipo de interés

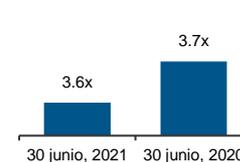


Índices de Deuda Clave²

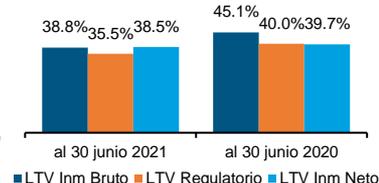
Deuda Total y Neta a EBITDA³



Índice de Cobertura de Intereses⁴



Índice de Apalancamiento Inmobiliario Bruto y Neto⁵



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, según aplique, TC: Ps. 19.8027 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 2T21: 20.0497 para EBITDA 2T21 anualizado y el TC CDP: 19.8027 para los balances de deuda 4. NOI 2T21 / gasto por intereses 2T21 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

A partir de 4T20, el ICD esta calculado con la metodología actualizada de la CNBV, que refleja la inclusión de 4 trimestres de proyecciones en vez de 6 trimestres

Índice de Apalancamiento¹

Ps.'000

Financiamientos ¹				15,818,704
Deuda bursátil				-
Activos Totales				44,605,972
Índice de Apalancamiento =	$\frac{15,818,704}{44,605,972}$	=	35.5%	

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)

Ps.'000

		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	444,205	
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,705,075
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes		4,626,023
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	880,425
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	262,324
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	129,048
ICD _t =	$\frac{444,205 + 1,705,075 + 4,626,023}{880,425 + 262,324 + 129,048}$	=	5.3x

- La deuda bancaria asociada con el JV Comercial es registrada utilizando el método de participación de acuerdo con IFRS, por ende, se clasifica en activos totales y no en deuda bancaria. Los activos del JV Industrial están incluidos al 100% en los activos totales de conforme a IFRS.

Divulgaciones Sobre la Deuda

Estructura actual de la deuda al 30 de junio de 2021

Deuda asociada con propiedades completamente propias

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	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	3,564.5	Fijo ²	4.44%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD Ps.	10.0 -	198.0 -	Variable Variable	LIBOR 30d + 2.50% TIIE 28d + 2.25%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,950.7	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,485.2	Fijo	5.44%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,158.6	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,485.2	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		800.0	15,842.2						

Deuda asociada al Joint Venture⁵

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ³	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company – Crédito a Plazo	Ps.	28.8	570.2	Fijo	8.50%	Principal e interés ⁶	Fideicomiso de Garantía entre otros	06-Dic-16	01-Ene-24
Total		28.8	570.2						
Total Completamente propio + JV Proportionate Share		828.8	16,412.3						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.8027 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020 7. Al 30 de junio de 2021, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de US\$170.0 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$233.6 millones

Nota: Todos los intereses excluyen impuestos gravables.

7 | Metodología de Cálculo de AFFO



Metodología de Cálculo de AFFO

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
Partidas de FFO	
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	
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
Partidas excluidas de AFFO	
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.

Metodología de Cálculo de AFFO (continuación)

