

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV:FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2021



Información importante

FIBRA
Macquarie
México



Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), 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 MAM Mexico 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 Septiembre de 2021 FIBRA Macquarie - Resumen

FIBRA
Macquarie
México

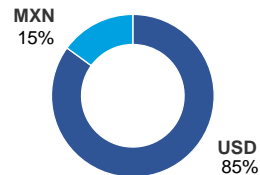


Enfoque estratégico

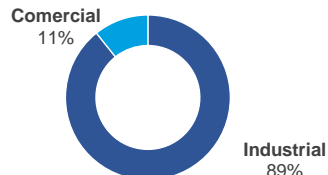
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los 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\$924m / Ps. 18.77 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.3m / Ps. 46.75 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.3% / 38.5%
NOI (UDM) ⁵	US\$173m / Ps. 3.49 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.2%
3T21 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.5972 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.3578 / 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\$1.2m / Ps. 24.2m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA	
				('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	236	281	95.5%	2,783	29,952
Comercial ²	17	637	90.0%	425	4,578
Total	253	918	94.8%	3,208	34,530



1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2021: Ps. 20.3060, precio de certificado Ps. 24.65 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: 20.2529 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 3T21 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2021 de Ps. 20.2319 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2021 y tipo de cambio de Ps. 20.2529

Resumen Ejecutivo de 3T21



Un fuerte resultado trimestral; continua la tracción en nuevos arrendamientos del portafolio industrial que generó un incremento en el NOI de 6.6% A/A en USD; El portafolio comercial muestra signos de recuperación COVID, alcanzando los ingresos trimestrales mas altos post-pandemicos¹

Resumen

	94.8%	Ocupación consolidada FdP (3T20: 93.7%; 2T21: 94.4%)
	Ps. 454.7m	AFFO Consolidado (Ps. 0.5972 por certificado) (3T20 Ps. 466.1m – Ps. 0.6119 por certificado 2T21 Ps. 462.0m – Ps. 0.6066 por certificado)
	-2.4%	Var. A/A (%) AFFO por Certificado
	-1.5%	Var. T/T (%) AFFO por Certificado

Métricas clave 3T21

	US\$5.16 m²/mes	Industrial – Renta Promedio CdP (3T20: US\$4.98; 2T21: US\$5.12)
	Ps.156.48 m²/mes	Comercial – Renta Promedio CdP (3T20: Ps. 153.78; 2T21: Ps.153.92)
	US\$1.2m	ADTV 90-días en US\$ (3T20: US\$1.1m; 2T21: US\$1.7m)
	Ps. 35.24	NAV por certificado CdP; Descuento sobre NAV: 30.1% (3T20: Ps. 36.36; Descuento sobre NAV: 25.3% 2T21: Ps. 33.89; Descuento sobre NAV: 27.4%) ²

1. Excluyendo amortizaciones por ajuste de línea recta. 2. Precio de CBF: Septiembre 30, 2021: Ps. 24.65; Junio 30, 2021: Ps. 24.60; Septiembre 30, 2020: Ps. 27.16

Métricas financieras clave 3T21

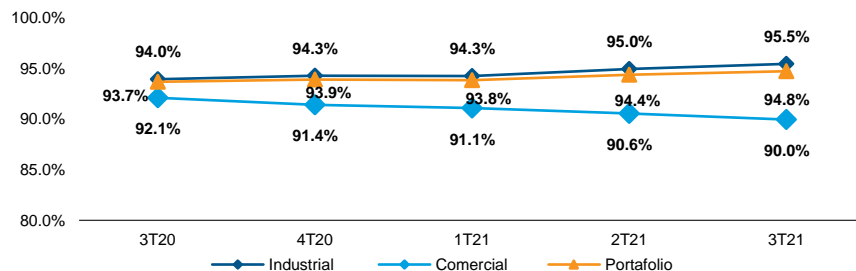
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁵			US\$ (millones) ^{5,6}		
	3T21	3T20	Variación (%)	3T21	3T20	Variación (%)
Ingresos Totales	1,000.6	1,044.9	-4.2%	50.0	47.3	5.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")²	874.7	906.9	-3.5%	43.7	41.0	6.6%
NOI por certificado ³	1.1490	1.1907	-3.5%	0.0574	0.0539	6.6%
Margen ⁴	87.4%	86.8%	63pb	87.4%	86.8%	63pb
EBITDA²	812.5	841.4	-3.4%	40.6	38.1	6.7%
EBITDA por certificado ³	1.0672	1.1048	-3.4%	0.0533	0.0500	6.7%
Margen ⁴	81.2%	80.5%	67pb	81.2%	80.5%	67pb
FFO²	575.2	574.6	0.1%	28.7	26.0	10.6%
FFO por certificado ³	0.7556	0.7544	0.2%	0.0378	0.0341	10.7%
Margen ⁴	57.5%	55.0%	250pb	57.5%	55.0%	250pb
AFFO²	454.7	466.1	-2.4%	22.7	21.1	7.8%
AFFO por certificado ³	0.5972	0.6119	-2.4%	0.0298	0.0277	7.8%
Margen ⁴	45.4%	44.6%	84pb	45.4%	44.6%	84pb
EBITDAre²	811.7	838.8	-3.2%	40.6	37.9	6.9%
EBITDAre por certificado ³	1.0662	1.1013	-3.2%	0.0533	0.0498	7.0%
Margen ⁴	81.1%	80.3%	86pb	81.1%	80.3%	86pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	577.1	576.2	0.2%	28.8	26.1	10.7%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7580	0.7565	0.2%	0.0379	0.0342	10.7%
Margen ⁴	57.7%	55.1%	253pb	57.7%	55.1%	253pb

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, 3T21: 761,288,719 y 3T20: 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: 3T21: 20.0094; 3T20: 22.1109.

Indicadores clave del portafolio 3T21

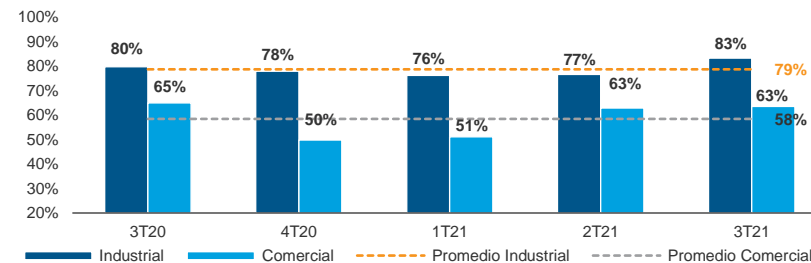
Ocupación

(fin de trimestre)



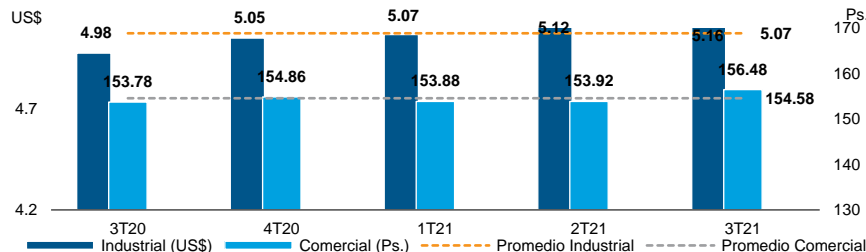
Tasa de Retención¹

(UDM por ABA)



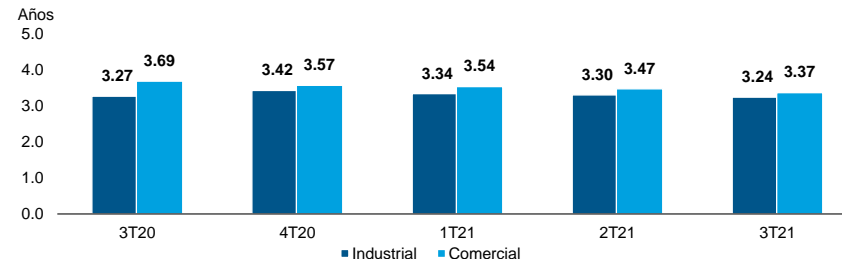
Tasas de renta

(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 para el 3T21 excluyendo terminaciones anticipadas es de 76%

Administración del Capital: Resumen 2017-2021

FIBRA
Macquarie
México



Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m 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 incrementa a aproximadamente Ps. 2.34 (+2.0% de la anterior guía de medio termino para el 2021) Distribución/CBFi para 3T21 de PS. 0.4750 por CBFi, sin cambios A/A. Distribución de PS. 1.90 por CBFi para 2021 se reafirma
AFFO retenido –2021	258.2	12.8	<ul style="list-style-type: none"> Distribución cubierta ~1.2x ~81% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$
AFFO retenido – total	2,682.7	136.5	
Ventas de activos			
2017-2019	2,193.8	115.0	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, valor de venta por ~US\$117.5m, 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	164.6	7.9	
Fuentes de capital – total	5,055.4	260.0	
Usos de Capital			
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\$122m 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	628.7	31.1	
Expansions and developments – total	1,598.6	80.3	<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 180 mil pies cuadrados
Remodelaciones			
Remodelaciones en 2019-2020	167.6	8.3	<ul style="list-style-type: none"> Remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) está en proceso
Remodelaciones en 2021	38.2	1.9	
Remodeling – Total	205.8	10.2	

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. Se excluye un desembolso de US\$10 de la línea de crédito revolviente realizado en junio de 2021.

