

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV:FIBRAMQ)

Cuarto Trimestre 2021



Important information

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.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

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

1	Resumen Ejecutivo	4
2	Portafolio Industrial	12
3	Portafolio Comercial	16
4	Expansiones y Desarrollo	21
5	Reportes Financieros Selectos	23
6	Perfil de Deuda	31
7	Distribuciones y Guía	35
8	Anexo	38



01

Resumen Ejecutivo



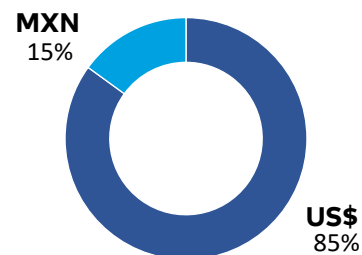
Al 31 de Diciembre de 2021 FIBRA Macquarie - Resumen

Enfoque estratégico

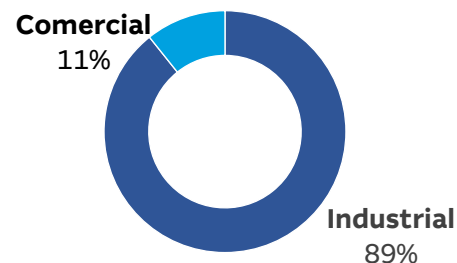
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los 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\$970m / Ps. 19.97 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.5m / Ps. 51.5 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	32.3% / 35.0%
NOI (UDM) ⁵	US\$175m / Ps. 3.54 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.0%
4T21 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6189 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.3827 / Ps. 1.9000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	9.1% / 7.2%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$0.79m / Ps. 16.04m

Resumen del portafolio









Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	ABA	ABA
				('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	236	278	96.0%	2,778	29,904
Comercial ²	17	654	90.1%	425	4,576
Total	253	932	95.2%	3,203	34,480

1. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad. 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021: Ps. 20.5835, precio de certificado Ps. 26.23 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: 20.2818. 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 4T21. 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de diciembre de 2021 de Ps. 20.4100. 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de diciembre de 2021 y tipo de cambio de Ps. 20.2818.









Resumen ejecutivo de 4Q21

Dinámicas favorables para el sector industrial y una recuperación en el portafolio comercial resultaron en un AFFO 2021 por arriba de la guía y un NAV récord de Ps. 41.0; se inicia el año con una guía optimista para 2022; continua el progreso en el programa de desarrollo y objetivos ASG, siendo reconocidos con la designación *EDGE Champion*.

Resumen 4Q21

	95.2% 	Ocupación Consolidada FdP (4T20: 93.9%; 3T21: 94.8%)
	Ps. 0.6189 	AFFO por certificado (4T20 Ps. 0.5940; Ps. 0.5972)
	4.2% 	Var. A/A (%) AFFO por certificado
	3.6% 	Var. T/T (%) AFFO por certificado

Métricas clave 2021

	Ps. 2.3827 	AFFO por certificado (2020 Ps. 2.5911 por certificado)
	79.7% 	Razón de pago AFFO (Razón de pago AFFO 73.2%)
	35.0% 	Índice de apalancamiento inmobiliario neto 2021 ¹ (2020 37.6%)
	Ps. 40.98 	NAV por certificado (2020 Ps. 32.78)

1. 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.

Métricas financieras clave 4T21

Portafolio Consolidado ¹	Ps. m ⁵			US\$m ^{5,6}		
	4T21	4T20	Variación (%)	4T21	4T20	Variación (%)
Ingresos Totales	1,044.2	1,011.9	3.2%	50.3	49.0	2.6%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")²	917.9	870.3	5.5%	44.2	42.2	4.9%
NOI por certificado ³	1.2057	1.1427	5.5%	0.0581	0.0554	4.9%
Margen ⁴	87.9%	86.0%	189pb	87.9%	86.0%	189pb
EBITDA²	851.8	798.0	6.7%	41.1	38.7	6.1%
EBITDA por certificado ³	1.1188	1.0478	6.8%	0.0539	0.0508	6.2%
Margen ⁴	81.6%	78.9%	271pb	81.6%	78.9%	271pb
FFO²	604.8	557.7	8.5%	29.2	27.0	7.9%
FFO por certificado ³	0.7944	0.7322	8.5%	0.0383	0.0355	7.9%
Margen ⁴	57.9%	55.1%	281pb	57.9%	55.1%	281pb
AFFO²	471.1	452.4	4.1%	22.7	21.9	3.6%
AFFO por certificado ³	0.6189	0.5940	4.2%	0.0298	0.0288	3.6%
Margen ⁴	45.1%	44.7%	41pb	45.1%	44.7%	41pb
EBITDAre²	848.9	795.2	6.8%	40.9	38.5	6.2%
EBITDAre por certificado ³	1.1151	1.0440	6.8%	0.0537	0.0506	6.2%
Margen ⁴	81.3%	78.6%	272pb	81.3%	78.6%	272pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	606.6	559.2	8.5%	29.2	27.1	7.9%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7969	0.7343	8.5%	0.0384	0.0356	7.9%
Margen ⁴	58.1%	55.3%	283pb	58.1%	55.3%	283pb

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, 4T21: 761,288,719 y 4T20: 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: 4T21: 20.7464; 4T20: 20.6318.

Métricas financieras clave 2021

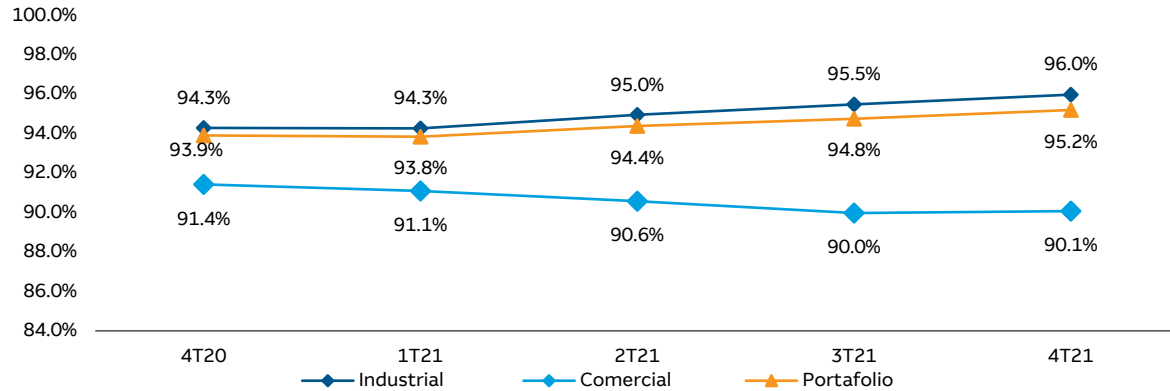
Portafolio Consolidado ¹	Ps. m ⁵			US\$m ^{5,6}		
	2021	2020	Variación (%)	2021	2020	Variación (%)
Ingresos Totales	4,039.7	4,224.3	-4.4%	199.2	196.5	1.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	3,542.5	3,692.7	-4.1%	174.7	171.8	1.7%
NOI por certificado ³	4.6524	4.8431	-3.9%	0.2294	0.2253	1.8%
Margen ⁴	87.7%	87.4%	28pb	87.7%	87.4%	28pb
EBITDA ²	3,282.7	3,431.5	-4.3%	161.9	159.6	1.4%
EBITDA por certificado ³	4.3112	4.5005	-4.2%	0.2126	0.2094	1.5%
Margen ⁴	81.3%	81.2%	3pb	81.3%	81.2%	3pb
FFO ²	2,325.0	2,394.3	-2.9%	114.6	111.4	2.9%
FFO por certificado ³	3.0534	3.1402	-2.8%	0.1505	0.1461	3.1%
Margen ⁴	57.6%	56.7%	87pb	57.6%	56.7%	87pb
AFFO ²	1,814.2	1,975.6	-8.2%	89.5	91.9	-2.7%
AFFO por certificado ³	2.3827	2.5911	-8.0%	0.1175	0.1205	-2.5%
Margen ⁴	44.9%	46.8%	-186pb	44.9%	46.8%	-186pb
EBITDAre ²	3,277.7	3,424.6	-4.3%	161.6	159.3	1.4%
EBITDAre por certificado ³	4.3046	4.4914	-4.2%	0.2122	0.2089	1.6%
Margen ⁴	81.1%	81.1%	7pb	81.1%	81.1%	7pb
FFO de AMEFIBRA ^{2,5}	2,401.5	N/A	N/A	118.4	N/A	N/A
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	3.1540	N/A	N/A	0.1555	N/A	N/A
Margen ⁴	59.4%	N/A	N/A	59.4%	N/A	N/A

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 2021: 761,434,439 y 2020: 762,470,938. 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: 2021: 20.2818; 2020: 21.4961.

Indicadores clave del portafolio 4T21

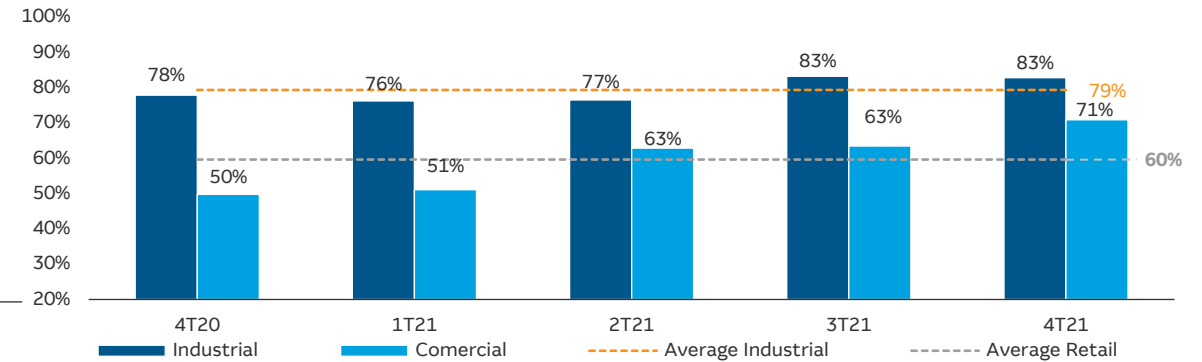
Ocupación

(fin del trimestre)