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

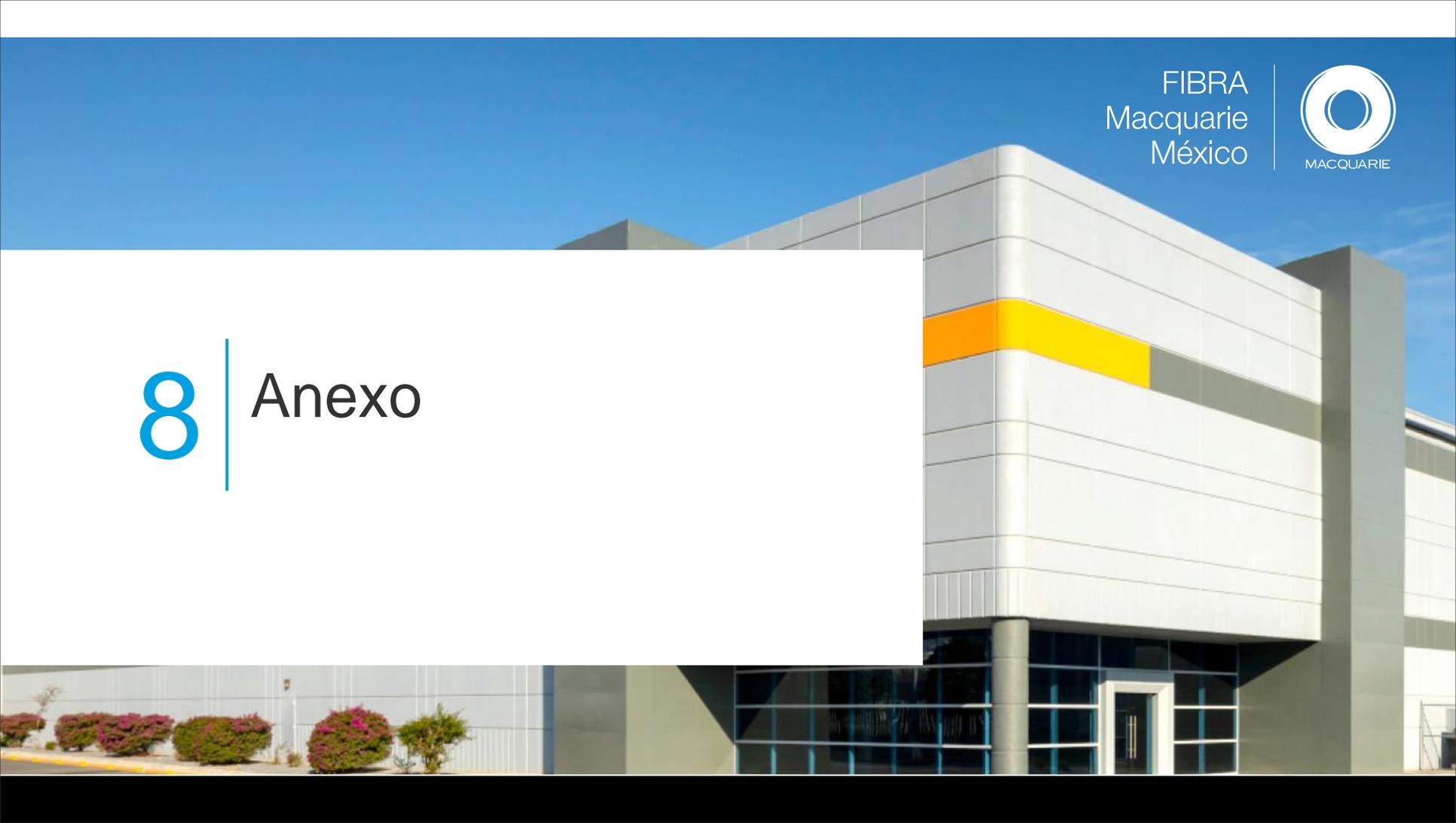
Uso de Efectivo Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	2T21 Ps. millones	2T20 Ps. millones	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	-	-	NM
Capex Normalizado de Mantenimiento	(52.9)	(40.1)	31.89%
Mejoras a Inquilinos	(18.0)	(14.1)	27.66%
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(2.1)	(9.4)	(78.13%)
Capex Normalizado Extraordinario	7.0	0.9	NM
Comisiones por arrendamiento	(19.9)	(8.9)	NM
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.7)	(5.9)	NM
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(11.9)	(6.5)	82.36%
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(101.5)	(84.1)	20.72%
Metodología Normalizada			
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(122.3)	(97.3)	25.64%

