

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV:FIBRAMQ)

Primer Trimestre 2022



Important information

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.

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	Desarrollo y expansiones	21
5	Reportes financieros selectos	23
6	Perfil de deuda	31
7	Distribuciones y guía	36
8	Anexo	39



01

Resumen Ejecutivo



Al 31 de Marzo de 2022

FIBRA Macquarie - Resumen

Enfoque estratégico

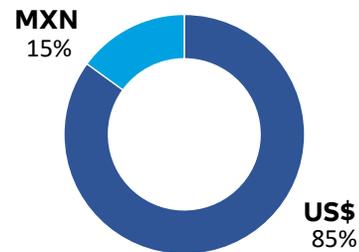
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los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

Resumen financiero

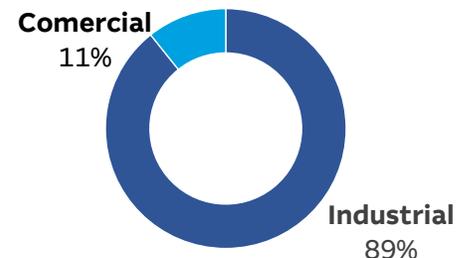
Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ³	US\$907m / Ps. 18.13 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.5b / Ps. 50.42 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	32.2% / 35.1%
NOI (UDM) ⁵	US\$177m / Ps. 3.60 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.6%
4T21 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6558 / Ps. 0.5000
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.4785 / Ps. 1.9250
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	10.4% / 8.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$0.53m / Ps. 11.00m

Composición del portafolio¹⁰

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades arrendatarios ¹	# de Ocupación	ABA	ABA	
			('000s m ²)	('000s ft ²)	
Industrial	236	278	97.1%	2,776	29,884
Comercial ²	17	655	89.8%	425	4,577
Total	253	933	96.1%	3,202	34,461

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 marzo de 2022: Ps. 19.9942, precio de certificado Ps. 23.81 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: 20.3322. 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 1T22. 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2022 de Ps. 20.5791. 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de marzo de 2022 y tipo de cambio de Ps. 20.3322.

Resumen ejecutivo de 1T22

La actividad de arrendamiento industrial continua con intensidad así logrando una ocupación cierre de periodo récord de 97.1%; el portafolio industrial esta siendo beneficiado por descuentos menores

Resumen 1T22

	96.1% 	Ocupación Consolidada CDP (1T21: 93.8%; 4T21: 95.2%)
	Ps. 0.6558 	AFFO por certificado (1T21 Ps. 0.5600; 4T21 Ps. 0.6189)
	17.1% 	Var. A/A (%) AFFO por Certificado
	6.0% 	Var. T/T (%) AFFO por Certificado
	US\$5.26 m²/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+1.5% T/T; +3.7% A/A)

Métricas clave 1T22

	Ps. 499.2m 	AFFO Consolidado (1T21 Ps. 426.5m – Ps. 0.5600 por certificado 4T21 Ps. 471.1m – Ps. 0.6189 por certificado)
	76.2% 	1T22 Razón de pago AFFO (1T21 84.8%)
	35.1% 	1T22 Índice de apalancamiento inmobiliario neto ¹ (1T21 39.2%)
	Ps. 40.51 	NAV por Certificado (1T22 Ps. 34.22)
	Ps. 160.13 m²/mes 	Tasa de renta promedio comercial (+0.6% T/T; +4.1% A/A)