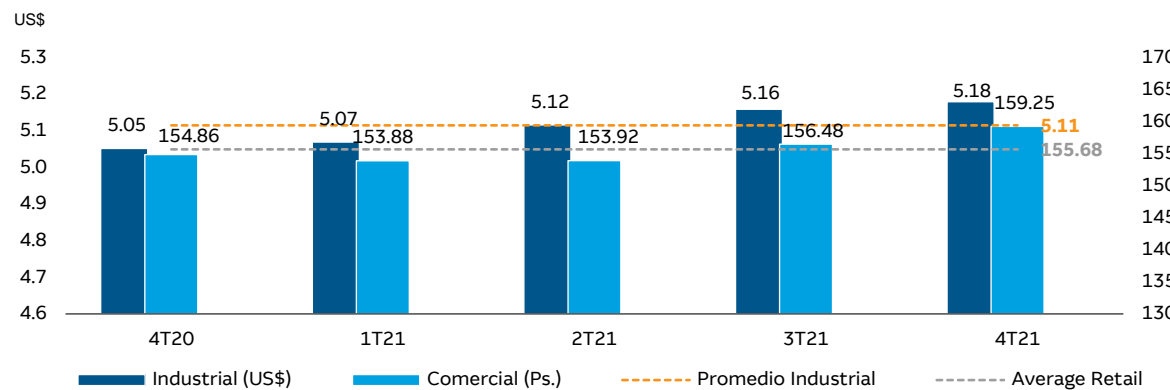
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



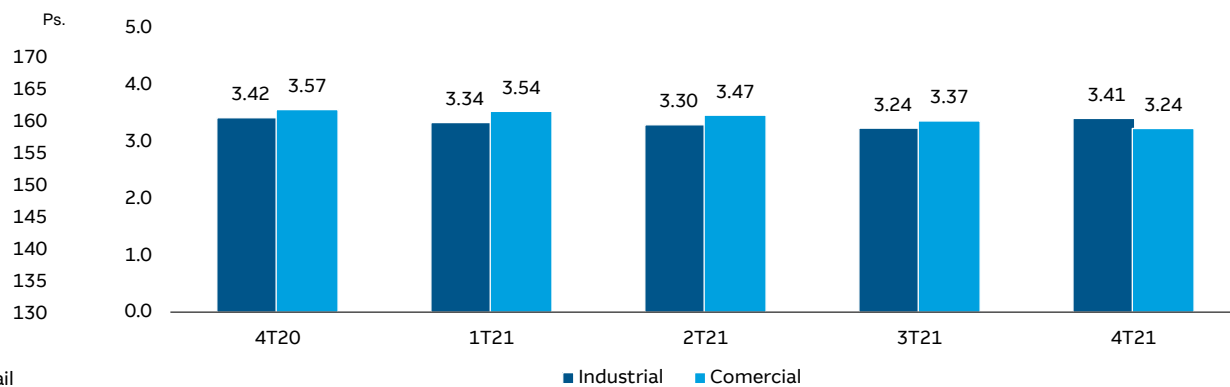
Tasas de renta

(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 4T21 excluyendo terminaciones anticipadas es de 80.1%

Administración del capital - resumen últimos 5 años

Fuentes de capital	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
AFFO retenido			
AFFO retenido - 2017-2020	2,424.4	123.6	<ul style="list-style-type: none"> • AFFO 2021 por Certificado de Ps. 2.38 (+1.8% arriba de la guía más reciente para 2021 de Ps. 2.34). • Distribución por CBFI para 4T21 de Ps. 0.4750 por CBFI, Distribución total de 2021 de Ps.1.90 por CBFI, en línea con la guía.
AFFO retenido -2021	367.8	18.1	<ul style="list-style-type: none"> • Distribución cubierta 1.2x. • 80% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$.
AFFO retenido - total	2,792.2	141.8	
Ventas de activos			
2017-2020	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	192.8	9.3	
Fuentes de capital - total	5,193.2	266.7	
Usos de capital	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	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\$137m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos. • 2.7m de pies cuadrados adicionales de ABA con un rendimiento de NOI proyectado de ~11%.
Proyectos completados y en desarrollo 2021	758.1	37.4	<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.
Expansiones y desarrollos - total	1,727.9	86.6	
Remodelaciones			
Remodelaciones en 2019-2020	167.6	8.3	<ul style="list-style-type: none"> • Remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) próxima a ser terminada durante 1T22.
Remodelaciones en 2021	46.5	2.3	
Remodelaciones - Total	214.1	10.6	

Administración del capital – resumen últimos 5 años (continuación)

Usos de capital (continuación)	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Certificados recomprados para cancelación			
2017-2020	1,057.5	54.5	• 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			
2017-2021	1,940.8	102.0	• LTV regulatorio en 32.3% (-320 pb vs el trimestre anterior). • ~4 años de plazo remanente promedio de deuda.
Repago de deuda – total	1,940.8	102.0	
Otros			
2017-2021	245.0	12.7	• Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018. Costos de refinanciamiento de deuda de US\$5.7m en 2019. Desde 2020, los costos de refinanciamiento se reflejan en el AFFO.
Otros – total	245.0	12.7	
Usos de capital – total	5,193.2	266.7	
Oportunidades potenciales de uso de capital – 2021			
Pagos pendientes por progreso de proyectos comprometidos	622.6	30.6	• Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en el mercado industrial, incluyendo el creciente mercado de manufactura y de 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 70.1% 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%. • Incluye la remodelación por terminar en City Shops Valle Dorado Fase I y Fase II.
Proyectos no comprometidos – cartas de intención y pipeline	7.1	0.4	
Expansiones y desarrollo – total	629.7	30.9	
Pagos pendientes de remodelación de centros comerciales	2.7	0.1	
Programa de recompra de CBFIs – remanente del programa 2021-2022	1,000.0	49.1	• Ps. 1.0 mil m autorizados y disponibles para el programa de recompra disponible hasta Junio 2022.
Total	1,632.4	80.2	

FIBRA
Macquarie
México



02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

El portafolio industrial cierra el año con un fuerte desempeño soportado por un nivel de ocupación FdP de 96.0% junto con niveles de renta en niveles históricos récord.

Métricas financieras y operativas

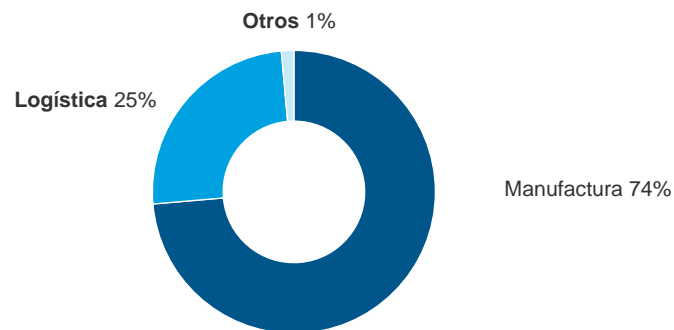
<i>Ps. millones; excepto métricas operativas</i>	4T21	3T21	Var (%) 4T21 vs 3T21	4T20	Var (%) 4T21 vs 4T20	2021	2020	Var 2021 vs 2020
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$890.4	\$849.6	4.8%	\$861.2	3.4%	\$3,441.0	\$3,489.7	(1.4%)
Gastos relacionados con las propiedades	(\$82.4)	(\$73.5)	12.1%	(\$81.5)	1.1%	(\$302.2)	(\$306.0)	(1.3%)
NOI	\$808.0	\$776.1	4.1%	\$779.7	3.6%	\$3,138.9	\$3,183.7	(1.4%)
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	96.0%	95.5%	50 pb	94.3%	169 pb	96.0%	94.3%	169 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.5%	95.0%	50 pb	93.9%	162 pb	94.8%	94.8%	(1 pb)
ABA ('000s ft ²) CDP	29,904	29,952	(0.2%)	29,955	(0.2%)	29,904	29,955	(0.2%)
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.18	\$5.16	0.4%	\$5.05	2.5%	\$5.18	\$5.05	2.5%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados)	82.8%	83.2%	(41 pb)	77.9%	496 pb	82.8%	77.9%	496 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.2	5.4%	3.4	(0.4%)	3.4	3.4	(0.4%)
Margen de NOI (%)	90.7%	91.3%	(60 pb)	90.5%	21 pb	91.2%	91.2%	(1 pb)
TC PDP Promedio	20.85	19.93	4.6%	21.27	(2.0%)	20.34	21.54	(5.6%)
TC CDP	20.58	20.31	1.4%	19.95	3.2%	20.58	19.95	3.2%
TC Promedio	20.75	20.01	3.7%	20.63	0.6%	20.28	21.50	(5.6%)

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

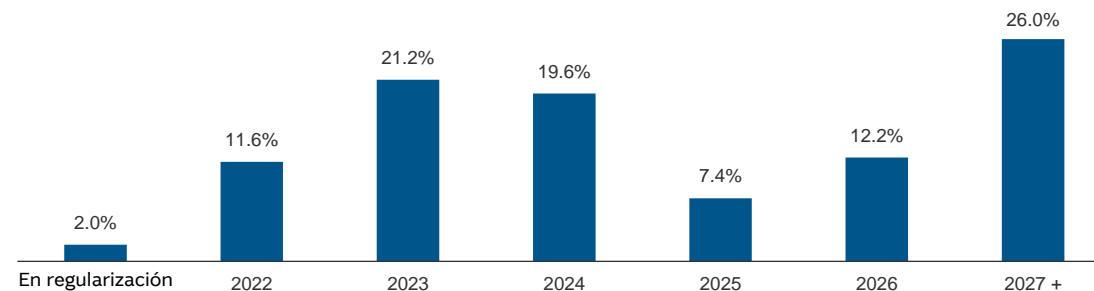
Uso del espacio

(% de renta base actualizada)



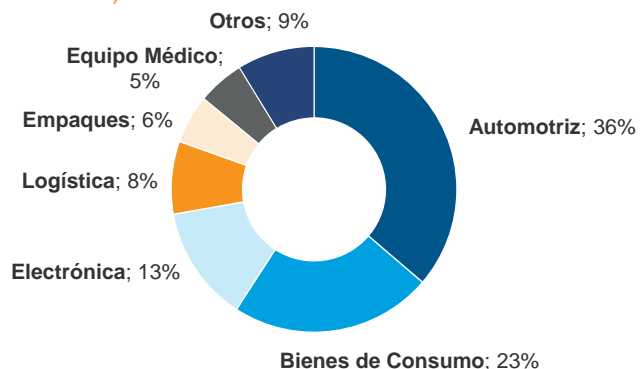
Perfil de expiraciones

(% de renta base actualizada)



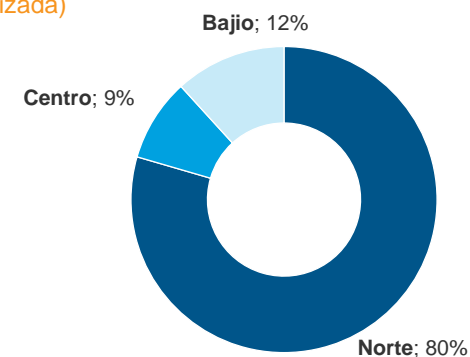
Presencia en industrias clave

(% de renta base actualizada)



Presencia en mercados clave

(% de renta base actualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.2% de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.8 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

Actividad de nuevos arrendamientos más alta del 2021 sumando 519 mil pies cuadrados; máximo nivel de renovaciones anuales desde 2019 con 2,327 miles de pies cuadrados y una retención de 82.8%.