1. Excluye ajustes por línea recta

8

Anexo



Información Relevante COVID-19: Programa de Diferimiento de Rentas

FIBRA
Macquarie
México



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)							2T21	1T20-2T21 ¹
					apoyo de rentas							apoyo de rentas			Total	Total
	2020	1T21	2T21	1T20-2T21	2020	1T21	2T21	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	Total	Total
	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Actual	Actual	Actual	Programadas								
Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000
Ingresos por rentas diferidas																
Industrial	484,637	1,254	-	485,891	391,889	423	-	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	2,468	485,891	-	93,578
Comercial	35,638	-	-	35,638	27,414	-	-	-	1,046	1,954	2,660	1,892	672	35,638	-	8,223
Total	520,274	1,254	-	521,529	419,304	423	-	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	521,529	-	101,802
Ingresos por descuentos																
Industrial	13,682	-	-	13,682	9,623	-	-	-	-	-	-	-	-	9,623	-	4,059
Comercial	202,330	57,782	66,834	326,946	128,948	28,636	53,315	-	-	-	-	-	-	210,899	13,518	116,047
Total	216,013	57,782	66,834	340,629	138,571	28,636	53,315	-	-	-	-	-	-	220,522	13,518	120,107
Total (diferimientos + descuentos)																
Industrial	498,319	1,254	-	499,573	401,512	423	-	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	2,468	495,514	-	97,638
Comercial	237,968	57,782	66,834	362,584	156,361	28,636	53,315	-	1,047	1,954	2,660	1,892	672	246,537	13,518	124,272
Total	736,287	59,037	66,834	862,158	557,873	29,059	53,315	41,344	40,669	8,481	4,640	3,528	3,140	742,051	13,518	221,909
Ingresos sin impacto																
Industrial	2,836,416	790,054	800,878	4,427,347	2,836,416	790,054	800,878	-	-	-	-	-	-	4,427,347	-	-
Comercial	290,896	68,411	63,499	422,805	290,896	68,411	63,499	-	-	-	-	-	-	422,805	-	-
Total	3,127,312	858,465	864,376	4,850,153	3,127,312	858,465	864,376	-	-	-	-	-	-	4,850,153	-	-
Total	3,863,599	917,502	931,210	5,712,310	3,685,185	887,525	917,692	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	5,592,204	13,518	221,908
Más: rentas diferidas incl. ingresos relacionados a rentas	-	-	-	-	100,972	831	-									
Ingresos relacionados a rentas incl. en NOI	3,863,599	917,502	931,210	5,712,310	3,786,157	888,356	917,692									

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

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

FIBRA
Macquarie
México



Resumen 2T21 (Prop. Combinado)	Industrial	Comercial			2T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	1T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	Variación (2T21 vs 1T21)
		Propios	JV	Total			
	Pes'000	Pes'000	Pes'000	Pes'000			
Rentas programadas originalmente (pre-descuentos de rentas)	800,878	89,885	40,448	130,333	931,210	917,502	1.5%
Menos: descuentos de renta en 2T21	-	(10,967)	(2,552)	(13,518)	(13,518)	(29,146)	(53.6%)
Rentas Programadas ajustadas (post-descuentos de rentas)	800,878	78,918	37,896	116,814	917,692	888,356	3.3%
Perfil de cobranza de rentas del trimestre actual							
4T21 cobranza esperada	-	-	-	-	-	831	(100%)
Renta diferida total del trimestre actual	-	-	-	-	-	831	(100%)
Cobranza de Rentas ajustadas (renta original menos descuentos y diferimientos) (a)	800,878	78,918	37,896	116,814	917,692	887,525	3.4%
Rentas a cobrar en el trimestre actual							
1. Cobranza relacionada a trimestres anteriores	6,789	10,221	6,256	16,477	23,267	42,124	(44.8%)
Rentas	5,320	8,833	5,193	14,026	19,346	18,152	6.6%
Otros	1,470	1,388	1,063	2,451	3,921	23,972	(83.6%)
2. Cobranza relacionada a trimestre actual	930,698	81,883	41,322	123,205	1,053,903	1,051,422	0.2%
Rentas (b)	791,381	65,893	33,842	99,735	891,115	866,857	2.8%
Otros	139,317	15,990	7,480	23,471	162,788	184,565	(11.8%)
Cobranza como % de ingresos programados- (b) como % de (a)	98.8%	83.5%	89.3%	85.4%	97.1%	97.7%	(0.6%)
Total de cobranza del trimestre	937,487	92,105	47,578	139,682	1,077,170	1,093,546	(1.5%)