Métricas financieras clave 1T22

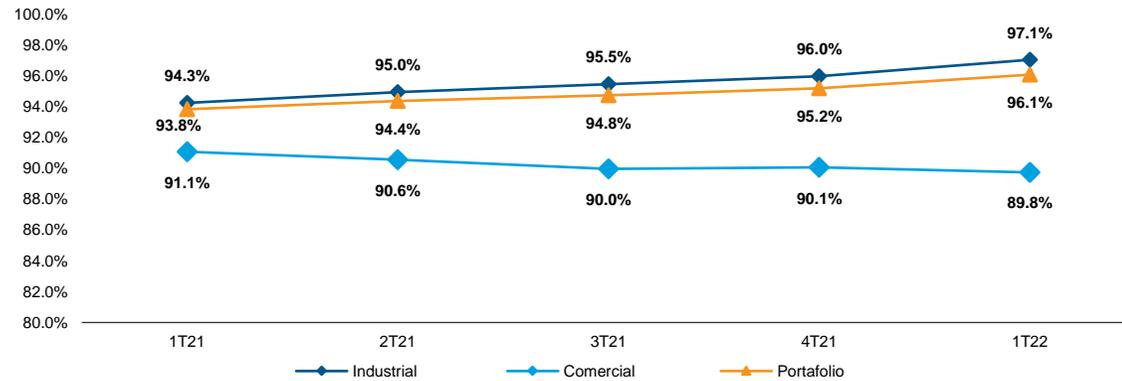
	Ps. m ⁵			US\$m ^{5,6}		
Portafolio Consolidado ¹	1T22	1T21	Variación (%)	1T22	1T21	Variación (%)
Ingresos Totales	1053.8	994.1	6.0%	51.3	48.9	4.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")²	929.6	870.5	6.8%	45.3	42.8	5.7%
NOI por certificado ³	1.2211	1.1430	6.8%	0.0595	0.0562	5.8%
Margen ⁴	88.2%	87.6%	65 pb	88.2%	87.6%	65 pb
EBITDA²	861.9	806.9	6.8%	42.0	39.7	5.8%
EBITDA por certificado ³	1.1322	1.0595	6.9%	0.0552	0.0521	5.8%
Margen ⁴	81.8%	81.2%	63 pb	81.8%	81.2%	63 pb
FFO²	624.5	567.5	10.1%	30.4	27.9	9.0%
FFO por certificado ³	0.8204	0.7451	10.1%	0.0400	0.0367	9.0%
Margen ⁴	59.3%	57.1%	219 pb	59.3%	57.1%	219 pb
AFFO²	499.2	426.5	17.1%	24.3	21.0	15.9%
AFFO por certificado ³	0.6558	0.5600	17.1%	0.0320	0.0276	15.9%
Margen ⁴	47.4%	42.9%	448 pb	47.4%	42.9%	448 pb
EBITDAre²	861.1	806.4	6.8%	42.0	39.7	5.7%
EBITDAre por certificado ³	1.1311	1.0588	6.8%	0.0551	0.0521	5.8%
Margen ⁴	81.7%	81.1%	60 pb	81.7%	81.1%	60 pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	626.4	567.9	10.3%	30.5	27.9	9.2%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8228	0.7457	10.3%	0.0401	0.0367	9.2%
Margen ⁴	59.4%	57.1%	232 pb	59.4%	57.1%	232 pb

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 1T22: 761,288,719 y 1T21: 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: 1T22: 20.5242; 1T21: 20.3199.

Indicadores clave del portafolio 1T22

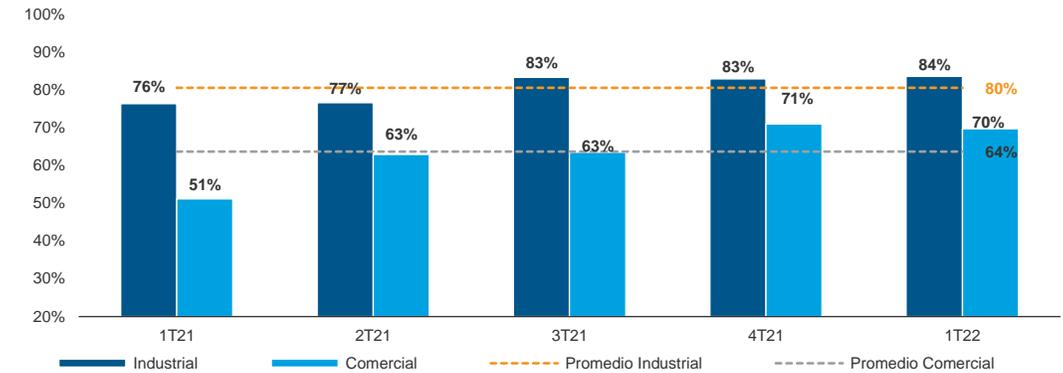
Ocupación

(fin del trimestre)