Puntos clave de arrendamiento industrial en 4T21

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo (años)
Nuevo arrendamiento	Monterrey	218,577	Bienes de consumo	Estados Unidos	7.0
Nuevo arrendamiento	Saltillo	178,316	Autopartes	México	10.7
Nuevo arrendamiento	Saltillo	29,071	Autopartes	México	2.1
Renovación	Puebla	234,955	Autopartes	Alemania	4.5
Renovación	Puebla	228,732	Logística	Alemania	1.0
Renovación	Reynosa	189,281	Bienes de consumo	Estados Unidos	5.0

Panorama regional

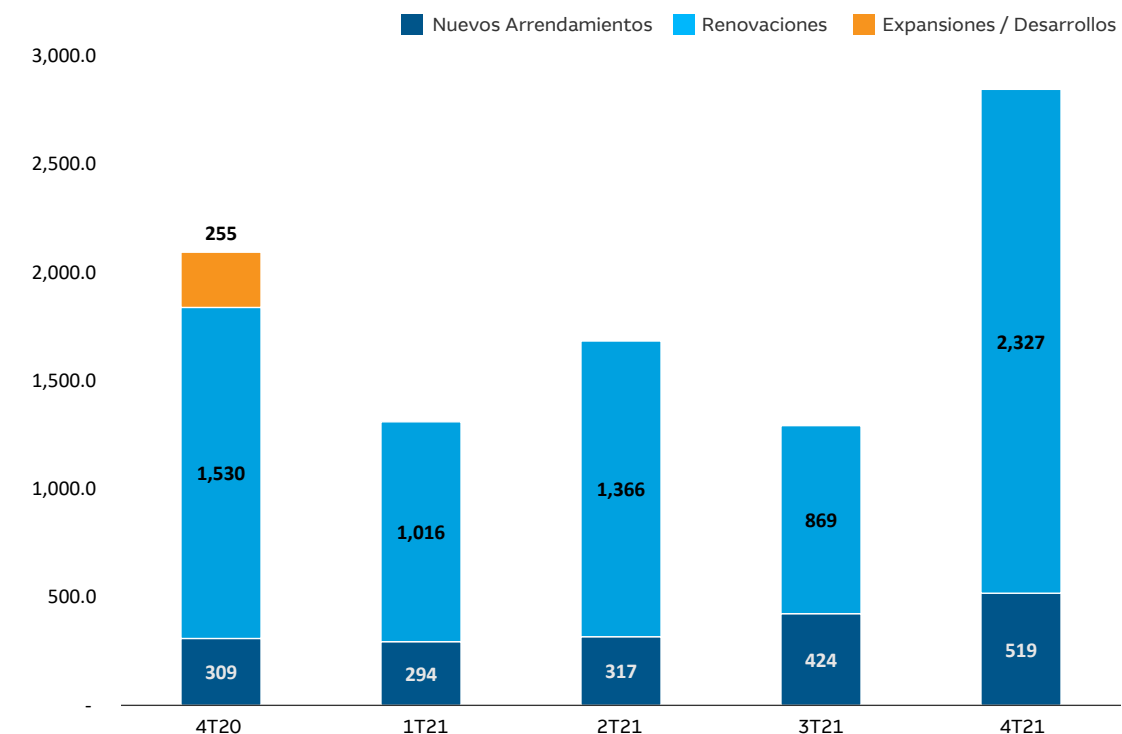
(al 31 de diciembre de 2021)

	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	180	26	30	236
Numero de inquilinos ¹	209	26	43	278
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,223.0	339.3	215.9	2,778.2
Ocupación FdP	95.6%	98.8%	95.1%	96.0%
% Renta base anualizada	79.5%	11.8%	8.7%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.16	\$4.84	\$5.88	\$5.18

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 20.5835. 3. Basado en contratos firmados.

Actividad de arrendamiento industrial³

(ft² en miles)



FIBRA
Macquarie
México



03

Portafolio Comercial



Portafolio Comercial: Aspectos relevantes

El portafolio comercial comienza a recuperarse tras tener el NOI más alto desde el inicio de la pandemia llegando a Ps. 108.0m, atribuible principalmente a menores descuentos y a la recolección de cuentas por cobrar de gimnasios. Mínimos niveles de salidas durante la pandemia, con 1.9k metros cuadrados.

Financial and operational metrics

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	4T21	3T21	Var (%) 4T21 vs 3T21	4T20	Var (%) 4T21 vs 4T20	FY21	FY20	Var 2021 vs 2020
Indicadores financieros selectos								
Ingresos	\$153.8	\$151.0	1.8%	\$150.7	2.0%	\$598.6	\$734.5	(18.5%)
Ingresos por Arrendamiento ²	\$122.2	\$120.0	1.8%	\$124.4	(1.8%)	\$476.4	\$626.7	(24.0%)
Ingresos por Renta Variable ³	\$18.3	\$20.2	(9.1%)	\$17.9	2.6%	\$81.5	\$73.3	11.2%
Otros Ingresos ⁴	\$13.3	\$10.8	22.4%	\$8.4	57.4%	\$40.7	\$34.5	17.9%
Gastos	(\$43.9)	(\$52.3)	(16.2%)	(\$60.1)	(26.9%)	(\$195.0)	(\$225.5)	(13.5%)
NOI	\$109.9	\$98.7	11.4%	\$90.6	21.2%	\$403.6	\$509.0	(20.7%)
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	90.1%	90.0%	9 pb	91.4%	(136 pb)	90.1%	91.4%	(136 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	89.9%	90.1%	(16 pb)	91.7%	(183 pb)	90.4%	92.5%	(207 pb)
ABA ('000s ft ²) CDP	425	425	(0.0%)	425.2	(0.0%)	425.1	425.2	(0.0%)
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$159.25	\$156.48	1.8%	\$154.86	2.8%	\$159.25	\$154.86	2.8%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados)	70.9%	63.5%	743 pb	49.8%	2,112 pb	70.9%	49.8%	2,112 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.4	(4.0%)	3.6	(9.3%)	3.2	3.6	(9.3%)
Margen de NOI (%)	71.5%	65.3%	612 pb	60.1%	1,132 pb	67.4%	69.3%	(187 pb)

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.

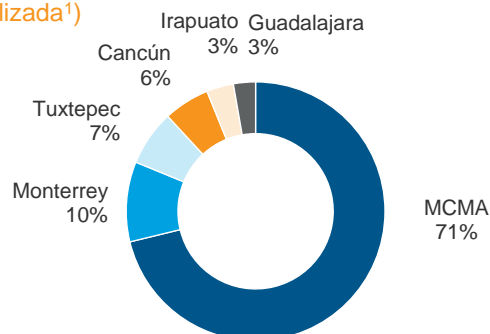
Presencia comercial de FIBRA Macquarie en México

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.

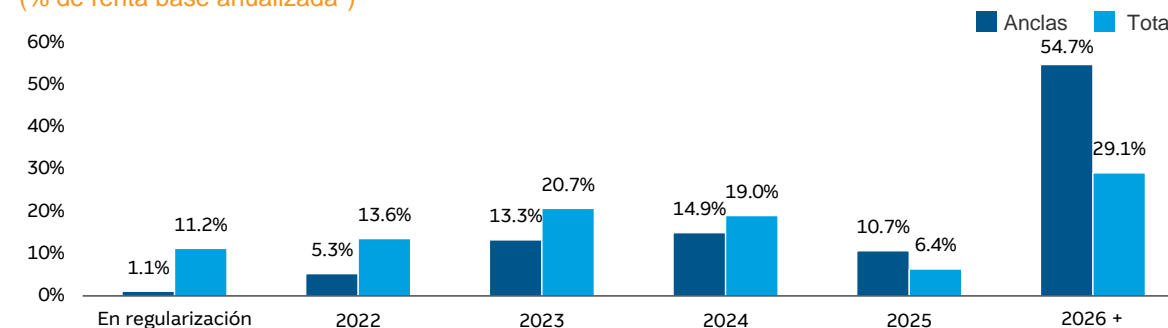
Presencia importante en áreas metropolitanas clave

(% de renta base anualizada¹)



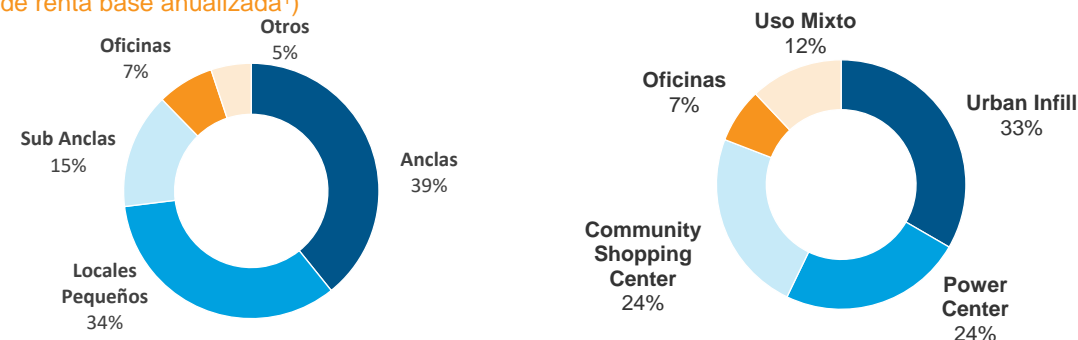
Perfil de expiraciones

(% 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 **4.8 años**.