Información Relevante COVID-19: Cuentas por Cobrar

Análisis de cuentas por cobrar	Rentas diferidas sin cobrar incluidas en ingresos de 2020	Descuentos incluidos en ingresos de 2020	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni diferimientos)	Otras cuentas sin cobrar	Rentas no cobradas de clientes en acción legal	Total (excl. IVA)1	Total (excl. IVA)	Variance (2T21 vs 1T21)
	Due after 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 30-Jun-21 Ps'000	Due as at 31-Mar-21 Ps'000	%
Industrial								
Cuentas por Cobrar Brutas	3,844	-	10,940	15,614	59,679	90,078	101,796	(11.5%)
Provisión de incobrables	(62)	-	(4,714)	(5,051)	(59,679)	(69,505)	(77,779)	(10.6%)
Cuentas por Cobrar Netas	3,783	-	6,226	10,564	-	20,573	24,017	(14.3%)
Provisión de incobrables – Industrial	1.6%	n/a	43.1%	32.3%	100.0%	77.2%	76.4%	15 bps
Comercial (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	3,461	3,924	6,274	330	72,902	86,891	87,516	(0.7%)
Provisión de incobrables	(1,207)	(3,153)	(5,042)	(265)	(72,902)	(82,569)	(82,444)	0.2%
Cuentas por Cobrar Netas	2,254	771	1,232	65	-	4,322	5,072	(14.8%)
Provisión de incobrables – Comercial (Portafolio Propio)	34.9%	80.4%	80.4%	80.3%	100.0%	95.0%	94.2%	82 bps
Total FIBRAMQ (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	7,305	3,924	17,214	15,944	132,581	176,969	189,312	(6.5%)
Provisión de incobrables	(1,269)	(3,153)	(9,756)	(5,316)	(132,581)	(152,074)	(160,223)	(5.1%)
Cuentas por Cobrar Netas	6,037	771	7,458	10,629	-	24,895	29,089	(14.4%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (Industrial + Comercial (Portafolio Propio))	17.4%	80.4%	56.7%	33.3%	100.0%	85.9%	84.6%	130 bps
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por Cobrar Brutas	4,606	12,290	10,418	1,838	8,956	38,108	38,038	0.2%
Provisión de incobrables	(2,788)	(8,860)	(9,803)	(1,730)	(8,956)	(32,137)	(31,926)	0.7%
Cuentas por Cobrar Netas	1,818	3,430	615	108	-	5,971	6,112	(2.3%)
Provisión de incobrables - Joint Venture	60.5%	72.1%	94.1%	94.1%	100.0%	84.3%	83.9%	40 bps
Total Comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	8,067	16,214	16,692	2,168	81,858	124,999	125,554	(0.4%)
Provisión de incobrables	(3,995)	(12,013)	(14,845)	(1,995)	(81,858)	(114,706)	(114,370)	0.3%
Cuentas por Cobrar Netas	4,072	4,201	1,847	173	-	10,293	11,184	(8.0%)
Provisión de incobrables - (Comercial WO + JV)	49.5%	74.1%	88.9%	92.0%	100.0%	91.8%	91.1%	67 bps
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	11,911	16,214	27,632	17,782	141,537	215,077	227,350	(5.4%)
Provisión de incobrables	(4,057)	(12,013)	(19,559)	(7,046)	(141,537)	(184,211)	(192,149)	(4.1%)
Cuentas por Cobrar Netas	7,855	4,201	8,073	10,737	-	30,866	35,202	(12.3%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	34.1%	74.1%	70.8%	39.6%	100.0%	85.6%	84.5%	113 bps

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 han comenzado a reabrir conforme las restricciones han sido aminoradas

Estatus actual del portafolio comercial¹

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	38.1%	100.0%	0.0%	23.7%	100.0%	0.0%
Restaurantes	6.3%	94.7%	5.3%	10.1%	92.7%	7.3%
Cines	10.0%	92.4%	7.6%	8.4%	95.7%	4.3%
Oficinas	3.8%	100.0%	0.0%	7.1%	100.0%	0.0%
Gimnasios	3.8%	100.0%	0.0%	6.0%	100.0%	0.0%
Bancos	2.9%	100.0%	0.0%	5.9%	100.0%	0.0%
Tiendas de Ropa	9.5%	100.0%	0.0%	6.0%	100.0%	0.0%
Tiendas Departamentales	3.0%	98.5%	1.5%	4.8%	98.2%	1.8%
Entretenimiento	5.2%	28.0%	72.0%	2.9%	64.3%	35.7%
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	1.0%	100.0%	0.0%	1.2%	100.0%	0.0%
Dentistas	0.3%	100.0%	0.0%	0.6%	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%	0.2%	100.0%	0.0%
Estaciones de Gasolina	0.4%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Telecomunicaciones	0.3%	100.0%	0.0%	0.7%	100.0%	0.0%
Otros	7.6%	91.7%	8.3%	15.6%	93.8%	6.2%
Total	100.0%	94.5%	5.5%	100.0%	96.8%	3.2%