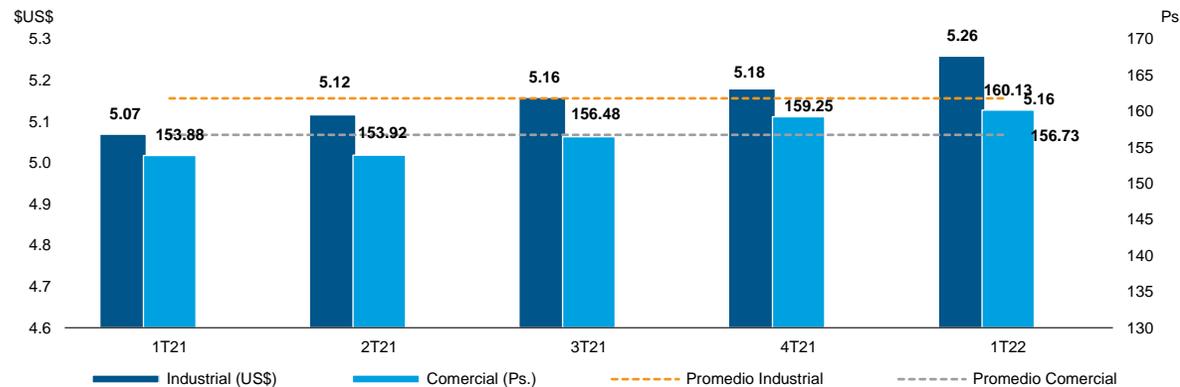
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



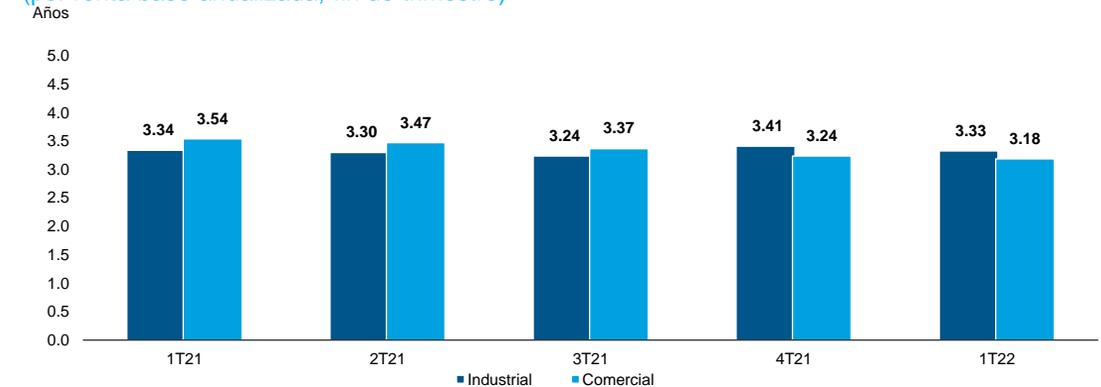
Tasas de renta

(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.

Administración del capital - Trayectoria

Fuentes de capital	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
AFFO retenido			
AFFO retenido - 2017-2021	2,792.2	141.8	<ul style="list-style-type: none"> AFFO por certificado 1T22 Ps. 0.6558 (+6.0% T/T and 17.1% A/A) Distribución por CBFi para 1T22 de Ps. 0.5000 por CBFi, en línea con la guía. Distribución cubierta 1.3x. ~80% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$.
AFFO retenido -1T22	118.6	5.8	
AFFO retenido - total	2,910.8	147.5	
Ventas de activos			
2017-2021	2,207.7	115.7	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, valor de venta por ~US\$117.5m, 2.2% por arriba del valor en libros.
1T22	0.0	0.0	
Ventas de activos - total	2,207.7	115.7	
Exceso de efectivo	59.5	2.6	
Fuentes de capital - total	5,177.9	265.9	
Usos de capital	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017-2021 (100% de costos de proyecto)	965.0	49.8	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, ~US\$137m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos. 1.7m de pies cuadrados adicionales de ABA completados con un rendimiento de NOI de 11.8%. Tres nuevos desarrollos industriales en progreso - dos en ZMCDMX de 510 mil pies cuadrados y 225 mil pies cuadrados y otro en Monterrey con 180 mil pies cuadrados.
Proyectos completados y en desarrollo 2022	990.0	48.6	
Expansiones y desarrollos - total	1,955.0	98.4	
Remodelaciones			
Remodelaciones en 2019-2021	214.1	10.6	<ul style="list-style-type: none"> Remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) terminada durante el 1T22.
Remodelaciones en 2022	2.7	0.1	
Remodelaciones - Total	216.8	10.7	