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

1. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen del Joint Venture 50/50 2. Se refiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por ABA

Arrendamiento comercial y panorama regional

Continúa fuerte la actividad de renovación con 9.7k m² en renovaciones y una tasa de retención del 71%.

Puntos clave de arrendamiento comercial en 4T21

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	City Shops Valle Dorado	3,220	Cine	Cinemex
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Lindavista	1,293	Gimnasios	Smart Fit
Nuevo Arrendamiento	Tecamac	1,054	Restaurantes	KFC
Renovación	Tecamac	230	Llantas	Radial
Renovación	Plazaragoza	152	Restaurantes	Pizza Hut

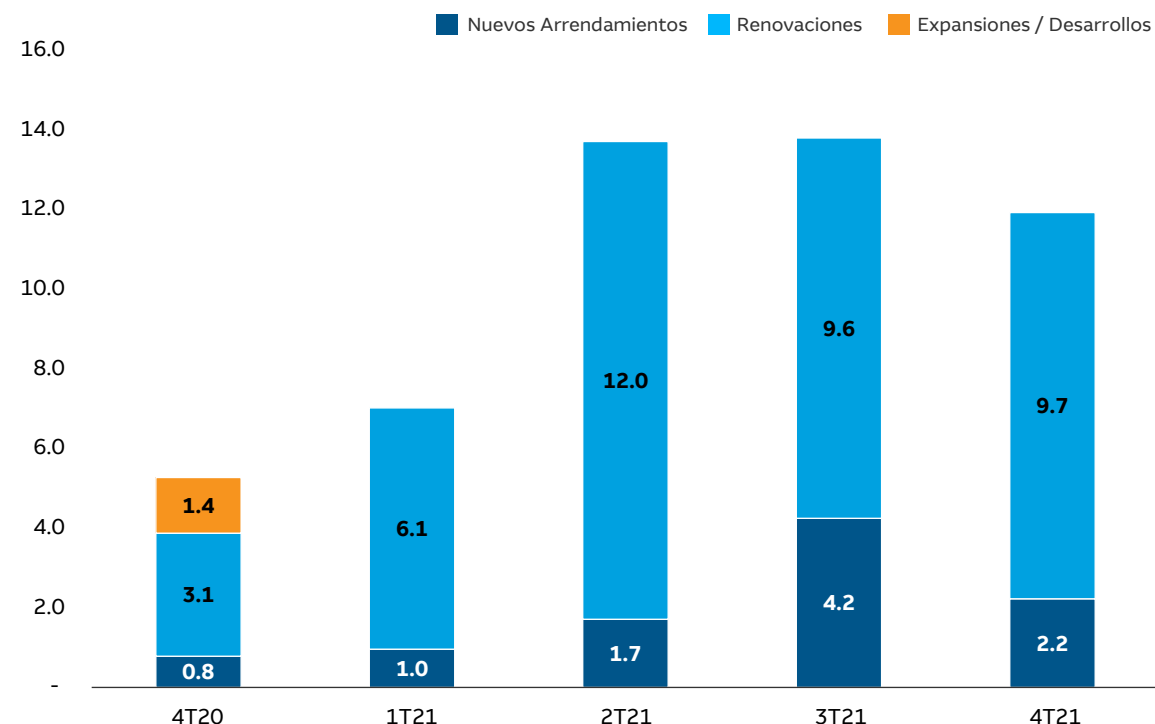
Panorama regional

(al 31 de diciembre de 2021)

	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	489	165	654
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.4	81.8	425.2
Ocupación FdP (%)	89.9%	91.0%	90.1%
% Renta Base Anualizada	83.8%	16.2%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.165.64 US\$8.05	Ps.132.76 US\$6.45	Ps.159.25 US\$7.74

Actividad de arrendamiento comercial³

(m² en miles)



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 20.5835. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture 50/50.

Panorama del segmento comercial

Durante 4T21 el tráfico peatonal en propiedades comerciales de FIBRAMQ fue aproximadamente 35% más alto A/A pero aún 25% por debajo de los niveles prepandemia.

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio está compuesto por 8 propiedades:
 - dos power centers
 - tres urban infills
 - un community shopping center
 - una propiedad de uso mixto
 - Una propiedad fuera de operaciones, fuera del ABA, que está sujeta a reposicionamiento
- Principales anclas incluyen a Walmart, Sam's Club y Home Depot.

Portafolio en Joint Venture

- El portafolio está 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 4T21

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint Venture			Total		
	4T21	4T20	Var	4T21	4T20	Var	4T21	4T20	Var
Ocupación FdP (%)	91.8%	93.8%	-195 pb	88.0%	88.7%	-65 pb	90.1%	91.4%	-136 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	150.2	145.4	3.3%	170.3	166.5	2.3%	159.2	154.9	2.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.9	3.3	-11.4%	3.6	3.9	-7.4%	3.2	3.6	-9.3%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	228.6	228.9	-0.1%	196.5	196.4	0.1%	425.1	425.2	0.0%

04

Expansiones y Desarrollo



Expansiones y proyectos de desarrollo

US\$137m 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 4T21 FdP
2014	3		126	7,301	11.8%	100%	N/A	10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%	N/A	10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%	N/A	6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%	N/A	6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%	N/A	10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%	N/A	9	100%
Comercial	4		133	4,417	12.2%	100%	N/A	11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%	N/A	10	100%
Industrial	7		391	18,590	10.2%	100%	N/A	10	100%
Comercial	1		3	1,028	8.2%	100%	N/A	6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%	100%	N/A	5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%	100%	N/A	5	100%
2019	3		271	11,954	13.7%	100%	N/A	5	100%
Industrial	2		247	11,342	11.6%	100%	N/A	5	100%
Comercial	1		24	611	54.4%	100%	N/A	6	100%
2020	2		255	12,540	11.3%	100%	N/A	10	100%
Industrial	2		255	12,540	11.3%	100%	N/A	10	100%
2021	6		996	58,402	9.0%-11.0%				
Industrial	4		963	56,991	9.0%-11.0%	42%	3T22	N/A	N/A
En proceso	4		693	41,372	9.0%-11.0%	42%	3T22	N/A	N/A
MCMA		Desarrollo	510	28,550	9.0%-11.0%	45%	2T22	N/A	N/A
MCMA		Desarrollo	225	13,600	9.0%-11.0%	32%	3T22	N/A	N/A
Hermosillo		Expansión	46	2,020	9.0%-11.0%	5%	2T22	10	100%
Monterrey		Desarrollo	183	12,822	9.0%-11.0%	53%	2T22	N/A	N/A
Comercial	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	39		2,658	137,215	10.7%				

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.

05

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

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

FIBRA
Macquarie
México



	Dic 31, 2021						Dic 31, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	838.3	80.4	918.7	39.5	-	958.1	835.9
Gastos refacturados a los inquilinos	-	45.2	8.9	54.1	5.8	-	59.9	57.7
Ajustes por línea recta	-	7.0	0.8	7.7	1.1	-	8.9	(5.4)
Ingresos por estacionamiento	-	-	10.8	10.8	1.4	-	12.2	8.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	0.4	-	0.4	107.0
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	0.9	0.9	2.7	-	3.6	4.1
Ingresos de marketing	-	-	0.6	0.6	0.5	-	1.0	0.9
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	890.4	102.3	992.7	51.4	-	1,044.2	1,011.9
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.4)	(3.3)	(19.8)	(3.9)	-	(23.6)	(23.7)
Mantenimiento de las propiedades	-	(22.1)	(7.9)	(30.0)	(6.7)	(0.0)	(36.8)	(45.0)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.6)	-	(10.6)	-	-	(10.6)	(10.0)
Gastos de pintura	-	(8.8)	(0.2)	(8.9)	-	-	(8.9)	(13.1)
Impuesto predial	-	(13.2)	(5.5)	(18.7)	(0.8)	(0.2)	(19.7)	(19.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.2)	(0.4)	(6.6)	(0.3)	(0.0)	(6.9)	(5.5)
Servicios de seguridad	-	(2.4)	(3.9)	(6.3)	(2.3)	-	(8.6)	(9.1)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.6)	(0.6)	(3.1)	(0.6)	-	(3.8)	(3.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(18.2)	-	(18.2)	(0.2)	-	(18.4)	(16.1)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(21.4)	(1.3)	(22.6)	(0.3)	-	(22.9)	(23.4)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(2.7)	6.5	3.8	1.4	-	5.2	(11.6)
Otros gastos de la propiedad	-	(5.8)	(10.6)	(16.3)	(5.0)	(0.2)	(21.5)	(13.8)
Total gastos de la propiedad	-	(130.4)	(27.1)	(157.5)	(18.7)	(0.4)	(176.6)	(194.2)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Diciembre 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 (70.1%) 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 70.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento (continuación)

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

FIBRA
Macquarie
México



	Dic 31, 2021							Dic 31, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente		
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
Honorarios de administración	(48.0)	-	-	(48.0)	-	-	(48.0)	(48.2)	
Gastos relacionados a transacciones	(2.4)	(0.5)	-	(2.9)	-	-	(2.9)	(2.9)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(18.3)	(0.6)	(0.3)	(19.2)	-	(0.1)	(19.2)	(21.2)	
Gastos financieros	-	(209.0)	(24.4)	(233.4)	(12.6)	-	(246.1)	(242.3)	
Ingresos por intereses	3.5	0.4	0.5	4.4	0.3	0.1	4.8	2.7	
Otros ingresos	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	(0.0)	
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(3.8)	-	(3.8)	-	-	(3.8)	1.2	
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(141.2)	(69.1)	0.0	(210.2)	-	0.9	(209.4)	1,917.7	
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	504.0	-	504.0	-	4.7	508.7	(4,351.9)	
Revaluación de propiedades de inversión	-	3,543.8	268.7	3,812.6	81.4	-	3,894.0	(19.3)	
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	50.9	-	-	50.9	-	-	50.9	40.4	
Total otros ingresos/(gastos) operativos	(155.4)	3,769.2	244.5	3,858.2	69.0	5.7	3,933.0	(2,723.9)	
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(155.4)	4,529.2	319.8	4,693.5	101.7	5.3	4,800.5	(1,906.2)	

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Diciembre 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 (70.1%) 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 70.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ ajustado por segmento