1. A julio 21, 2021.

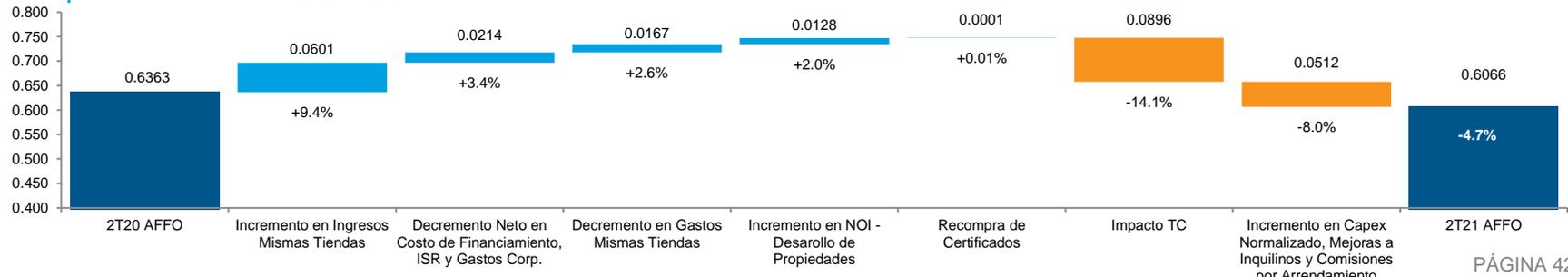
Puentes de AFFO por certificado 2T21

El AFFO incremento 8.3% T/T, principalmente debido a menores descuentos en rentas y menores provisiones para cobros dudosos en el portafolio comercial. El AFFO por certificado disminuyó 4.7% A/A, principalmente por fluctuaciones cambiarias que fueron contrarrestadas con un incremento en ingresos mismas tiendas

AFFO por certificado en Ps. de 1T21 a 2T21



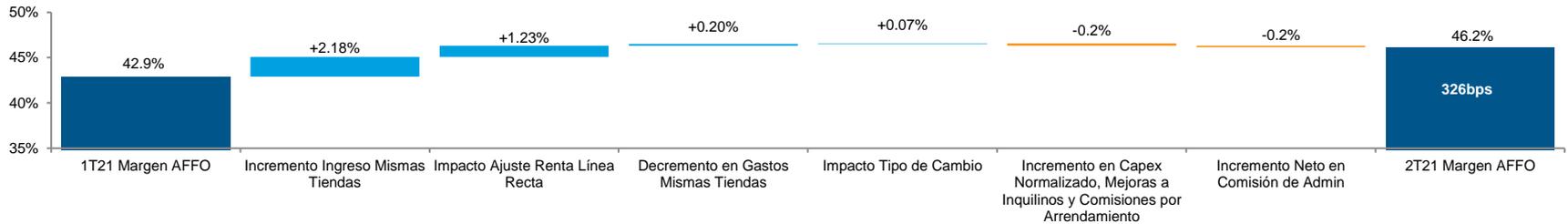
AFFO por certificado en Ps. de 2T20 a 2T21