Administración del capital – Trayectoria (Continuación)

Usos de capital (continuación)	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Certificados recomprados para cancelación			
2017-2021	1,065.3	54.9	<ul style="list-style-type: none"> • A la fecha se han recomprado 50.1 millones de certificados a un precio promedio de Ps. 21.28 • Todos los certificados recomprados cancelados o en proceso de ser cancelados.
1T22	0.0	0.0	
Certificados recomprados para cancelación - total	1,065.3	54.9	
Repago de deuda			
2017-2021	1,940.8	102.0	<ul style="list-style-type: none"> • LTV regulatorio en 32.2% (-13 pb vs el trimestre anterior). • ~4 años de plazo remanente promedio de deuda.
Repago de deuda - total	1,940.8	102.0	
Usos de capital - total	5,177.9	265.9	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2022			
Pagos pendientes por progreso de proyectos comprometidos	284.5	14.2	<ul style="list-style-type: none"> • 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 71.6% 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	7.0	0.4	
Expansiones y desarrollo - total	291.5	14.6	
Programa de recompra de CBFIs - remanente del programa 2022-2023	1,000.0	50.0	<ul style="list-style-type: none"> • Ps. 1.0 mil m autorizados y disponibles para el programa de recompra disponible hasta Junio 2023.
Total	1,291.5	64.6	

FIBRA
Macquarie
México



02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

El portafolio industrial continua con un fuerte resultado, obteniendo una ocupación récord de 97.1% y una renta promedio de US\$5.26 por metro cuadrado por mes, llegando así a un récord en ingresos por arrendamiento de US\$41 M

Métricas financieras y operativas

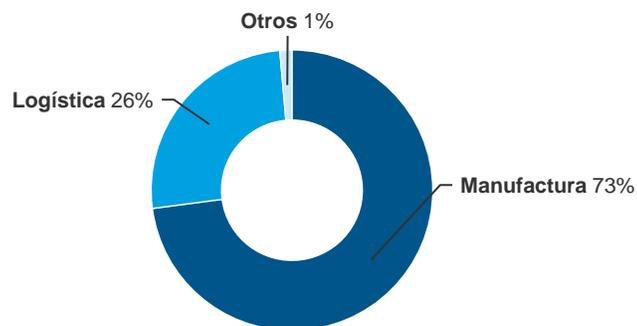
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	1T22	4T21	Var. (%) 1T22 vs. 4T21	1T21	Var. (%) 1T22 vs. 1T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$896.2	\$890.4	0.7%	\$842.8	6.3%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$74.3)	(\$82.4)	(9.8%)	(\$70.8)	4.9%
NOI	\$821.9	\$808.0	1.7%	\$772.0	6.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	97.1%	96.0%	108 pb	94.3%	279 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	96.3%	95.5%	79 pb	93.9%	238 pb
GLA ('000s sqft) EOP	29,884.4	29,904.0	(0.1%)	29,954.7	(0.2%)
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.26	\$5.18	1.5%	\$5.07	3.7%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	83.5%	82.8%	68 pb	76.6%	691 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.4	(2.4%)	3.3	(0.3%)
Margen de NOI (%)	91.7%	90.7%	97 pb	91.6%	11 pb
TC PDP Promedio (ingreso)	20.61	20.85	(1.2%)	20.35	1.3%
TC CDP (posición financiera)	19.99	20.58	(2.9%)	20.60	(3.0%)
TC Promedio (gastos)	20.52	20.75	(1.1%)	20.32	1.0%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$30.8)	(\$29.7)	3.8%	(\$24.2)	27.5%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$21.5)	(\$24.0)	(10.5%)	(\$22.2)	(3.5%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$65.3)	(\$66.2)	(1.4%)	(\$62.5)	4.4%