Administración del Capital: Resumen 2017-2021 (continuación)



Usos de Capital (continuación)	P\$.m equiv.	US\$m 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% (sin cambio 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	5,055.4	260.0	
Oportunidades potenciales de uso de capital – a 2T21			
Pagos pendientes por progreso en 2021, de proyectos comprometidos	512.9	25.6	<ul style="list-style-type: none"> Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en el mercado industrial, incluyendo el creciente mercado manufactura y logística. Reservas de terrenos industriales de 440 mil m² de los cuales 147 mil m² son parte del fideicomiso de una Joint Venture (FIBRAMQ tiene el 67.5% de participación), adicionalmente FIBRAMQ tiene una propiedad comercial en la ZMCDMX con 27 mil m² de terreno y 17 mil m² de construcción de la cual 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 50.0%
Proyectos no comprometidos – cartas de intención y pipeline	0.0	0.0	
Expansiones y desarrollo – total	512.9	25.6	
Pagos pendientes de remodelación de centros comerciales	11.1	0.6	<ul style="list-style-type: none"> Incluye la remodelación por terminar en City Shops Valle Dorado Fase I y Fase II
Programa de recompra de CBFIs – remanente del programa 2021-2022	1,000.0	50.0	
Total	1,524.0	76.2	<ul style="list-style-type: none"> Ps. 1.0 mil m autorizados y disponibles para el programa de recompra disponible hasta Junio 2022

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. Se excluye un desembolso de US\$10 de la línea de crédito revolvente realizado en junio de 2021.

2 | Portafolio Industrial

Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Ocupación al cierre sube a 95.5% con una ABA arrendada alta y mostrando un incremento en retención. Resultados financieros y operacionales fuertes, con un NOI incrementando 5.7% A/A en USD

Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas</i>	3T21	2T21	Var (%) 3T21 vs 2T21	3T20	Var (%) 3T21 vs 3T20	9 Meses terminados el 30 Septiembre 2021	9 Meses terminados el 30 Septiembre 2020 (PPC)	Var 2021 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$849.6	\$858.3	-1.0%	\$895.4	-5.1%	\$2,550.6	\$2,628.5	-3.0%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$73.5)	(\$75.4)	-2.5%	(\$83.3)	-11.7%	(\$219.7)	(\$224.5)	-2.1%
NOI	\$776.1	\$782.9	-0.9%	\$812.1	-4.4%	\$2,330.9	\$2,404.0	-3.0%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	95.5%	95.0%	53pb	94.0%	153pb	95.5%	94.0%	153pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.0%	94.6%	41pb	93.9%	109pb	94.5%	95.1%	-55pb
ABA ('000s ft ²) CDP	29,952	29,952	0.0%	29,699	0.9%	29,952	29,699	0.9%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.16	\$5.12	0.8%	\$4.98	3.7%	\$5.16	\$4.98	3.7%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	83.2%	76.5%	671pb	79.7%	353pb	83.2%	79.7%	353pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.3	-1.9%	3.3	-0.9%	3.2	3.3	-0.9%
Margen de NOI (%)	91.3%	91.2%	13pb	90.7%	65pb	91.4%	91.5%	-7pb
TC PDP Promedio	19.93	20.21	-1.4%	22.39	-11.0%	20.17	21.63	-6.8%
TC CDP	20.31	19.80	2.5%	22.46	-9.6%	20.31	22.46	-9.6%
TC Promedio	20.01	20.05	-0.2%	22.11	-9.5%	20.13	21.79	-7.6%

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

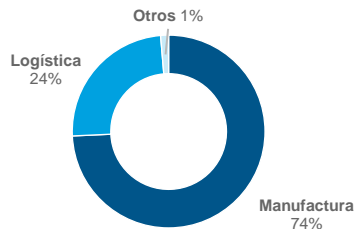
Presencia industrial de FIBRA Macquarie en México

FIBRA
Macquarie
México



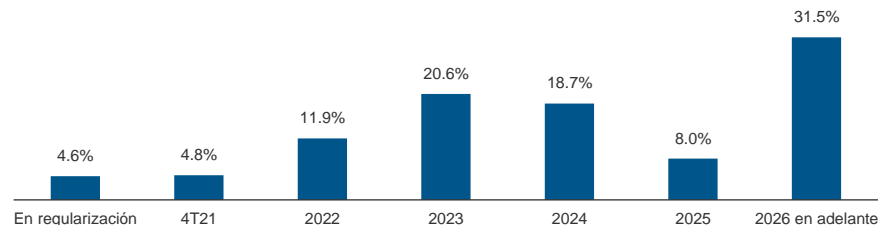
Uso del espacio

% de renta base anualizada



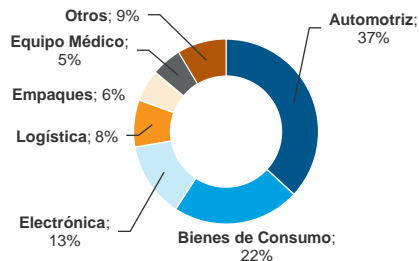
Perfil de expiraciones

% de renta base anualizada



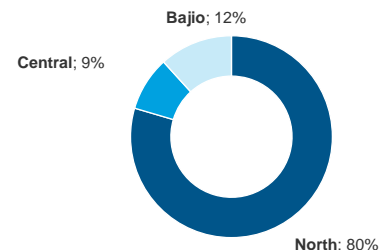
Presencia en Industrias Clave

% de renta base anualizada



Presencia en mercados Clave

% de renta base anualizada



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **25.2%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.7 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

La actividad de nuevos arrendamientos mas alta del 2021 sumando 424.0 mil de pies cuadrados; fuerte actividad de renovaciones resultando en una retención de 83.2%

Puntos clave de arrendamiento industrial en 3T21

Transacción	Mercado	ABA (ft ²)	Industria	Plazo (años)
Nuevo Arrendamiento	Ciudad Juárez	207,914	Bienes de Consumo	10.4
Renovacion	Monterrey	106,170	Autopartes	3.0
Renovacion	San Luis Potosi	110,000	Autopartes	3.0
Nuevo Arrendamiento	Guadalajara	55,325	Electrónica	7.8
Renovacion	Hermosillo	94,250	Logistica	2.3

Panorama regional

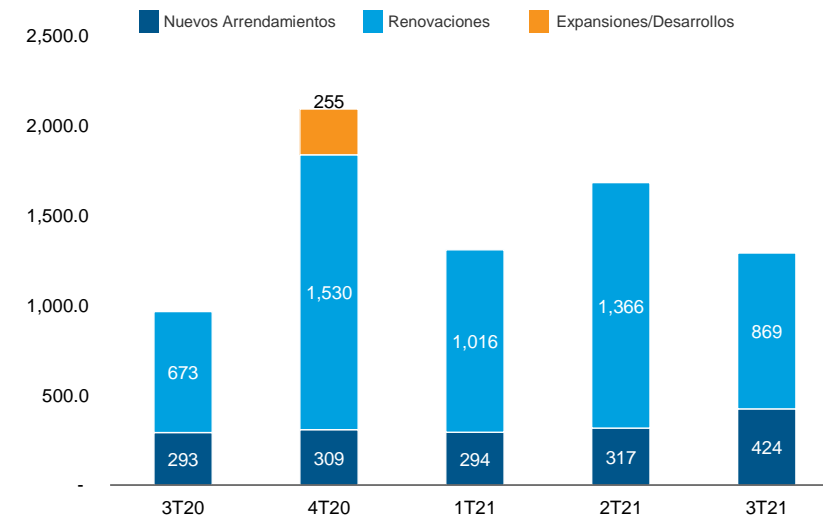
(Al 30 de septiembre de 2021)

	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de Propiedades	180	26	30	236
Numero de Inquilinos ¹	211	26	44	281
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,227.5	339.3	215.9	2,783
Ocupación (CDP)	94.9%	98.8%	96.2%	95.5%
% Renta Base Anualizada	79.6%	11.7%	8.7%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² (CDP, US\$) ²	\$5.16	\$4.80	\$5.75	\$5.16

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 20.3060 3. Basado en contratos firmados.