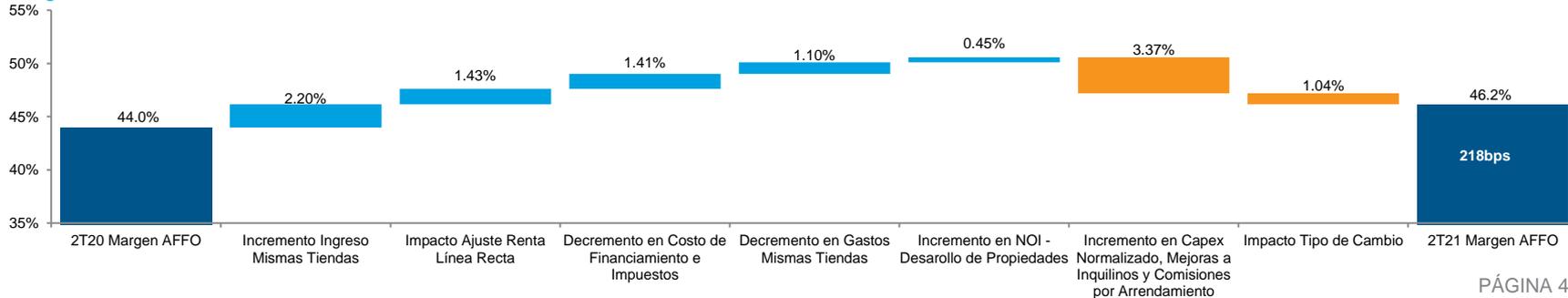
Puentes Margen AFFO 2T21

El margen de AFFO incremento 326pb T/T y 218pb A/A como resultado de un incremento en ingresos mismas tiendas combinado con una disminución en gastos en mismas tiendas junto con menores costos financieros

Margen AFFO de 1T21 a 2T21



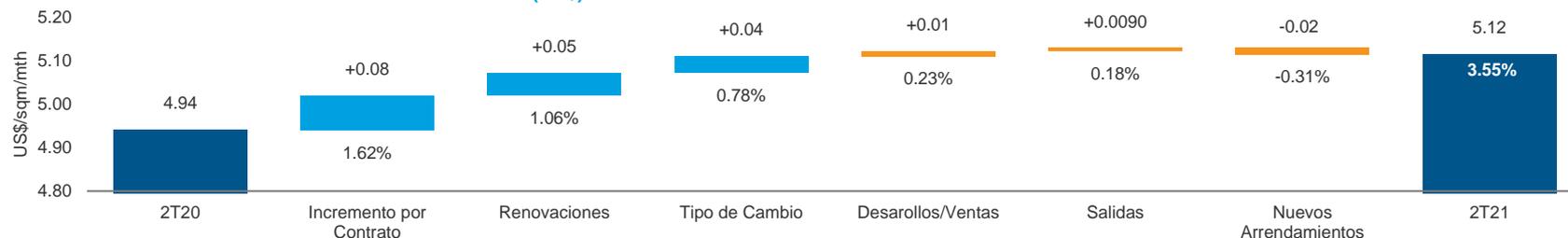
Margen AFFO de 2T20 a 2T21



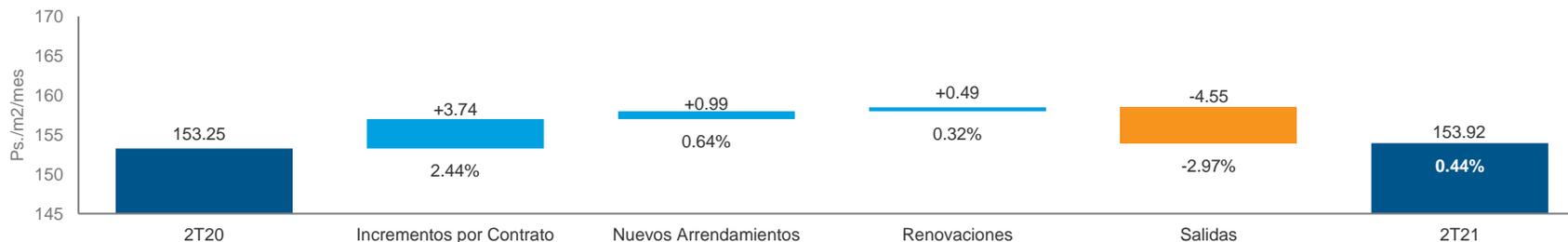
Puente entre Tasas de Renta Año con Año

Incremento en la tasa de renta industrial atribuible a incrementos contractuales y renovaciones en terminos positivos; tasas de renta comercial están siendo beneficiadas por la indexación a inflación pero continuan siendo afectadas por salidas de locales pequeños