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie en México

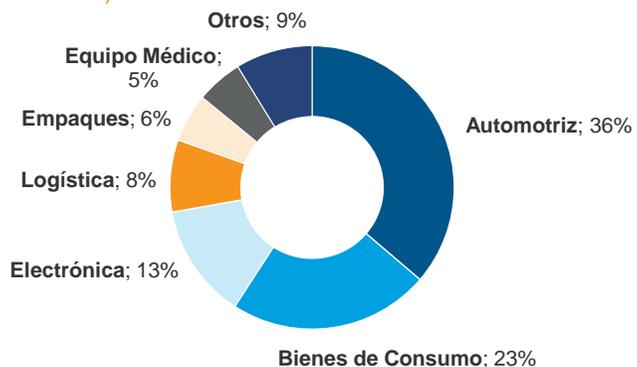
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



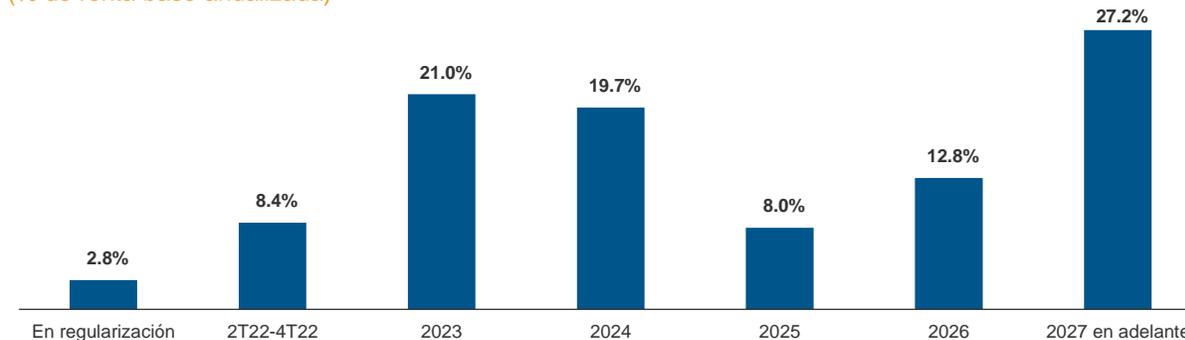
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



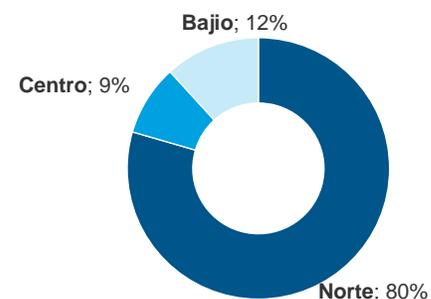
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



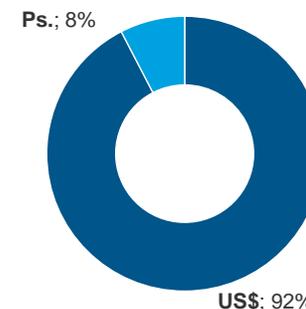
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 24.6% de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.6 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

Continúa una fuerte actividad de arrendamiento industrial con un total de 481 mil pies cuadrados; la retención UDM permanece alta en 83.5%

Puntos clave de arrendamiento industrial en 1T22

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo (años)
Nuevo arrendamiento	Saltillo	137,444	Autopartes	Corea del Sur	5.1
Nuevo arrendamiento	Monterrey	127,052	Bienes de consumo	Corea del Sur	4.0
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juárez	92,710	Metal Mecánico	Alemania	10.4
Renovación	Ciudad Juárez	135,839	Bienes de consumo	Estados Unidos	10.0
Renovación	Querétaro	103,411	Autopartes	Estados Unidos	3.5
Renovación	Mexicali	63,775	Distribución	Estados Unidos	13.0