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

Por los tres meses terminados	Dic 31, 2021						Dic 31, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV ³		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industria ³	Combinado	Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(155.4)	4,529.2	319.8	4,693.5	101.7	5.3	4,800.5	(1,906.2)
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	48.0	-	-	48.0	-	-	48.0	48.2
Gastos relacionados a transacciones	2.4	0.5	-	2.9	-	-	2.9	2.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	18.3	0.6	0.3	19.2	-	0.1	19.2	21.2
Gastos financieros	-	209.0	24.4	233.4	12.6	-	246.1	242.3
Ingresos por intereses	(3.5)	(0.4)	(0.5)	(4.4)	(0.3)	(0.1)	(4.8)	(2.7)
Otros ingresos	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	0.0
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	3.8	-	3.8	-	-	3.8	(1.2)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	141.2	69.1	(0.0)	210.2	-	(0.9)	209.4	(1,917.7)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(504.0)	-	(504.0)	-	(4.7)	(508.7)	4,351.9
Revaluación de propiedades de inversión	-	(3,543.8)	(268.7)	(3,812.6)	(81.4)	-	(3,894.0)	19.3
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(50.9)	-	-	(50.9)	-	-	(50.9)	(40.4)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	760.0	75.2	835.3	32.7	(0.4)	867.6	817.7
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	18.2	-	18.2	0.2	-	18.4	16.1
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	21.4	1.3	22.6	0.3	-	22.9	23.4
Gastos de pintura	-	8.8	0.2	8.9	-	-	8.9	13.1
Ingreso neto operativo	0.0	808.4	76.7	885.1	33.2	(0.4)	917.9	870.3

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

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

Nota B: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con las 9 propiedades en negocio en junto 50/50 han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

FFO¹ & AFFO² ajustado por segmento

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

FIBRA
Macquarie
México



Por los tres meses terminados	Dic 31, 2021							Dic 31, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
NOI	0.0	808.4	76.7	885.1	33.2	(0.4)	917.9	870.3	
Honorarios de administración	(48.0)	-	-	(48.0)	-	-	(48.0)	(48.2)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(18.3)	(0.6)	(0.3)	(19.2)	-	(0.1)	(19.2)	(21.2)	
Gastos relacionados a transacciones	(2.4)	(0.5)	-	(2.9)	-	-	(2.9)	(2.9)	
Otros ingresos	-	3.9	-	3.9	-	-	3.9	-	
EBITDAre³	(68.6)	811.3	76.4	819.0	33.2	(0.5)	851.8	798.0	
Ingresos financieros	3.5	0.4	0.5	4.4	0.3	0.1	4.8	2.7	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(205.3)	(24.0)	(229.3)	(12.3)	-	(241.7)	(238.0)	
Gastos de financiamiento normalizados	(6.0)	-	-	(6.0)	(0.3)	-	(6.2)	(6.2)	
Gasto de ISR	-	(3.8)	-	(3.8)	-	-	(3.8)	1.2	
FFO⁵	(71.1)	602.5	52.9	584.3	20.9	(0.3)	604.8	557.7	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(60.7)	(1.3)	(61.9)	(0.4)	-	(62.4)	(50.3)	
Mejoras del inquilino	-	(22.9)	(1.0)	(23.9)	(0.4)	-	(24.3)	(17.7)	
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar	-	(6.8)	-	(6.8)	-	-	(6.8)	(5.1)	
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(1.6)	(0.2)	(1.8)	-	-	(1.8)	(4.9)	
Comisiones de arrendamiento	-	(16.6)	(1.3)	(17.8)	(0.3)	-	(18.2)	(16.1)	
Gastos internos de ingeniería	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(4.0)	
Gastos internos de arrendamiento	-	(7.4)	-	(7.4)	-	-	(7.4)	(6.5)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(7.0)	(0.8)	(7.7)	(1.1)	-	(8.9)	(0.7)	
AFFO	(71.1)	475.6	48.4	452.9	18.6	(0.3)	471.1	452.4	
FIBRAMQ FFO	(71.1)	602.5	52.9	584.3	20.9	(0.3)	604.8	557.7	
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	(65.1)	598.8	52.5	586.1	20.8	(0.3)	606.6	559.2	

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

Nota B: 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 70.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Activos netos por segmento

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

	Dic 31, 2021				Dic 31, 2020			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Activos - circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	509.1	134.2	62.2	705.4	23.2	10.2	738.8	905.4
Cuentas por cobrar, neto ¹	(0.0)	9.0	4.9	13.9	4.0	0.2	18.0	45.1
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	16.2
Otros activos	52.8	(15.6)	0.9	38.1	5.8	24.6	68.5	66.7
Total de activos - circulantes	561.8	127.6	68.0	757.4	32.9	35.0	825.3	1,033.4
Activos - no circulantes								
Efectivo restringido	-	17.0	-	17.0	10.6	-	27.7	26.9
Otros activos	-	190.3	81.9	272.3	28.6	-	300.9	267.0
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversion	-	41,844.2	5,000.9	46,845.1	1,849.5	814.8	49,509.4	42,834.2
Total de activos - no circulantes	-	42,893.2	5,082.8	47,976.0	1,888.8	814.8	50,679.6	43,969.7
Total de activos	561.8	43,020.8	5,150.8	48,733.5	1,921.7	849.7	51,504.9	45,003.2
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	445.3	318.5	34.8	798.6	16.8	2.3	817.8	1,146.8
Pasivos financieros	205.8	-	-	205.8	4.8	-	210.7	4.4
Otros pasivos	-	4.0	-	4.0	-	-	4.0	3.5
Depósitos de inquilinos	-	20.9	1.6	22.5	-	-	22.5	15.8
Total de pasivos - circulante	651.2	343.3	36.4	1,030.9	21.6	2.3	1,054.9	1,170.6

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 70.0% 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 segment (continuación)

(In Ps. Millions unless otherwise stated)

	Dic 31, 2021							Dic 31, 2020	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial			Nivel FIBRA	Industrial		
Pasivos - No Circulante									
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	128.7
Depósitos de inquilinos	-	294.9	22.8	317.6	16.3	-	333.9	326.6	
Deuda	10,369.3	5,829.2	-	16,198.5	560.2	-	16,758.7	16,249.2	
Impuesto diferido	-	26.5	-	26.5	-	-	26.5	22.6	
Otras Deudas	-	11.1	-	11.1	-	-	11.1	14.1	
Instrumentos financieros derivados	97.5	-	-	97.5	-	-	97.5	211.1	
Total Pasivos No Circ	10,466.8	6,161.7	22.8	16,651.3	576.4	-	17,227.8	16,952.2	
Total Pasivos	11,118.0	6,505.1	59.2	17,682.2	598.1	2.3	18,282.6	18,122.7	
Activos netos	(10,556.1)	36,515.7	5,091.7	31,051.2	1,323.6	847.4	33,222.3	26,880.4	

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 70.0% 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.

Métricas financieras clave por segmento 4T21

Métrica	Ps. (millones)							US\$ (millones)						
	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.	Completamente Propio				Joint Venture		Proporc.
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial ²	Combinado	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado
Ingresos Totales	0.0	890.4	102.3	992.7	51.4	0.0	1,044.2	0.0	42.9	4.9	47.9	2.5	0.0	50.3
NOI	(0.0)	808.4	76.7	885.1	33.2	(0.4)	917.9	(0.0)	39.0	3.7	42.7	1.6	(0.0)	44.2
Margen	n/a	90.8%	74.9%	89.2%	64.5%	N/A	87.9%	n/a	90.8%	74.9%	89.2%	64.5%	N/A	87.9%
EBITDAre ¹	(68.6)	811.3	76.4	819.0	33.2	(0.5)	851.8	(3.3)	39.1	3.7	39.5	1.6	(0.0)	41.1
Margen	n/a	91.1%	74.7%	82.5%	64.5%	N/A	81.6%	n/a	91.1%	74.7%	82.5%	64.5%	N/A	81.6%
FFO	(71.1)	602.5	52.9	584.3	20.9	(0.3)	604.8	(3.4)	29.0	2.6	28.2	1.0	(0.0)	29.2
Margen	n/a	67.7%	51.7%	58.9%	40.6%	N/A	57.9%	n/a	67.7%	51.7%	58.9%	40.6%	N/A	57.9%
AFFO	(71.1)	475.6	48.4	452.9	18.6	(0.3)	471.1	(3.4)	22.9	2.3	21.8	0.9	(0.0)	22.7
Margen	n/a	53.4%	47.3%	45.6%	36.1%	N/A	45.1%	n/a	53.4%	47.3%	45.6%	36.1%	N/A	45.1%
AMEFIBRA FFO	(65.1)	598.8	52.5	586.1	20.8	(0.3)	606.6	(3.1)	28.9	2.5	28.3	1.0	(0.0)	29.2
Margen	n/a	67.2%	51.3%	59.0%	40.5%	N/A	58.1%	n/a	67.2%	51.3%	59.0%	40.5%	N/A	58.1%

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

Nota A: importes en pesos han sido convertidos en dólares usando un tipo de cambio de 20.7464 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 4T21

Nota B: 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 70.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

06

Perfil de Deuda



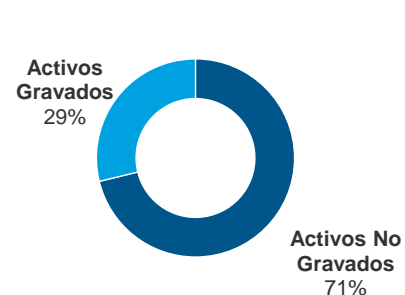
Panorama de la deuda

Liquidez de US\$267m a través de una línea de crédito revolvente y efectivo disponible. Índice de apalancamiento inmobiliario neto de 35.0% y Deuda Neta/EBITDA de 5.0x.

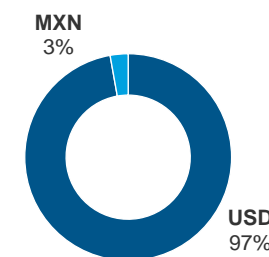
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 32.3% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.3x.
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 35.0% 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 4.1 años.