Industrial – Puente entre tasas de renta de 2T20 a 2T21 (US\$)



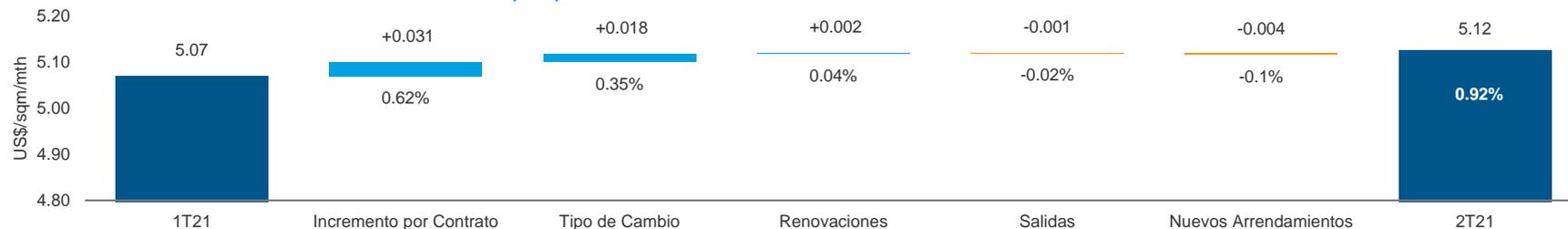
Comercial – Puente entre tasas de renta de 2T20 a 2T21 (Ps.)



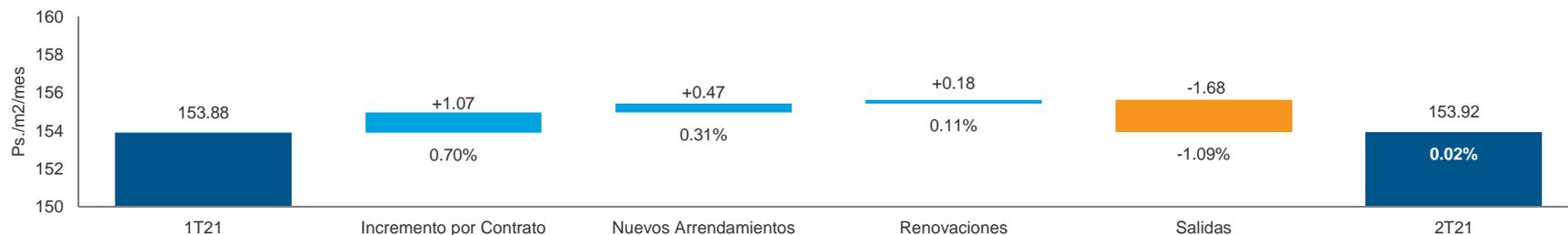
Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

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 y renovaciones a tarifas reducidas

Industrial – Puente entre tasas de renta de 1T21 a 2T21 (US\$)



Comercial – Puente entre tasas de renta de 1T21 a 2T21 (Ps.)



Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

FIBRA
Macquarie
México



El NOI industrial del 2T21 disminuyó 10.7% principalmente debido a la apreciación del Peso, el NOI del portafolio comercial bajo 2.6% principalmente por una ocupación mas baja

Portafolio Industrial (mismas tiendas) – Métricas Fiancieras y Operativas

Industrial- Mismas Tiendas ¹	2T21	2T20	Var (%)	1M21	1M20	Var (%) 1M21 vs 1M20
Ingreso Operativo Neto	Ps. 772.7m	Ps. 865.0m	-10.7%	Ps. 1,536.6m	Ps. 1,592.2m	-3.5%
Margen Operativo Neto	91.2%	91.2%	1 pb	91.4%	91.9%	-48 pb
Numero de Propiedades	235	235	0	235	235	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,735	29,699	0.1%	29,735	29,699	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,762	2,759	0.1%	2,762	2,759	0.1%
Ocupación fin del periodo	94.9%	95.5%	-54 pb	94.9%	95.5%	-54 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.11	4.94	3.4%	5.11	4.94	3.4%
Retención de clientes UDM	76.8%	85.5%	-871 pb	76.8%	85.5%	-871 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.3	-3.2%	3.2	3.3	-3.2%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.6%	93.1%	-42 pb	92.6%	93.1%	-42 pb