Panorama regional

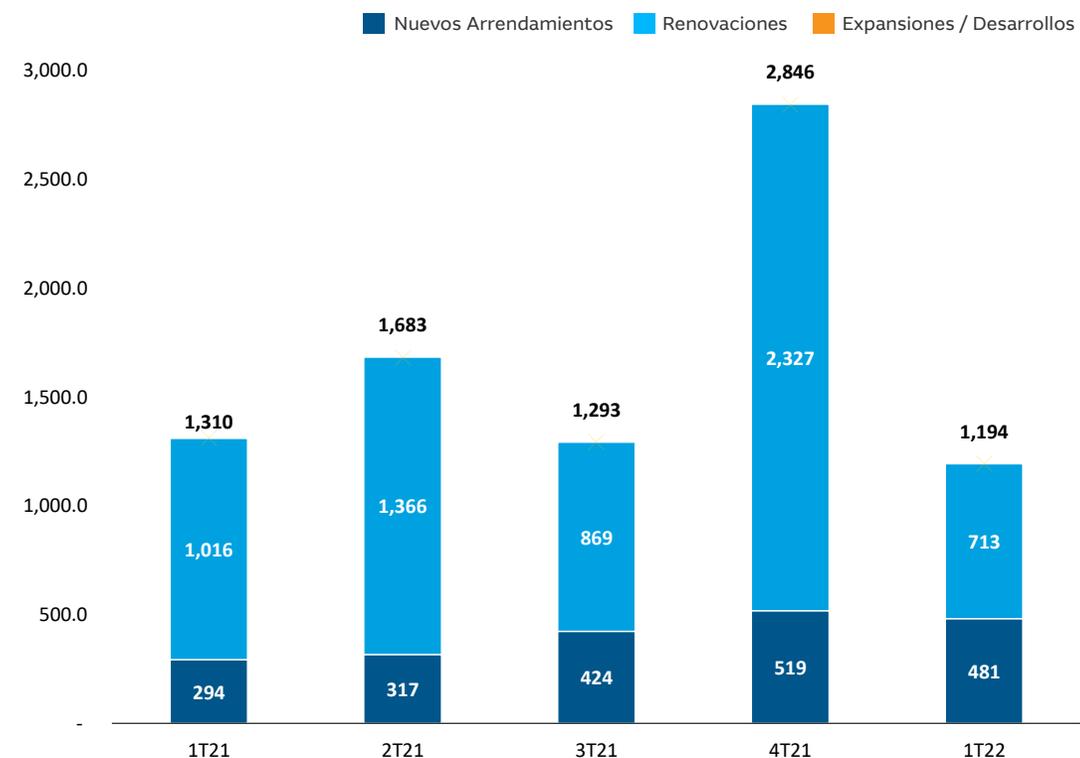
(al 31 de marzo de 2022)

	Norte	Bajío	Central	Total
Numero de propiedades	180	26	30	236
Numero de inquilinos ¹	210	26	42	278
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,221.2	339.3	215.9	2,776.3
Ocupación FdP	97.0%	98.8%	94.7%	97.1%
% Renta base anualizada	79.6%	11.8%	8.7%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.23	\$4.97	\$6.02	\$5.26

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.9942. 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 continua resiliente obteniendo un incremento de 2.5% T/T en ingresos totales y 4.1% A/A, una fuerte actividad en renovaciones por 22.7 mil metros cuadrados; el trafico peatonal incrementó 41.9% A/A, sin embargo, sigue 25.1% debajo de los niveles del 2019