Actividad de arrendamiento industrial³

Pies² en miles



3

Portafolio Comercial

Portafolio Comercial: Aspectos relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Panorama comercial con mejores perspectivas ante el COVID y menores descuentos. Los ingresos trimestrales han llegado a su máximo nivel postpandemia con Ps. 12.9m de descuentos en rentas, menores en 4.2% T/T. Cuentas por cobrar netas en Ps. 10.0m, menores en 8.0% T/T

Métricas operativas y financieras

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	3T21	2T21	Var (%) 3T21 vs 2T21	3T20	Var (%) 3T21 vs 3T2030	9 Meses terminados el 30 Septiembre 2021	9 Meses terminados el 30 Septiembre 2020 (PPC)	Var 2021 a la fecha vs PPC
Indicadores financieros selectos								
Ingresos	\$151.0	\$142.5	6.0%	\$149.6	1.0%	\$444.9	\$583.9	-23.8%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$120.0	\$114.9	4.4%	\$125.4	-4.3%	\$354.3	\$502.4	-29.5%
Ingresos por Renta Variable ³	\$20.2	\$17.9	13.0%	\$18.3	10.5%	\$63.1	\$55.4	13.9%
Otros Ingresos ⁴	\$10.8	\$9.8	11.0%	\$5.9	82.1%	\$27.5	\$26.1	5.2%
Gastos	(\$52.3)	(\$46.0)	13.8%	(\$54.7)	-4.4%	(\$151.1)	(\$165.5)	-8.7%
NOI	\$98.7	\$96.5	2.2%	\$94.8	4.1%	\$293.7	\$418.4	-29.8%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	90.0%	90.6%	-60pb	92.1%	-214pb	90.0%	92.1%	-214pb
Ocupación (%) promedio de periodo	90.1%	90.6%	-58pb	92.2%	-212pb	90.6%	92.8%	-216pb
ABA ('000s ft ²) CDP	425	426	0.0%	423.9	0.3%	425.3	423.9	0.3%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$156.48	\$153.92	1.7%	\$153.78	1.8%	\$156.48	\$153.78	1.8%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	63.5%	62.9%	60pb	65.0%	-148pb	63.5%	65.0%	-148pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.4	-1.2%	3.7	-8.6%	3.4	3.7	-8.6%
Margen de NOI (%)	65.3%	67.7%	-239pb	63.4%	195pb	66.0%	71.7%	-563pb

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

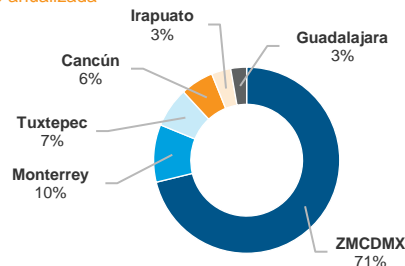


Puntos clave del portafolio comercial

- 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

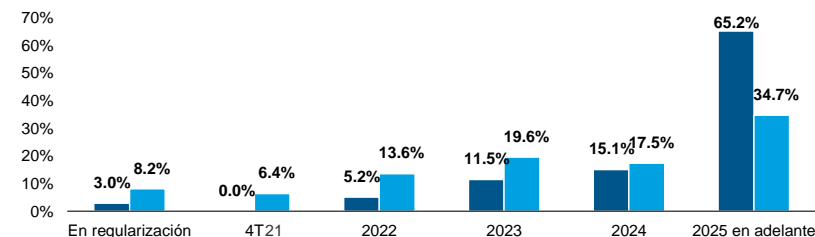
% de renta base anualizada¹



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

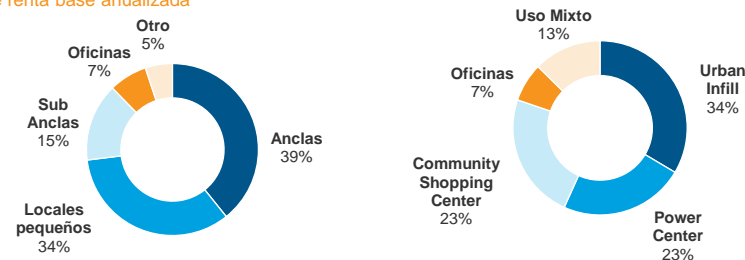
Perfil de Expiraciones

% 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 5.0 años

Arrendamiento comercial y panorama regional

La actividad de nuevos arrendamientos más alta desde el 3T20 con un total de 4.2 mil metros cuadrados fue contrarrestada con las salidas

Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T21

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Arboledas	1,323	Gimnasios	Smart Fit
Nuevo Arrendamiento	City Shops Valle Dorado	620	Oficina	Boxlity
Nuevo Arrendamiento	Magnocentro	249	Dark Kitchen	Casa de Toño
Renovación	City Shops Valle Dorado	590	Oficina	Grupo Financiero Base
Renovación	Multiplaza Arboledas	438	Restaurant	Italianni's

Panorama regional

(Al 30 de septiembre, 2021)

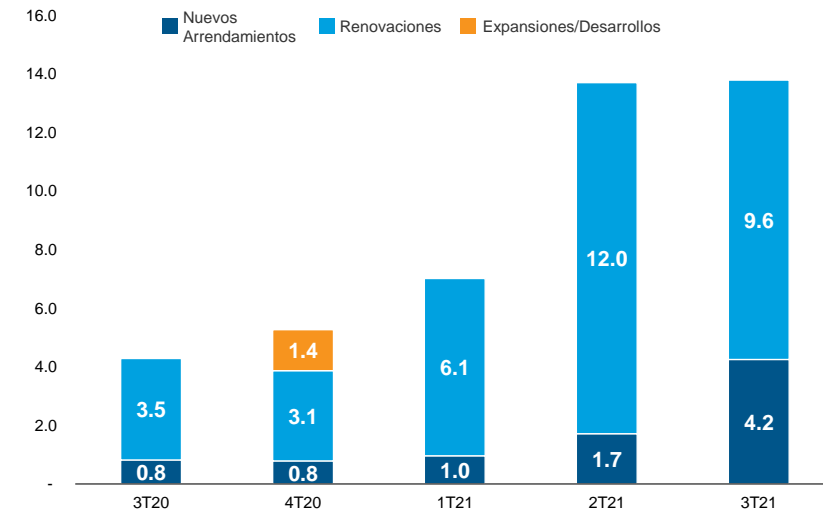
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	TOTAL
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	475	162	637
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.5	81.8	425
Ocupación (CDP)	89.8%	90.8%	90.0%
% Renta Base Anualizada	84.0%	16.0%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (CDP) ²	Ps.162.99 US\$8.03	Ps.129.42 US\$6.37	Ps.156.48 US\$7.71

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 20.3060. 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 10.1% A/A¹ al 30 de septiembre 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 3T21

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint Venture			Total		
	3T21	3T20	Var %	3T21	3T20	Var %	3T21	3T20	Var %
Ocupación (%)	91.5%	93.9%	-235 pb	88.2%	90.0%	-188 pb	90.0%	92.1%	-214 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	146.0	144.7	0.9%	169.2	164.9	2.6%	156.5	153.8	1.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.0	3.4	-11.8%	3.7	4.0	-6.0%	3.4	3.7	-8.6%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	0.2	0.2	0.0%	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\$121.6m 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 (US\$e '000s)	Retorno NOI estimado ²	% de avance	Completado / Terminación Esperada	Duración de contrato (años)	Ocupación al 3T21 CDP
2014	3		126	7,301	11.8%	100%	NA	10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%	NA	10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%	NA	6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%	NA	6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%	NA	10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%	NA	9	100%
Comercial ¹	4		133	4,417	12.2%	100%	NA	11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%	NA	10	100%
Industrial	7		391	18,590	10.2%	100%	NA	10	100%
Comercial ¹	1		3	1,028	8.2%	100%	NA	6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%	100%	NA	5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%	100%	NA	5	100%
2019	3		271	11,954	13.7%	100%	NA	5	100%
Industrial	2		247	11,342	11.6%	100%	NA	5	100%
Comercial ¹	1		24	611	54.4%	100%	NA	6	100%
2020	2		255	12,540	11.3%	100%	NA	10	100%
Industrial	2		255	12,540	11.3%	100%	NA	10	100%
2021	4		726	42,782	9.0%-11.0%				
Industrial	2		693	41,372	9.0%-11.0%	36%	2T22	NA	NA
En proceso	2		693	41,372	9.0%-11.0%	36%	2T22	NA	NA
MCMA		Desarrollo	510	28,550	9.0%-11.0%	45%	2T22	NA	NA
Monterrey		Desarrollo	183	12,822	9.0%-11.0%	16%	2T22	NA	NA
Comercial ¹	2		33	1,410	11.4%	99%	4T21	10	81%
En Progreso/Terminadas	2		33	1,410	11.4%	99%	4T21	10	81%
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	100%	1T21	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	99%	4T21	10	73%
Total	37		2,388	121,596	10.9%				