Portafolio Comercial (mismas tiendas) – Métricas Fiancieras y Operativas

Comercial - Mismas Tiendas	2T21	2T20	Var (%)	1M21	1M20	Var (%) 1M21 vs 1M20
Ingreso Operativo Neto	Ps. 96.5m	Ps. 99.1m	-2.6%	Ps. 197.0m	Ps. 218.2m	-9.7%
Margen Operativo Neto	67.7%	64.7%	304 pb	67.0%	66.6%	44 pb
Numero de Propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,580	4,568	0.3%	4,580	4,568	0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	426	424	0.3%	426	424	0.3%
Ocupación fin del periodo	90.6%	92.7%	-210 pb	90.6%	92.7%	-210 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$153.88	\$153.78	0.1%	\$153.88	\$153.78	0.1%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.5	4.0	-13.4%	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

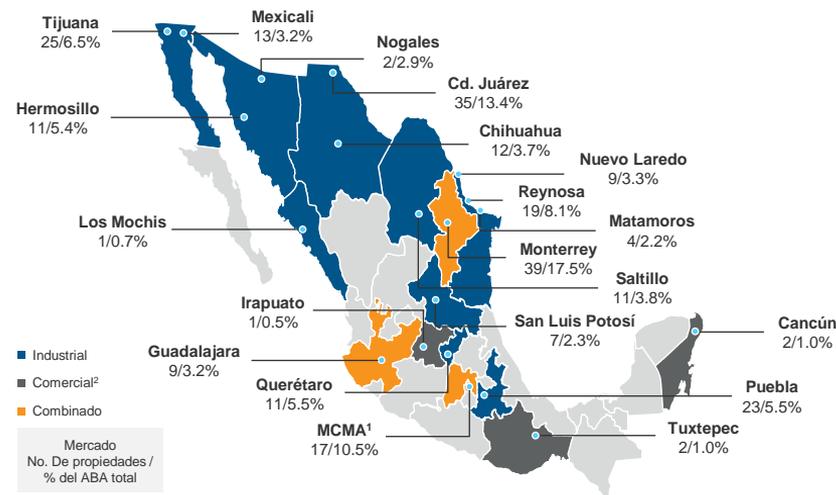
Portafolio Diversificado

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

	ABA (000's m ²)					
	Industrial	%	Comercial ²	%	Total	%
Monterrey	528	19%	35	8%	563	17.5%
Ciudad Juárez	429	15%	-	-	429	13.4%
MCMA ¹	39	1%	296	70%	335	10.5%
Reynosa	259	9%	-	-	259	8.1%
Tijuana	207	7%	-	-	207	6.5%
Querétaro	178	6%	-	-	178	5.5%
Puebla	176	6%	-	-	176	5.5%
Hermosillo	175	6%	-	-	175	5.4%
Saltillo	122	4%	-	-	122	3.8%
Chihuahua	117	4%	-	-	117	3.7%
Nuevo Laredo	105	4%	-	-	105	3.3%
Mexicali	101	4%	-	-	101	3.2%
Guadalajara	89	3%	13	3%	102	3.2%
Nogales	93	3%	-	-	93	2.9%
San Luis Potosí	72	3%	-	-	72	2.3%
Matamoros	69	2%	-	-	69	2.2%
Cancún	-	-	33	8%	33	1.0%
Tuxtepec	-	-	33	8%	33	1.0%
Los Mochis	22	1%	-	-	22	0.7%
Irapuato	-	-	15	4%	15	0.5%
Total	2,783	100%	426	100%	3,208	100%

Presencia en mercados clave

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



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

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, seria igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados mas costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación de el año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al ultimo día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o esta al menos 90% ocupada, lo que suceda primero. Cuando esta llega a la estabilización la propiedad es transferida al portafolio operativo
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de apalancamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de apalancamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 2T21 y 2T20 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde abril 1, 2020 y hasta junio 30, 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)
- **ft²:** pies cuadrados

1. El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información Importante Adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** A partir del 1T20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel del fondo, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAs que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación externa al 30 de junio de 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 11.00% 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.