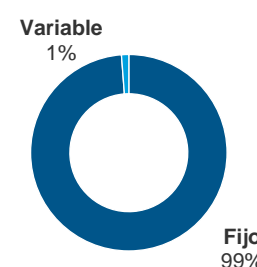
Activos por tipo de garantía



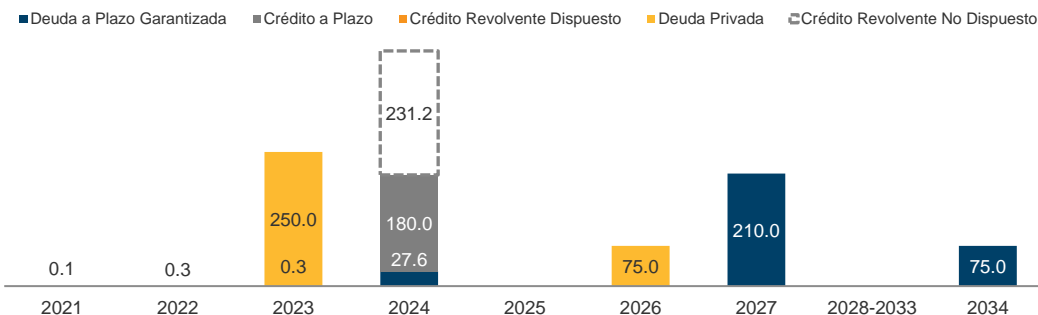
Deuda por divisa



Deuda por tipo de interés

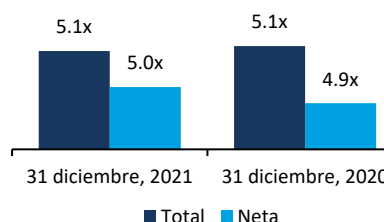


Perfil de vencimientos de deuda²

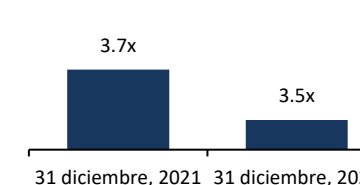


Índices de Deuda Clave³

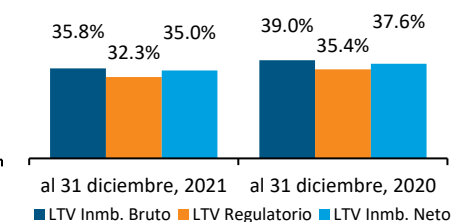
Deuda Total y Neta a EBITDA³



Índice de Cobertura de Intereses⁴



Índice de Apalancamiento Inmobiliario Bruto, Regulatorio, 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. 20.5835. 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 4T21: 20.2818 para EBITDA 4T21 UDM y el TC CDP: 20.5835 para los balances de deuda. 4. NOI UDM 4T21 / gasto por intereses UDM 4T21. 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 31 de diciembre de 2021, el Índice de Apalancamiento Regulatorio disminuyó T/T de 35.3% a 32.3% (debido al incremento en las valuaciones independientes y a fluctuaciones cambiarias) mientras que el IDC permaneció estable en 5.3x.

Índice de Apalancamiento ¹				Ps. '000
Financiamientos ¹				16,449,253
Deuda bursátil				-
Activos Totales				50,906,899
Índice de Apalancamiento =	$\frac{16,449,253}{50,906,899}$	=	32.3%	

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	715,618	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,867,823
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes	-	4,758,759
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	914,787
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	296,236
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	173,759
ICD _t =	$\frac{715,618 + 1,867,823 + 4,758,759}{914,787 + 296,236 + 173,759}$	=	5.3x (Mínimo Regulatorio 1.0x)

1. 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 31 de diciembre 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	3,705.0	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	10.0	205.8	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	5,145.9	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,543.8	Fijo	5.44%				
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,322.5	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	13-Dic-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,543.8	Fijo ²	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		800.0	16,466.8						

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.	27.6	567.5	Fijo	8.50%	Principal and Interest ⁶	Guaranty Trust, among others	06-Dec-16	01-Jan-24
Total		27.6	567.5						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		827.6	17,034.3						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 20.5835. 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual. 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. 7. Al 31 de diciembre 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\$231.2 millones. Nota: Todos los intereses excluyen impuestos gravables.

07

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	4T21 Ps. M	4T20 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	-	-	NS
Capex normalizado de mantenimiento	(90.5)	(62.3)	45.2%
Mejoras a inquilinos	(40.4)	(26.9)	50.2%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(14.6)	(12.5)	16.9%
Capex normalizado extraordinario	3.6	(25.6)	NS
Comisiones por arrendamiento	(14.6)	(18.0)	(18.6%)
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(2.6)	(2.6)	0.0%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(9.2)	(8.2)	12.2%
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(168.4)	(156.2)	7.9%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(131.0)	(110.8)	18.3%

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta

FIBRA
Macquarie
México



08

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)										4T21 1T20-4T21 ¹ apoyo de rentas		apoyo de rentas			
	2020		1M21		3T21		4T21		2021		2020		1M21		3T21		4T21		Total	Total	Total
	Pro forma		Pro forma		Pro forma		Pro forma		Actual		Actual		Actual		Actual		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	124,616	37,503	39,717	404,167	128,948	81,952	24,555	30,076	-	-	-	-	-	-	265,530	9,642	138,637	-	-	
Total	216,013	124,616	37,503	39,717	417,849	138,571	81,952	24,555	30,076	-	-	-	-	-	-	275,153	9,642	142,697	-	-	
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	124,616	37,503	39,717	439,805	156,361	81,952	24,555	30,076	-	1,047	1,954	2,660	1,892	672	301,168	9,642	146,861	-	-	
Total	736,287	125,871	37,503	39,717	939,378	557,873	82,375	24,555	30,076	41,344	40,669	8,481	4,640	3,528	3,140	796,681	9,642	244,499	-	-	
Ingresos sin impacto																					
Industrial	2,836,416	1,590,932	805,091	838,253	6,070,692	2,836,416	1,590,932	805,091	838,253	-	-	-	-	-	-	6,070,692	-	-	-	-	
Comercial	290,896	131,910	91,548	89,789	604,142	290,896	131,910	91,548	89,789	-	-	-	-	-	-	604,142	-	-	-	-	
Total	3,127,312	1,722,841	896,639	928,042	6,674,834	3,127,312	1,722,841	896,639	928,042	-	-	-	-	-	-	6,674,834	-	-	-	-	
Total rent income	3,863,599	1,848,712	934,142	967,759	7,614,212	3,685,185	1,805,217	921,194	958,118	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	3,140	7,471,516	9,642	244,498	-	-	
Más: rentas diferidas incl. ingresos relacionados a rentas	-	-	-	-	-	100,972	831.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos relacionados a rentas incl. en NOI	3,863,599	1,848,712	934,142	967,759	7,614,212	3,786,157	1,806,048	921,194	958,118	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

Resumen 3T21 (Proporc. Combinado)

	Industrial	Comercial		Total	4T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	3T21 Total (Combinado Proporcionalmente)	Variación (4T21 vs 3T21)
	Ps. '000	Propios Ps. '000	JV Ps. '000				
Rentas programadas originalmente (pre-descuentos de rentas)	838,253	88,678	40,828	129,506	967,759	934,142	3.6%
Menos: descuentos de renta	-	(8,305)	(1,337)	(9,642)	(9,642)	(12,948)	(25.5%)
Rentas Programadas ajustadas (post-descuentos de rentas)	838,253	80,373	39,491	119,865	958,118	921,194	4.0%

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)	838,253	80,373	39,491	119,865	958,118	921,194	4.0%
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------	----------------	-------------

Rentas a cobrar en el trimestre actual

1. Cobranza relacionada a trimestres anteriores	13,958	14,765	6,601	21,367	35,325	26,390	33.9%
--------------------------------------------------------	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------	---------------	--------------

Rentas	7,011	13,545	5,731	19,276	26,287	15,593	68.6%
--------	-------	--------	-------	--------	--------	--------	-------

Otros	6,947	1,220	871	2,091	9,038	10,797	(16.3%)
-------	-------	-------	-----	-------	-------	--------	---------

2. Cobranza relacionada a trimestre actual	957,272	95,904	45,458	141,362	1,098,634	1,058,803	3.8%
---------------------------------------------------	----------------	---------------	---------------	----------------	------------------	------------------	-------------

Rentas (b)	818,587	73,527	37,272	110,799	929,386	895,301	3.8%
------------	---------	--------	--------	---------	---------	---------	------

Otros	138,685	22,376	8,187	30,563	169,248	163,502	3.5%
-------	---------	--------	-------	--------	---------	---------	------

Cobranza como % de ingresos programados- (b) como % de (a)	97.7%	91.5%	94.4%	92.4%	97.0%	97.2%	(0.2%)
-------------------------------------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Total de cobranza del trimestre	971,230	110,669	52,060	162,728	1,133,959	1,085,193	4.5%
----------------------------------------	----------------	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------	-------------

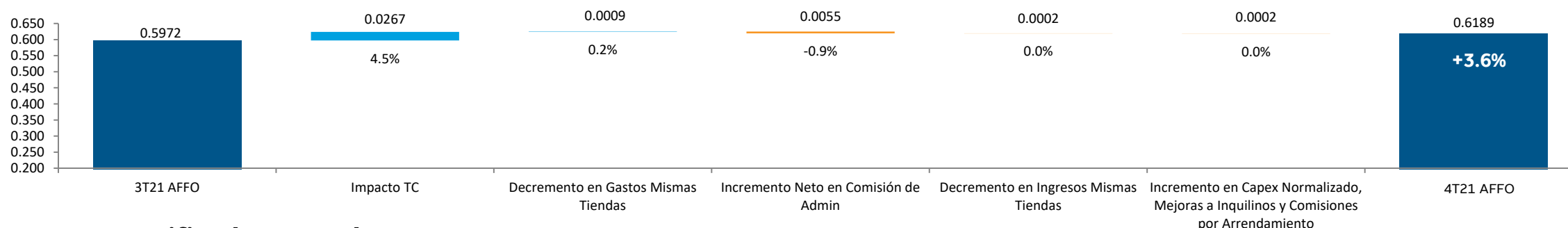
Información relevante COVID-19: cuentas por cobrar