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos 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

Estados Financieros Selectos

Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

	Sep 30, 2021				Sep 30, 2020			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	805.6	76.8	882.4	39.3	-	921.7	966.7
Gastos refacturados a los inquilinos	-	47.6	10.6	58.2	5.8	-	64.0	58.0
Ajustes por línea recta	-	(3.6)	4.0	0.4	(0.2)	-	0.2	11.1
Ingresos por estacionamiento	-	-	8.3	8.3	1.4	-	9.8	6.5
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	0.0	0.0	0.1	-	0.1	0.4
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.2	1.2	2.6	-	3.8	1.4
Ingresos de marketing	-	-	0.5	0.5	0.5	-	1.1	0.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	849.6	101.4	951.0	49.6	-	1,000.6	1,044.9
Gastos de administración de la propiedad	-	(15.4)	(2.7)	(18.1)	(3.8)	-	(21.9)	(19.7)
Mantenimiento de las propiedades	-	(13.6)	(6.9)	(20.5)	(5.2)	(0.2)	(25.8)	(30.3)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.1)	-	(10.1)	-	-	(10.1)	(10.3)
Gastos de pintura	-	(4.5)	(0.2)	(4.7)	-	-	(4.7)	(5.0)
Impuesto predial	-	(13.2)	(5.5)	(18.7)	(0.8)	(0.2)	(19.7)	(18.6)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.0)	(0.4)	(6.4)	(0.3)	(0.0)	(6.7)	(6.0)
Servicios de seguridad	-	(2.1)	(3.7)	(5.8)	(2.4)	-	(8.2)	(8.9)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(0.9)	(1.3)	(2.3)	(0.8)	-	(3.0)	(3.6)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(17.5)	-	(17.5)	(0.2)	-	(17.7)	(14.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(23.5)	(1.3)	(24.8)	(0.5)	-	(25.3)	(20.8)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(8.6)	(3.7)	(12.3)	(3.5)	-	(15.7)	(27.2)
Otros gastos de la propiedad	-	(3.3)	(7.6)	(10.9)	(3.7)	(0.0)	(14.6)	(13.5)
Total gastos de la propiedad	-	(118.6)	(33.3)	(151.9)	(21.2)	(0.4)	(173.5)	(178.6)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (67.5%) 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 67.5% 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)

	Sep 30, 2021						Sep 30, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial		
Honorarios de administración	(50.5)	-	-	(50.5)	-	-	(50.5)	(47.5)
Gastos relacionados a transacciones	(0.6)	(0.1)	-	(0.7)	-	-	(0.7)	(2.7)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(17.8)	(0.6)	(0.3)	(18.6)	-	(0.1)	(18.7)	(15.3)
Gastos financieros	-	(202.6)	(23.7)	(226.4)	(12.6)	-	(239.0)	(268.7)
Ingresos por intereses	2.5	0.4	0.4	3.3	0.2	0.0	3.6	4.0
Otros ingresos	-	7.7	-	7.7	-	-	7.7	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	(0.4)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(256.6)	(151.8)	(0.0)	(408.3)	-	0.4	(407.9)	374.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	906.4	-	906.4	-	8.3	914.7	(850.3)
Revaluación de propiedades de inversión	-	251.4	91.1	342.6	37.4	-	380.0	(13.1)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	7.9	-	-	7.9	-	-	7.9	18.6
Total otros ingresos/gastos operativos	(315.1)	810.9	67.5	563.3	25.0	8.6	596.9	(801.3)
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(315.1)	1,541.9	135.6	1,362.4	53.3	8.3	1,424.0	65.0

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 67.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2021						Sep 30, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial		
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(315.1)	1,541.9	135.6	1,362.4	53.3	8.3	1,424.0	65.0
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	50.5	-	-	50.5	-	-	50.5	47.5
Gastos relacionados a transacciones	0.6	0.1	-	0.7	-	-	0.7	2.7
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	17.8	0.6	0.3	18.6	-	0.1	18.7	15.3
Gastos financieros	-	202.6	23.7	226.4	12.6	-	239.0	268.7
Ingresos por intereses	(2.5)	(0.4)	(0.4)	(3.3)	(0.2)	(0.0)	(3.6)	(4.0)
Otros ingresos	-	(7.7)	-	(7.7)	-	-	(7.7)	-
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.0)	-	(0.0)	-	-	(0.0)	0.4
(Ganancia)/pérdida cambiaria	256.6	151.8	0.0	408.3	-	(0.4)	407.9	(374.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(906.4)	-	(906.4)	-	(8.3)	(914.7)	850.3
Revaluación de propiedades de inversión	-	(251.4)	(91.1)	(342.6)	(37.4)	-	(380.0)	13.1
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(7.9)	-	-	(7.9)	-	-	(7.9)	(18.6)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	731.0	68.1	799.1	28.4	(0.4)	827.1	866.4
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	17.5	-	17.5	0.2	-	17.7	14.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	23.5	1.3	24.8	0.5	-	25.3	20.8
Gatos de pintura	-	4.5	0.2	4.7	-	-	4.7	5.0
Ingreso neto operativo	0.0	776.4	69.6	846.0	29.1	(0.4)	874.7	906.9

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

FIBRA
Macquarie
México



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

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2021						Sep 30, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	0.0	776.4	69.6	846.0	29.1	(0.4)	874.7	906.9
Honorarios de administración	(50.5)	-	-	(50.5)	-	-	(50.5)	(47.5)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(17.8)	(0.6)	(0.3)	(18.6)	-	(0.1)	(18.7)	(15.3)
Gastos relacionados a transacciones	(0.6)	(0.1)	-	(0.7)	-	-	(0.7)	(2.7)
Otros ingresos	-	7.7	-	7.7	-	-	7.7	-
EBITDAre³	(68.9)	783.4	69.3	783.8	29.1	(0.4)	812.5	841.4
Ingresos financieros	2.5	0.4	0.4	3.3	0.2	0.0	3.6	4.0
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(198.9)	(23.3)	(222.2)	(12.4)	-	(234.6)	(264.2)
Gastos de financiamiento normalizados	(6.0)	-	-	(6.0)	(0.3)	-	(6.2)	(6.2)
Gasto de ISR	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	(0.4)
FFO⁵	(72.3)	584.9	46.4	558.9	16.7	(0.4)	575.2	574.6
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(57.9)	(1.3)	(59.2)	(0.4)	-	(59.7)	(48.5)
Mejoras del inquilino	-	(20.9)	(1.0)	(21.9)	(0.4)	-	(22.4)	(15.8)
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar	-	(5.7)	-	(5.7)	-	-	(5.7)	(4.3)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(3.1)	(0.1)	(3.1)	-	-	(3.1)	(3.0)
Comisiones de arrendamiento	-	(17.0)	(1.3)	(18.2)	(0.4)	-	(18.6)	(8.3)
Gastos internos de ingeniería	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(3.9)
Gastos internos de arrendamiento	-	(7.0)	-	(7.0)	-	-	(7.0)	(13.6)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	3.6	(4.0)	(0.4)	0.2	-	(0.2)	(11.1)
AFFO	(72.3)	473.0	38.8	439.4	15.7	(0.4)	454.7	466.1
FIBRAMQ FFO	(72.3)	584.9	46.4	558.9	16.7	(0.4)	575.2	574.6
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	6.0	-	-	6.0	0.3	-	6.2	6.2
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.7)	(0.4)	(4.1)	(0.3)	-	(4.4)	(4.6)
AMEFIBRA FFO	(66.4)	581.2	45.9	560.8	16.7	(0.4)	577.1	576.2

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 FIBRA, 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.