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	Rentas no cobradas de clientes en acción legal	Total (excl. IVA)	Total (excl. IVA)	Variación (4T21 vs 3T21)
	Debido después de 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Dic-21 Ps. '000	Debido al 30-Sep-21 Ps. '000	%
Industrial								
Cuentas por cobrar brutas	-	-	15,400	9,061	66,782	91,243	93,868	(2.8%)
Provisión de incobrables	-	-	(14,154)	(2,152)	(66,782)	(83,088)	(79,696)	4.3%
Cuentas por cobrar netas	-	-	1,246	6,909	-	8,155	14,172	(42.5%)
Provisión de incobrables - industrial	n/a	n/a	91.9%	23.7%	100.0%	91.1%	84.9%	616 pb
Comercial (portafolio propio)								
Cuentas por cobrar brutas	1,482	17,218	5,456	368	51,577	76,101	90,066	(15.5%)
Provisión de incobrables	(1,482)	(16,598)	(2,094)	(248)	(51,577)	(71,998)	(84,275)	(14.6%)
Cuentas por cobrar netas	-	620	3,362	120	-	4,102	5,791	(29.2%)
Provisión de incobrables - comercial (portafolio propio)	100.0%	96.4%	38.4%	67.3%	100.0%	94.6%	93.6%	104 pb
Total FIBRAMQ (portafolio propio)								
Cuentas por cobrar brutas	1,482	17,218	20,856	9,429	118,359	167,343	183,934	(9.0%)
Provisión de incobrables	(1,482)	(16,598)	(16,248)	(2,400)	(118,359)	(155,086)	(163,971)	(5.4%)
Cuentas por cobrar netas	0	620	4,607	7,030	-	12,257	19,963	(38.6%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (industrial + comercial (portafolio propio))	100.0%	96.4%	77.9%	25.4%	100.0%	92.7%	89.1%	353 pb
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por cobrar brutas	-	6,573	2,158	135	28,462	37,327	39,859	(6.4%)
Provisión de incobrables	0	(5,154)	(95)	(15)	(28,462)	(33,726)	(35,611)	(5.3%)
Cuentas por cobrar netas	-	1,419	2,063	119	-	3,601	4,248	(15.2%)
Provisión de incobrables - Joint Venture	n/a	78.4%	4.4%	11.5%	100.0%	90.4%	89.3%	101 pb
Total comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por cobrar brutas	1,482	23,791	7,614	503	80,039	113,428	129,925	(12.7%)
Provisión de incobrables	(1,482)	(21,752)	(2,190)	(263)	(80,039)	(105,725)	(119,886)	(11.8%)
Cuentas por cobrar netas	0	2,039	5,424	240	-	7,703	10,039	(23.3%)
Provisión de incobrables - (comercial propio + JV)	100.0%	91.4%	28.8%	52.3%	100.0%	93.2%	92.3%	94 pb
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por cobrar brutas	1,482	23,791	23,013	9,564	146,820	204,670	223,793	(8.5%)
Provisión de incobrables	(1,482)	(21,752)	(16,343)	(2,415)	(146,820)	(188,812)	(199,582)	(5.4%)
Cuentas por cobrar netas	0	2,039	6,670	7,149	-	15,858	24,211	(34.5%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	100.0%	91.4%	71.0%	25.3%	100.0%	92.3%	89.2%	307 pb

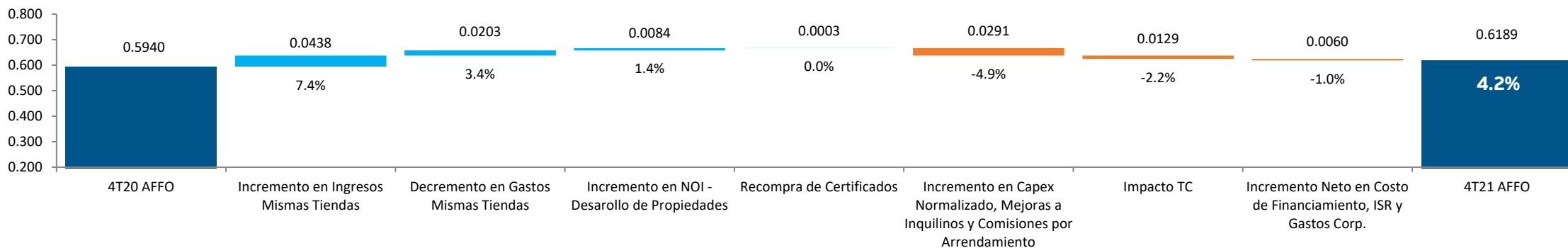
Puentes de AFFO por certificado 4T21

El AFFO por certificado incremento 4.2% A/A debido principalmente al crecimiento de ingresos, con un incremento en ocupación promedio y tasas de renta.

AFFO por certificado en Ps. de 3T21 a 4T21



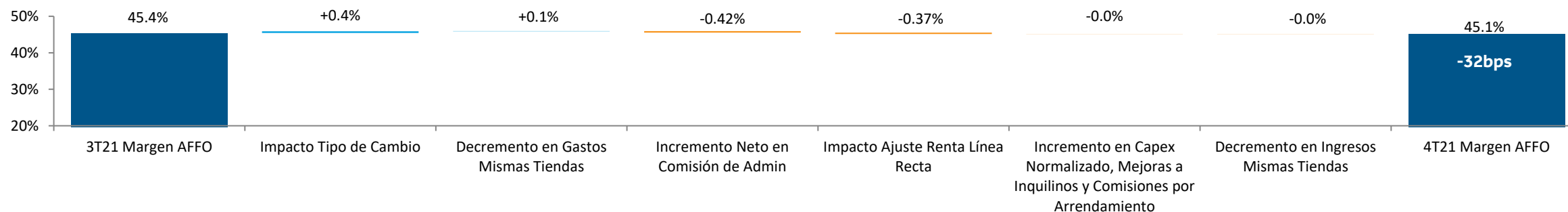
AFFO por certificado en Ps. de 4T20 a 4T21



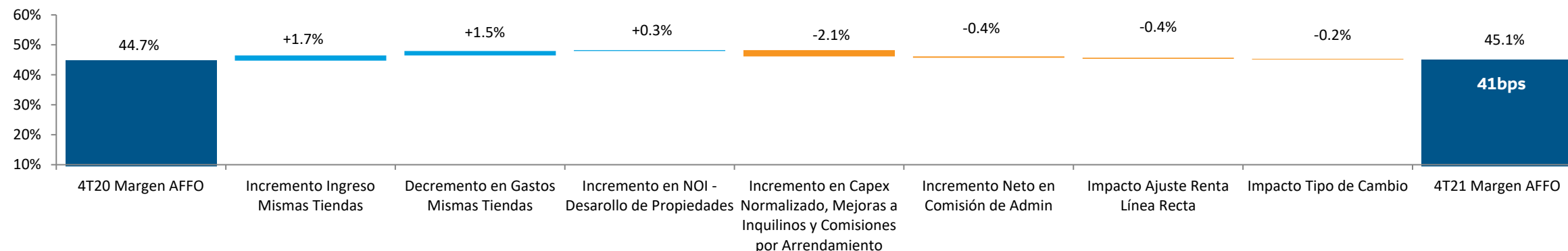
Puentes margen AFFO 4T21

El margen de AFFO incremento A/A por 41pb principalmente como resultado de un ingreso mismas tiendas mayor.

Margen AFFO de 3T21 a 4T21



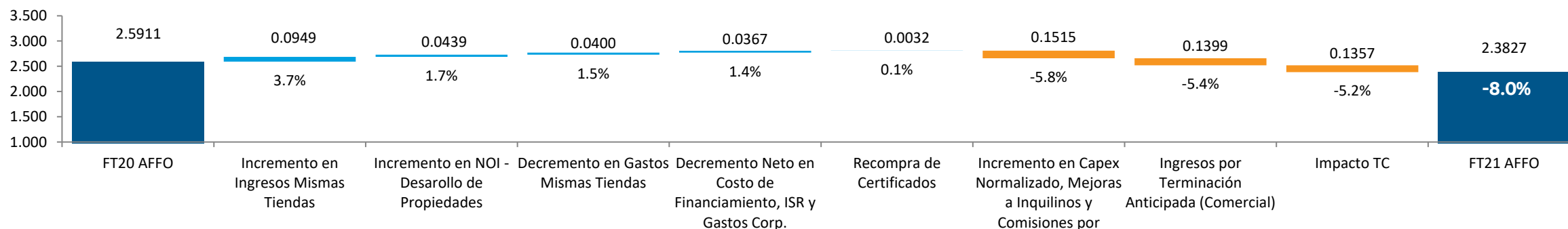
Margen AFFO de 4T20 a 4T21



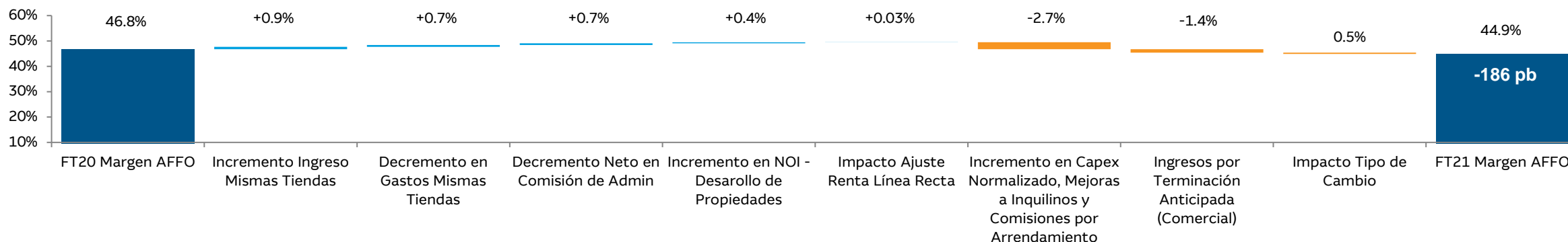
Puentes Anuales de AFFO por certificado 2021

El AFFO por certificado bajo 8.0% A/A en pesos o 4.7% en USD. Los puntos destacados del 2021 incluyen un ingreso de rentas mayor en US\$ para el portafolio industrial (incremento en ocupación y tasas de renta), gasto por intereses menores, reducción en descuentos de rentas comerciales y una reducción en gastos de incobrables.