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 67.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Métricas financieras clave por segmento 3T21

FIBRA
Macquarie
México



Métrica	Ps. (millones)							US\$ (millones)							
	Completamente Propio				Joint Venture			Proporc. Combinado	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc. Combinado
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial ²	Nivel FIBRA		Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial		
Ingresos Totales	0.0	849.6	101.4	951.0	49.6	0.0	1,000.6	0.0	42.5	5.1	47.5	2.5	0.0	50.0	
NOI	(0.0)	776.4	69.6	846.0	29.1	(0.4)	874.7	(0.0)	38.8	3.5	42.3	1.5	(0.0)	43.7	
Margen	n/a	91.4%	68.6%	89.0%	58.6%	N/A	87.4%	n/a	91.4%	68.6%	89.0%	58.6%	N/A	87.4%	
EBITDAre ¹	(68.9)	783.4	69.3	783.8	29.1	(0.4)	812.5	(3.4)	39.2	3.5	39.2	1.5	(0.0)	40.6	
Margen	n/a	92.2%	68.3%	82.4%	58.6%	N/A	81.2%	n/a	92.2%	68.3%	82.4%	58.6%	N/A	81.2%	
FFO	(72.3)	584.9	46.4	558.9	16.7	(0.4)	575.2	(3.6)	29.2	2.3	27.9	0.8	(0.0)	28.7	
Margen	n/a	68.8%	45.7%	58.8%	33.6%	N/A	57.5%	n/a	68.8%	45.7%	58.8%	33.6%	N/A	57.5%	
AFFO	(72.3)	473.0	38.8	439.4	15.7	(0.4)	454.7	(3.6)	23.6	1.9	22.0	0.8	(0.0)	22.7	
Margen	n/a	55.7%	38.2%	46.2%	31.6%	N/A	45.4%	n/a	55.7%	38.2%	46.2%	31.6%	N/A	45.4%	
AMEFIBRA FFO	(66.4)	581.2	45.9	560.8	16.7	(0.4)	577.1	(3.3)	29.0	2.3	28.0	0.8	(0.0)	28.8	
Margen	n/a	68.4%	45.3%	59.0%	33.6%	N/A	57.7%	n/a	68.4%	45.3%	59.0%	33.6%	N/A	57.7%	

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 dólares usando un tipo de cambio de 20.0094 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 están cedidos en garantía de acuerdo con la valuación de los activos al cierre del 3T21

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 67.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos netos por segmento

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

	Sep 30, 2021				Sep 30, 2020			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Activos – circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	357.8	83.3	31.5	472.6	11.4	36.1	520.0	798.5
Cuentas por cobrar, neto ¹	0.0	0.0	7.2	7.2	4.7	0.2	12.1	90.4
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	43.6
Otros activos	8.1	27.2	6.7	42.0	6.8	0.5	49.3	60.2
Total de activos - circulantes	365.9	110.4	45.4	521.8	22.9	36.8	581.5	992.7
Activos – no circulantes								
Efectivo restringido	-	16.8	-	16.8	10.6	-	27.4	28.9
Otros activos	-	184.8	81.1	265.9	28.1	-	294.0	286.9
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversion	-	37,734.0	4,727.8	42,461.9	1,768.2	780.2	45,010.2	46,584.0
Total de activos – no circulantes	-	38,777.3	4,809.0	43,586.2	1,807.0	780.2	46,173.3	47,741.5
Total de activos	365.9	38,887.7	4,854.4	44,108.0	1,829.9	816.9	46,754.8	48,734.2
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	130.6	464.5	31.9	627.0	15.7	44.4	687.1	655.1
Pasivos financieros	203.1	-	-	203.1	4.7	-	207.8	4.3
Otros pasivos	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	4.0
Depósitos de inquilinos	-	19.7	1.5	21.2	-	-	21.2	26.7
Total de pasivos - circulante	333.6	488.1	33.4	855.2	20.4	44.4	920.0	690.2

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 67.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes. ¹ Incluye cuentas por cobrar brutas netas de provisiones por incobrables y otras partidas de ajuste.

Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



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

	Sep 30, 2021						Sep 30, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proportionally
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combined
Pasivos - no circulante								
Depósitos de inquilinos	-	294.0	22.4	316.4	15.9	-	332.3	357.3
Deuda	10,226.9	5,749.9	-	15,976.7	561.4	-	16,538.2	18,218.9
Impuesto diferido	-	22.6	-	22.6	-	-	22.6	24.5
Otras deudas	-	12.2	-	12.2	-	-	12.2	13.6
Instrumentos financieros derivados	148.4	-	-	148.4	-	-	148.4	251.5
Total de pasivos - no circulantes	10,375.2	6,078.6	22.4	16,476.2	577.3	-	17,053.6	18,865.8
Total de pasivos	10,708.9	6,566.7	55.9	17,331.5	597.7	44.4	17,973.6	19,555.9
Neto (pasivos)/activos	(10,343.0)	32,321.0	4,798.5	26,776.5	1,232.2	772.5	28,781.2	29,178.3

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 67.5% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

6 | Perfil de Deuda

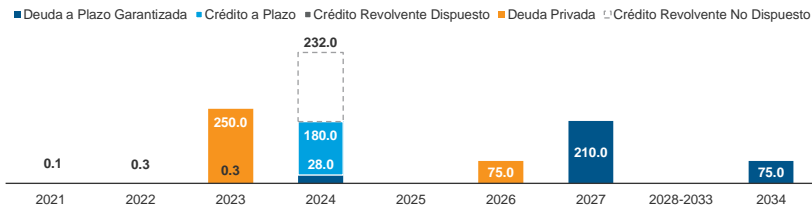
Panorama de la deuda

Niveles de liquidez se mantienen altos en US\$258m a través de una línea de crédito revolving y efectivo disponible, Deuda Neta/EBITDA de 5.1x

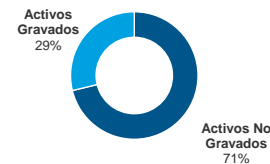
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.3% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.4x
- 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 4.3 años

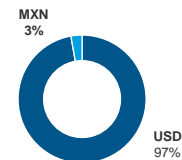
Perfil de vencimientos de deuda²



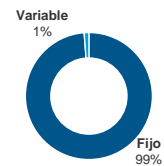
Activos por tipo de garantía



Deuda por divisa

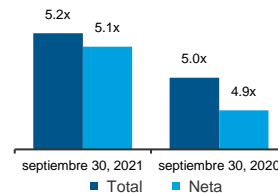


Deuda por tipo de interés

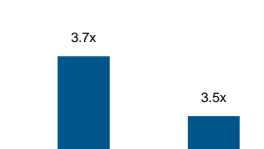


Índices de Deuda Clave³

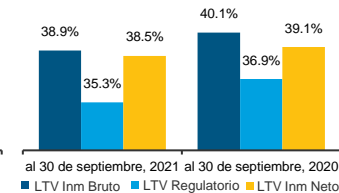
Deuda Total y Neta a EBITDA³



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. 20.3060. 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 3T21: 20.2529 para EBITDA 3T21 anualizado y el TC CDP: 20.3060 para los balances de deuda. 4. NOI 3T21 / gasto por intereses 3T21. 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

Al 30 de septiembre de 2021, el Índice de Apalancamiento disminuyó ligeramente T/T de 35.5% a 35.3% (debido principalmente a fluctuaciones cambiarias) mientras que el IDC incremento a 5.4x (debido principalmente a fluctuaciones cambiarias y mayor posición de caja). A partir de 4T20, el IDC 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

				Pes.'000
Financiamientos ¹				16,273,510
Deuda bursátil				-
Activos Totales				46,157,061
Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,273,510}{46,157,061}$	=	35.3%	

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD_t)

				Pes.'000
		t=0		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	508,661		
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-		
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-		1,702,585
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes			4,711,584
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-		884,851
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-		-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-		266,488
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-		129,048
ICD _t =	$\frac{508,661 + 1,702,585 + 4,711,584}{884,851 + 266,488 + 129,048}$	=	5.4x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

- 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 de la deuda al 30 de septiembre 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	3,655.1	Fixed 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	10.0	203.1	Variable	LIBOR 30d + 2.50%	Solo interés	Sin garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28d + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	5,076.5	Fixed	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,523.0	Fixed	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,264.3	Fixed	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	1,523.0	Fixed	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		800.0	16,244.8						

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.	28.0	568.9	Fixed	8.50%	Principal and Interest ⁶	Guaranty Trust, among others	06-Dec-16	01-Jan-24
Total		28.0	568.9						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		828.0	16,813.7						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 20.3060. 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 período limitado. 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. 7. Al 30 de septiembre de 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\$232.0 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 <i>make-ready</i> . Típicamente de valor bajo
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)

Mayor desembolso de efectivo por partidas debajo de FFO sobre una base A/A debido a la ejecución del programa de mantenimiento y una mayor cantidad de mejoras de inquilino

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Por los tres meses terminados	3T21 Ps. (millones)	3T20 Ps. (millones)	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	-	(0.3)	NM
Capex normalizado de mantenimiento	(86.4)	(58.0)	48.9%
Mejoras a inquilinos	(42.9)	(16.7)	NM
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(1.8)	(14.0)	(87.2%)
Capex normalizado extraordinario	15.6	(4.8)	NM
Comisiones por arrendamiento	(16.3)	(13.1)	23.6%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(0.9)	(3.7)	(75.6%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(2.9)	(7.1)	(59.1%)
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(135.5)	(117.8)	15.1%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(126.6)	(103.6)	22.2%

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta

8 | Anexo

Información relevante COVID-19: programa de diferimiento de rentas

Resumen del programa de apoyo de rentas (Proporc. Combinado)	Programación original de rentas (pre-apoyo de rentas)					Programación ajustada de rentas (post-apoyo de rentas)										3T21 1T20-3T21 apoyo de apoyo de rentas rentas							
	2020		1T21	2T21	3T21	1T21-3T21		2020	1T21	2T21	3T21	3T20		4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	Total	Total		
	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Actual	Actual	Actual	Actual	Programadas										Total	Total	Total
	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	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	37,503	364,450	128,948	28,636	53,315	24,555	-	-	-	-	-	-	235,454	12,948	128,996	-	-	-		
Total	216,013	57,782	66,834	37,503	378,132	138,571	28,636	53,315	24,555	-	-	-	-	-	-	245,077	12,948	133,055	-	-	-		
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	37,503	400,087	156,361	28,636	53,315	24,555	-	1,047	1,954	2,660	1,892	672	271,092	12,948	137,220	-	-	-		
Total	736,287	59,037	66,834	37,503	899,661	557,873	29,059	53,315	24,555	41,344	40,669	8,481	4,640	3,528	3,140	766,606	12,948	234,858	-	-	-		
Ingresos sin impacto																							
Industrial	2,836,416	790,054	800,878	805,091	5,232,439	2,836,416	790,054	800,878	805,091	-	-	-	-	-	-	5,232,439	-	-	-	-	-		
Comercial	290,896	68,411	63,499	91,548	514,353	290,896	68,411	63,499	91,548	-	-	-	-	-	-	514,353	-	-	-	-	-		
Total	3,127,312	858,465	864,376	896,639	5,746,792	3,127,312	858,465	864,376	896,639	-	-	-	-	-	-	5,746,792	-	-	-	-	-		
Total rent income	3,863,599	917,502	931,210	934,142	6,646,453	3,685,185	887,525	917,692	921,194	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	6,513,398	12,948	234,857	-	-	-		

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	934,142	6,646,453	3,786,157	888,356	917,692	921,194												

Información relevante COVID-19: Impacto y cobranza del programa de diferimiento de rentas

Resumen 3T21 (Proporc. Combinado)	Industrial	Comercial			3T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	2T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	Variación (3T21 vs 2T21)
		Propios	JV	Total			
	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000			
Rentas programadas originalmente (pre-descuentos de rentas)	805,091	87,529	41,522	129,051	934,142	931,210	0.3%
Menos: descuentos de renta	-	(10,727)	(2,221)	(12,948)	(12,948)	(13,518)	(4.2%)
Rentas Programadas ajustadas (post-descuentos de rentas)	805,091	76,802	39,301	116,103	921,194	917,692	0.4%
Perfil de cobranza de rentas del trimestre actual							
Total de renta diferida del trimestre a ser cobrada	-	-	-	-	-	-	0%
Cobranza de Rentas ajustadas (renta original menos descuentos y diferimientos) (a)	805,091	76,802	39,301	116,103	921,194	917,692	0.4%
Rentas a cobrar en el trimestre actual							
1. Cobranza relacionada a trimestres anteriores	16,586	5,333	4,471	9,804	26,390	23,267	13.4%
Rentas	7,869	4,283	3,440	7,723	15,593	19,346	(19.4%)
Otros	8,717	1,050	1,031	2,080	10,797	3,921	na
2. Cobranza relacionada a trimestre actual	929,561	86,007	43,235	129,242	1,058,803	1,053,903	0.5%
Rentas (b)	795,056	66,029	34,216	100,245	895,301	891,115	0.5%
Otros	134,504	19,978	9,019	28,997	163,502	162,788	0.4%
Cobranza como % de ingresos programados- (b) como % de (a)	98.8%	86.0%	87.1%	86.3%	97.2%	97.1%	0.1%
Total de cobranza del trimestre	946,147	91,340	47,706	139,046	1,085,193	1,077,170	0.7%

Información relevante COVID-19: cuentas por cobrar

Análisis de cuentas por cobrar	Rentas diferidas sin cobrar incluidas en ingresos	Descuentos incluidos sin cobrar en ingresos	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni diferimientos)	Otras cuentas sin cobrar clientes en acción legal	Rentas no cobradas de acción legal	Total (excl. IVA)	Total (excl. IVA)	Variación (3T21 vs 2T21)
	Debido despues de 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Sep-21 Ps'000	Debido al 30-Jun-21 Ps'000	%
Industrial								
Cuentas por cobrar brutas	2,383	-	16,506	10,804	64,175	93,868	90,078	4.2%
Provisión de incobrables	(38)	-	(8,096)	(7,387)	(64,175)	(79,696)	(69,505)	14.7%
Cuentas por cobrar netas	2,345	-	8,410	3,417	-	14,172	20,573	(31.1%)
Provisión de incobrables – industrial	1.6%	n/a	49.0%	68.4%	100.0%	84.9%	77.2%	774 bps
Comercial (portafolio propio)								
Cuentas por cobrar brutas	2,489	26,400	2,207	389	58,581	90,066	86,891	3.7%
Provisión de incobrables	(337)	(23,088)	(1,929)	(340)	(58,581)	(84,275)	(82,569)	2.1%
Cuentas por cobrar netas	2,152	3,312	278	49	-	5,791	4,322	34.0%
Provisión de incobrables – comercial (portafolio propio)	13.5%	87.5%	87.4%	87.4%	100.0%	93.6%	95.0%	(146 bps)
Total FIBRAMQ (portafolio propio)								
Cuentas por cobrar brutas	4,872	26,400	18,713	11,193	122,756	183,934	176,969	3.9%
Provisión de incobrables	(375)	(23,088)	(10,025)	(7,727)	(122,756)	(163,971)	(152,074)	7.8%
Cuentas por cobrar netas	4,497	3,312	8,688	3,466	-	19,963	24,895	(19.8%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (industrial + comercial (portafolio propio))	7.7%	87.5%	53.6%	69.0%	100.0%	89.1%	85.9%	321 bps
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por cobrar brutas	4,719	13,452	6,634	1,171	13,885	39,859	38,108	4.6%
Provisión de incobrables	(3,637)	(11,227)	(5,834)	(1,030)	(13,885)	(35,611)	(32,137)	10.8%
Cuentas por cobrar netas	1,082	2,225	800	141	-	4,248	5,971	(28.9%)
Provisión de incobrables - Joint Venture	77.1%	83.5%	87.9%	88.0%	100.0%	89.3%	84.3%	501 bps
Total comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por cobrar brutas	7,208	39,852	8,841	1,560	72,466	129,925	124,999	3.9%
Provisión de incobrables	(3,974)	(34,315)	(7,763)	(1,370)	(72,466)	(119,886)	(114,706)	4.5%
Cuentas por cobrar netas	3,234	5,537	1,078	190	-	10,039	10,293	(2.5%)
Provisión de incobrables - (comercial propio + JV)	55.1%	86.1%	87.8%	87.8%	100.0%	92.3%	91.8%	51 bps
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por cobrar brutas	9,591	39,852	25,346	12,363	136,641	223,793	215,077	4.1%
Provisión de incobrables	(4,012)	(34,315)	(15,858)	(8,756)	(136,641)	(199,582)	(184,211)	8.3%
Cuentas por cobrar netas	5,579	5,537	9,488	3,607	-	24,211	30,866	(21.6%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	41.8%	86.1%	62.6%	70.8%	100.0%	89.2%	85.6%	353 bps