AFFO por certificado en Ps. de 2020 a 2021



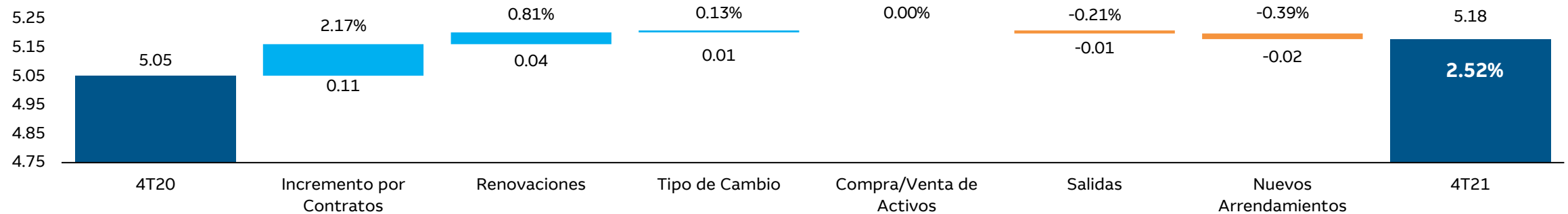
Margen AFFO en Ps. de 2020 a 2021



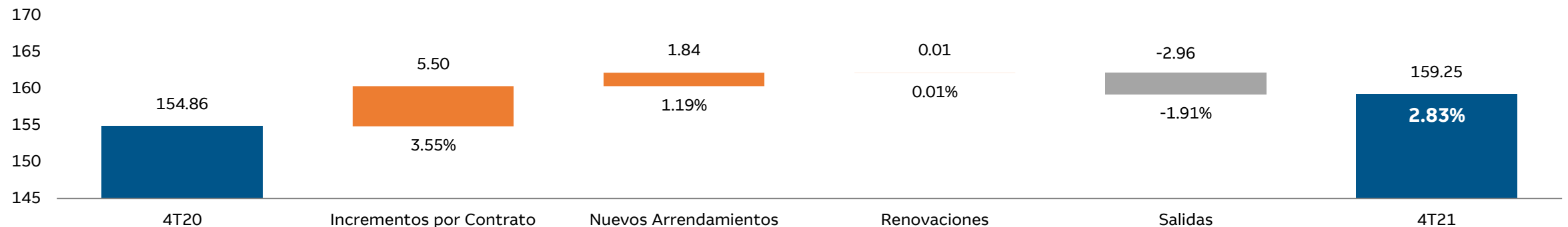
Puente entre tasas de renta Año con Año

Los incrementos en tasas de rentas industriales fueron impulsados por incrementos contractuales y renovaciones con tasas de rentas favorables; las tasas de rentas comerciales fueron beneficiadas por la alta inflación pero fueron parcialmente contrarrestadas por la salidas.

Industrial - Puente entre tasas de renta de 4T20 a 4T21 (US\$/m²/mes)



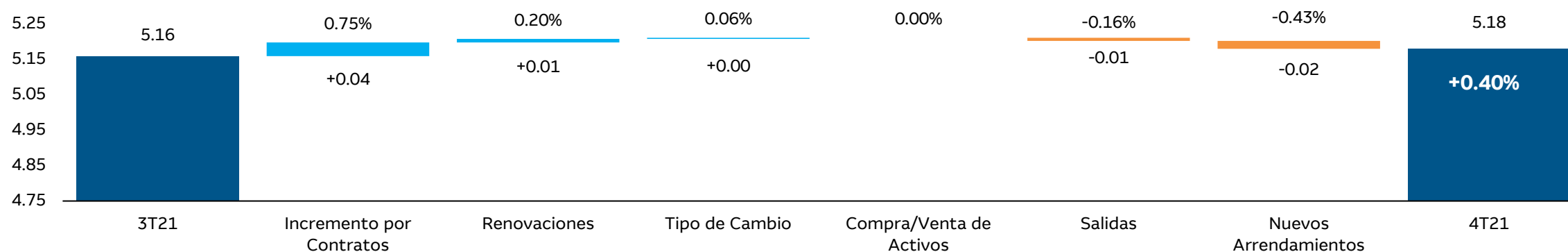
Comercial - Puente entre tasas de renta de 4T20 a 4T21 (Ps./m²/mes)



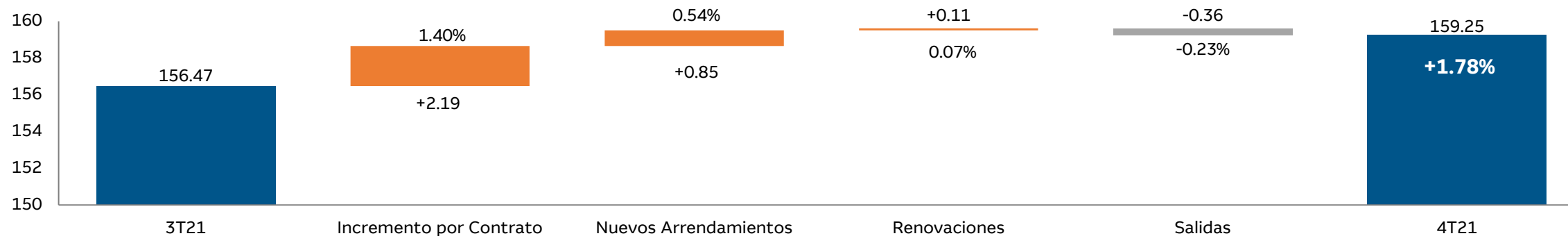
Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

Los incrementos en tasas de rentas industriales fueron impulsados por incrementos contractuales; las tasas de rentas comerciales fueron beneficiadas por los altos niveles de inflación y tasas de renta de nuevos arrendamientos.

Industrial - Puente entre tasas de renta de 3T21 a 4T21 (US\$/m²/mes)



Comercial - Puente entre tasas de renta de 3T21 a 4T21 (Ps./m²/mes)



Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

El NOI industrial 4T21 incremento 2.8% A/A; El NOI comercial incremento 20.8% A/A.

Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas ¹	4T21	4T20	Var (%)	2021	2020	Var (%) 2021 vs 2020
Ingreso Operativo Neto	Ps. 800.9m	Ps. 779.4m	2.8%	Ps. 3,105.9m	Ps. 3,183.9m	(2.5%)
Margen Operativo Neto	90.9%	90.6%	23 pb	91.3%	91.3%	(2 pb)
Numero de propiedades	235	235	0	235	235	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,687	29,737	(0.2%)	29,687	29,737	(0.2%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,758	2,763	(0.2%)	2,758	2,763	(0.2%)
Ocupación fin del periodo	96.0%	94.3%	170 pb	96.0%	94.3%	170 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.17	5.04	2.5%	5.17	5.04	2.5%
Retención de clientes UDM	82.8%	77.9%	496 pb	82.8%	77.9%	496 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.4	(0.1%)	3.4	3.4	(0.1%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.3%	92.6%	(31 pb)	92.3%	92.6%	(31 pb)

Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas ¹	4T21	4T20	Var (%)	2021	2020	Var (%) 2021 vs 2020
Ingreso Operativo Neto	Ps. 111.1m	Ps. 92.0m	20.8%	Ps. 409.3m	Ps. 407.8m	0.4%
Margen Operativo Neto	72.3%	61.0%	1,123 pb	68.4%	65.0%	343 pb
Numero de propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,576	4,577	(0.0%)	4,576	4,577	(0.0%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425	425	(0.0%)	425	425	(0.0%)
Ocupación fin del periodo	90.1%	91.4%	(136 pb)	90.1%	91.4%	(136 pb)
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$159.25	\$154.86	2.8%	\$159.25	\$154.86	2.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.6	(9.3%)	3.2	3.6	(9.3%)

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

Distribución de ABA por mercado

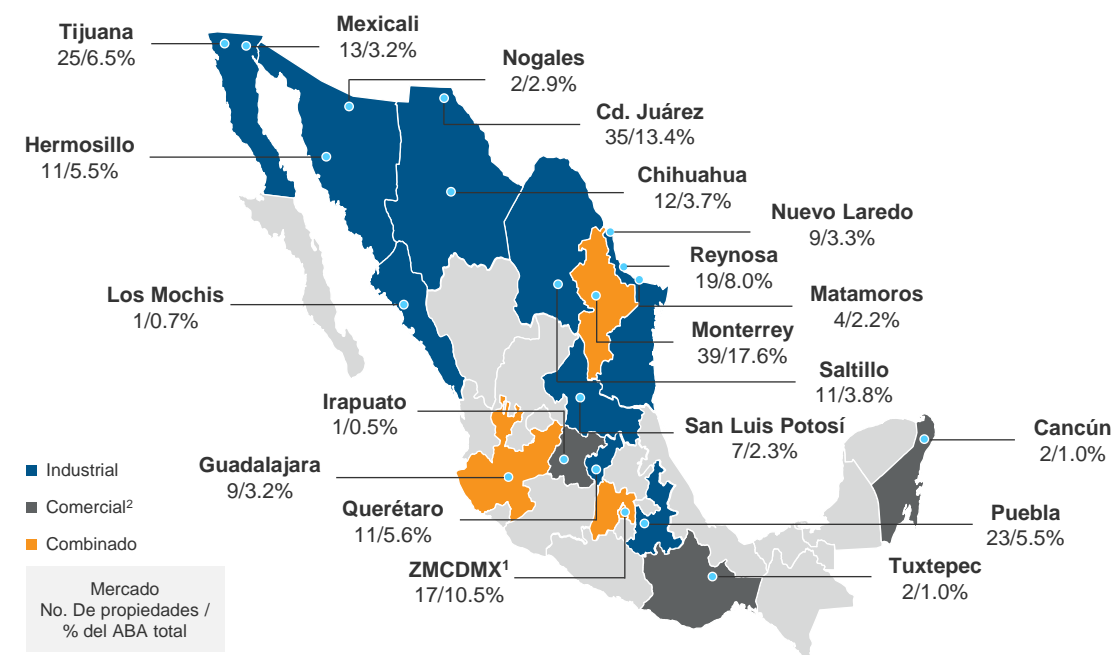
Portafolio diversificado

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	17.6%
Ciudad Juárez	429	15%	-	-	429	13.4%
ZMCDMX ¹	39	1%	296	70%	335	10.5%
Reynosa	255	9%	-	-	255	8.0%
Tijuana	207	7%	-	-	207	6.5%
Querétaro	178	6%	-	-	178	5.6%
Puebla	176	6%	-	-	176	5.5%
Hermosillo	175	6%	-	-	175	5.5%
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%	103	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	2,778	100%	425	100%	3,203	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 4T21 y 4T20 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Octubre 1, 2020 y hasta Diciembre 31, 2021. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **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 31 de diciembre 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 7.25% y 10.25% 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 8.00% y 11.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.75% 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.