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

FIBRA
Macquarie
México



En el portafolio comercial de FIBRAMQ todos los centros comerciales están anclados con supermercados; las restricciones relacionadas al COVID han sido aminoradas

Estatus actual del portafolio comercial¹

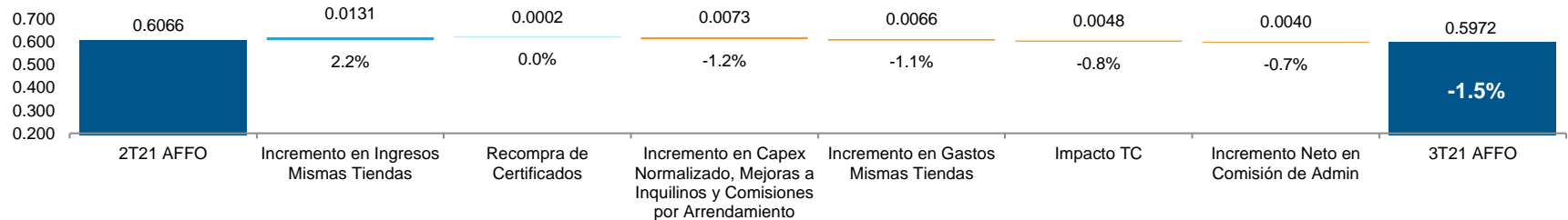
Clasificación	% del total de ABA	% cerrado por ABA	% del total de renta base anualizada	% cerrado por renta base anualizada
Supermercados	38.35%	0.00%	23.88%	0.00%
Restaurantes	6.41%	0.03%	9.96%	0.05%
Cines	10.08%	0.00%	8.33%	0.00%
Oficinas	3.54%	0.00%	6.53%	0.00%
Gimnasios	4.19%	0.00%	6.51%	0.00%
Bancos	2.95%	0.00%	5.99%	0.00%
Tiendas departamentales	9.61%	0.00%	5.95%	0.00%
Tiendas de ropa	2.99%	0.03%	5.09%	0.05%
Entretenimiento	5.39%	0.00%	3.02%	0.00%
Tiendas de muebles para el hogar	2.15%	0.00%	2.51%	0.00%
Hoteles	2.03%	0.00%	1.40%	0.00%
Artículos para el hogar	2.97%	0.00%	1.92%	0.00%
Artículos para la oficina/escuela	0.13%	0.00%	0.18%	0.00%
Oficinas Gubernamentales	0.41%	0.00%	0.57%	0.00%
Farmacias	0.27%	0.00%	0.71%	0.00%
Dentistas	0.27%	0.00%	0.56%	0.00%
Tiendas de mascotas	0.13%	0.00%	0.30%	0.00%
Distribución	0.16%	0.00%	0.16%	0.00%
Estaciones de gasolina	0.39%	0.00%	0.11%	0.00%
Telecomunicaciones	0.22%	0.00%	0.53%	0.00%
Otros	7.35%	0.25%	13.72%	0.42%
Total	100.00%	0.31%	100.00%	0.52%

1. Al 26 de octubre de 2021.

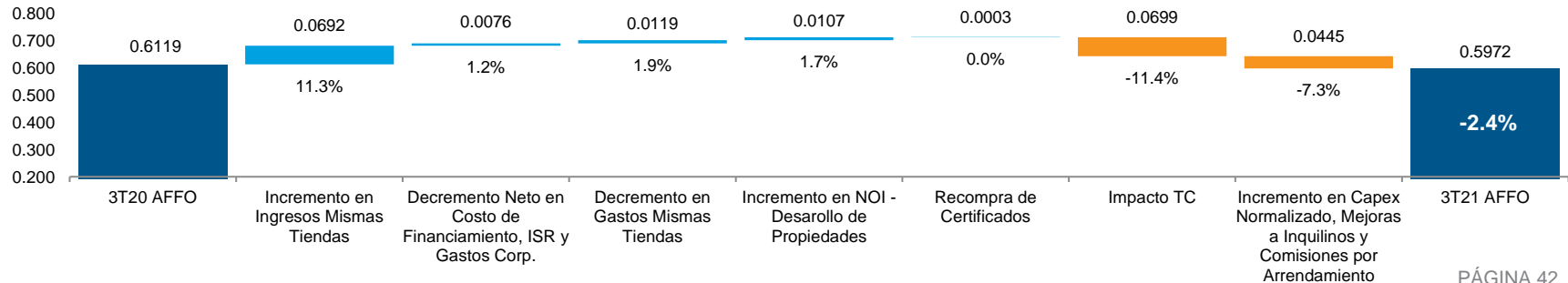
Puentes de AFFO por certificado 3T21

El AFFO por certificado disminuyó 2.4% A/A por efectos cambiarios que fueron parcialmente contrarrestados por un incremento en los ingresos en mismas tiendas

AFFO por certificado en Ps. de 2T21 a 3T21



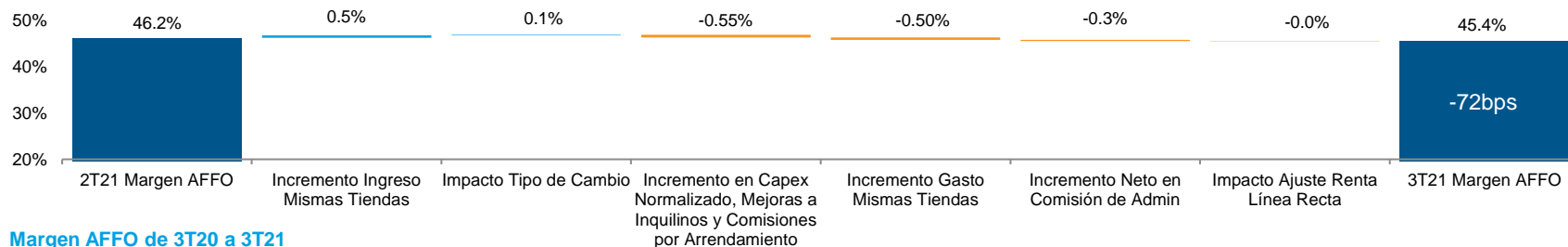
AFFO AFFO por certificado en Ps. de 3T20 a 3T21



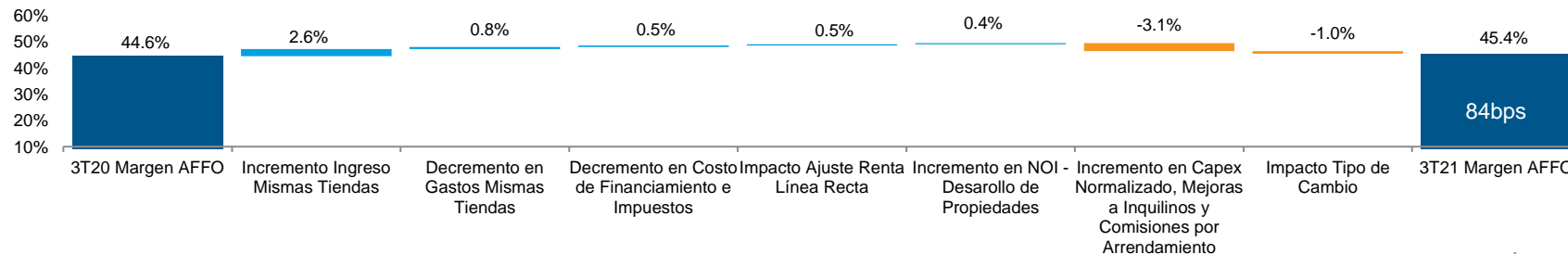
Puentes margen AFFO 3T21

El margen de AFFO disminuyó 72pb T/T como resultado de mayores ajustes de AFFO normalizado y mayores gastos en mismas tiendas que fueron parcialmente contrarrestados con mayores ventas. Incremento de 84pb A/A atribuible a mayores ventas junto con menores gastos en mismas tiendas

Margen AFFO de 2T21 a 3T21



Margen AFFO de 3T20 a 3T21

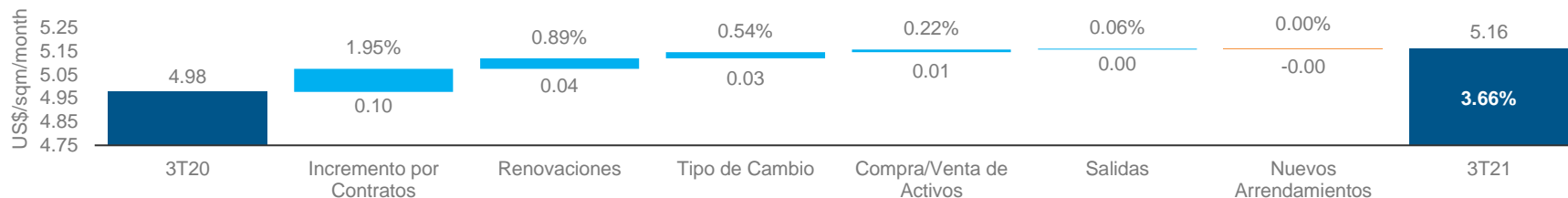


Puente entre tasas de renta Año con Año

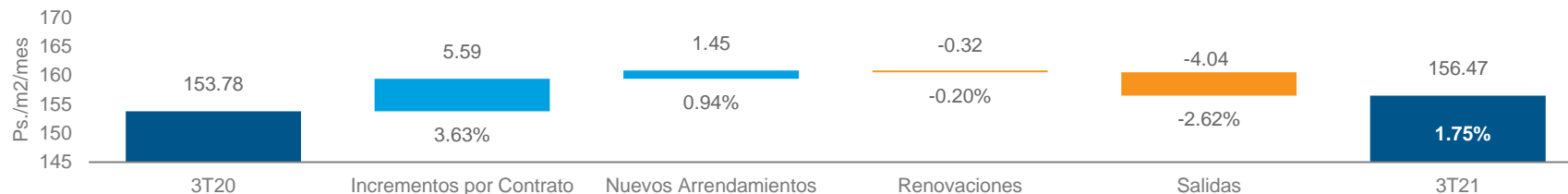


Incremento en la tasa de renta industrial atribuible a incrementos contractuales y renovaciones en términos positivos; tasas de renta comercial están siendo beneficiadas por la indexación a inflación pero continúan siendo afectadas por salidas de locales pequeños

Industrial – Puente entre tasas de renta de 3T20 a 3T21 (US\$)



Comercial – Puente entre tasas de renta de 3T20 a 3T21 (Ps.)

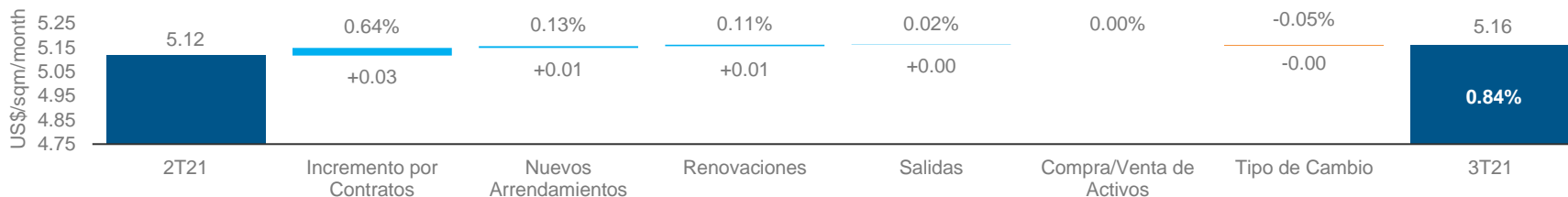


Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

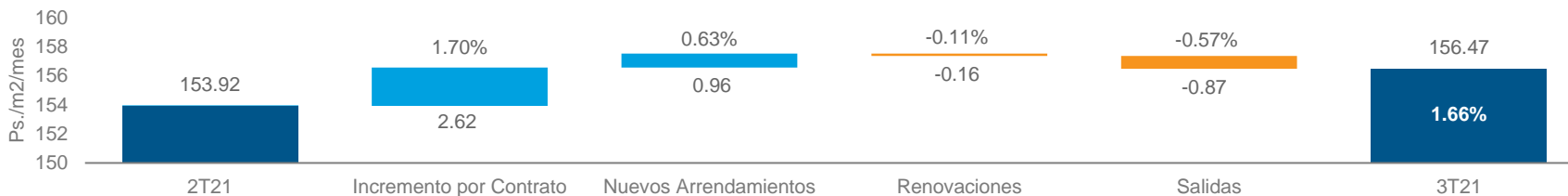


Los aumentos en las rentas industriales fueron impulsados por incrementos contractuales y por nuevos arrendamientos; las tasas de renta en el portafolio comercial incrementaron por márgenes de renovación positivos y por nuevos arrendamientos

Industrial – Puente entre tasas de renta de 2T21 a 3T21 (US\$)



Comercial – Puente entre tasas de renta de 2T21 a 3T21 (Ps.)



Desempeño mismas tiendas por portafolio

FIBRA
Macquarie
México



La ocupación mismas tiendas del portafolio industrial subió 150 pb para situarse en 95.5% al cierre del periodo

Portafolio industrial (mismas tiendas) – métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas ¹	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%) 9M21 vs 9M20
Ingreso Operativo Neto	Ps. 768.2m	Ps. 812.4m	-5.4%	Ps. 2,305.0m	Ps. 2,404.5m	-4.1%
Margen Operativo Neto	91.4%	90.7%	63 bps	91.4%	91.5%	-10 bps
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 period	95.5%	94.0%	150 bps	95.5%	94.0%	150 bps
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.15	4.98	3.5%	5.15	4.98	3.5%
Retención de clientes UDM	83.2%	79.7%	353 bps	83.2%	79.7%	353 bps
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.3	-2.8%	3.2	3.3	-2.8%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.1%	93.5%	-137 bps	92.1%	93.5%	-137 bps

Portafolio comercial (mismas tiendas) – métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas ¹	3T21	3T20	Var (%)	9M21	9M20	Var (%) 9M21 vs 9M20
Ingreso Operativo Neto	Ps. 100.0m	Ps. 96.3m	3.8%	Ps. 298.2m	Ps. 315.8m	-5.6%
Margen Operativo Neto	66.2%	64.4%	179 bps	67.0%	66.2%	85 bps
Numero de propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,578	4,562	0.3%	4,578	4,562	0.3%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425	424	0.3%	425	424	0.3%
Ocupación fin del periodo	90.0%	92.1%	-214 bps	90.0%	92.1%	-214 bps
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$156.48	\$153.78	1.8%	\$156.48	\$153.78	1.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.7	-8.6%	3.4	3.7	-8.6%

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

Distribución de ABA por mercado

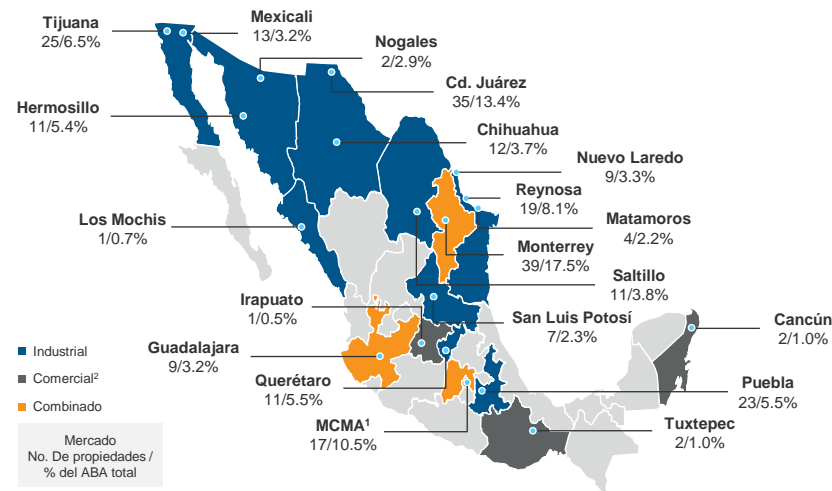
Portafolio diversificado

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 3T21 y 3T20 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde julio 1, 2020 y hasta septiembre 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 de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDA_{re}. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDA_{re})** EBITDA_{re} es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDA_{re} de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDA_{re} publicado por otras FIBRAs que no necesariamente calculen su EBITDA_{re} de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDA_{re} es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación interna al 30 de septiembre 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.