Financial and operational metrics

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	1T22	4T21	Var (%) 1T22 vs 4T21	1T21	Var (%) 1T22 vs 1T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$157.6	\$153.8	2.5%	\$151.3	4.1%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$123.9	\$122.2	1.5%	\$119.4	3.8%
Ingresos por Renta Variable ³	\$22.1	\$18.3	20.6%	\$25.1	(11.8%)
Otros Ingresos ⁴	\$0.0	\$0.0	-	\$0.0	-
Gastos	(\$49.9)	(\$43.9)	13.6%	(\$52.8)	(5.6%)
NOI	\$107.7	\$109.9	(2.0%)	\$98.5	9.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	89.8%	90.1%	(32 pb)	91.1%	(131 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	89.8%	89.9%	(11 pb)	91.1%	(135 pb)
ABA ('000s ft ²) CDP	425.2	425.1	0.0%	425.4	(0.1%)
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$160.13	\$159.25	0.6%	\$153.88	4.1%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados	69.6%	70.9%	(128 pb)	51.1%	1,853 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.2	(1.6%)	3.5	(8.6%)
Margen de NOI (%)	68.4%	71.5%	(310 pb)	65.1%	324 pb
Trafico peatonal y de automóviles					
Trafico peatonal ('000s visitantes)	2,299.9	2,503.5	(8.1%)	1,621.1	41.9%
Trafico Automóviles ('000s autos)	806.2	917.1	(12.1%)	749.9	7.5%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$1.7)	(\$1.4)	20.9%	(\$1.2)	42.0%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.6)	(\$1.6)	(0.8%)	(\$1.7)	(9.1%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$1.9)	(\$1.9)	(1.6%)	(\$2.2)	(16.5%)

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. 5. Trafico peatonal corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, and San Roque. Trafico de automóviles corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco, Tecamac, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, and Plazaragoza.

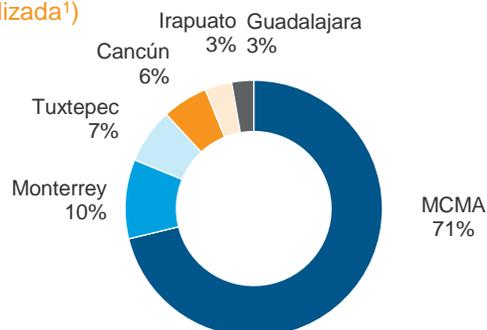
Presencia comercial de FIBRA Macquarie en México

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

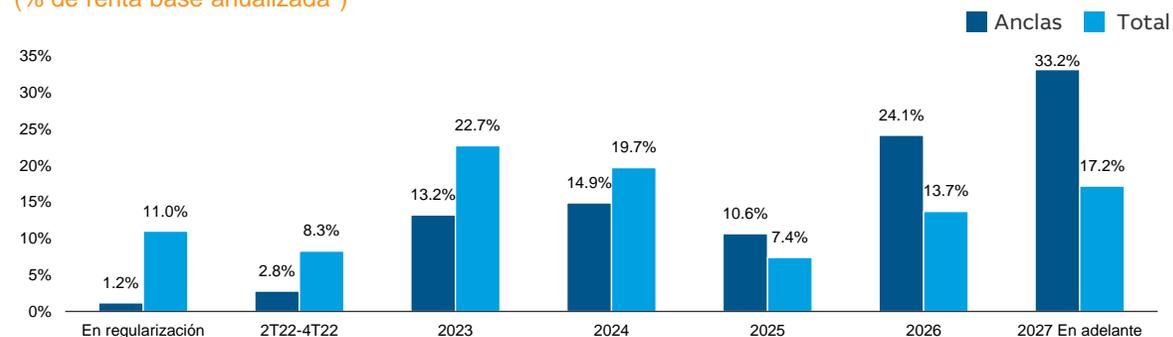
(% de renta base anualizada¹)



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 4.5 años.

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

Alta actividad de renovaciones con 47 arrendamientos sumando 22.7 mil metros cuadrados

Puntos clave de arrendamiento comercial en 1T22

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Ojo de Agua	535	Restaurant	Casa de Toño
Renovación	Tecamac	7,635	Entretenimiento	Fun Central
Renovación	Coacalco	6,848	Entretenimiento	Fun Central
Renovación	Valle Dorado	2,101	Artículos del Hogar	Anixter
Renovación	Coacalco	1,156	Restaurant	Vips

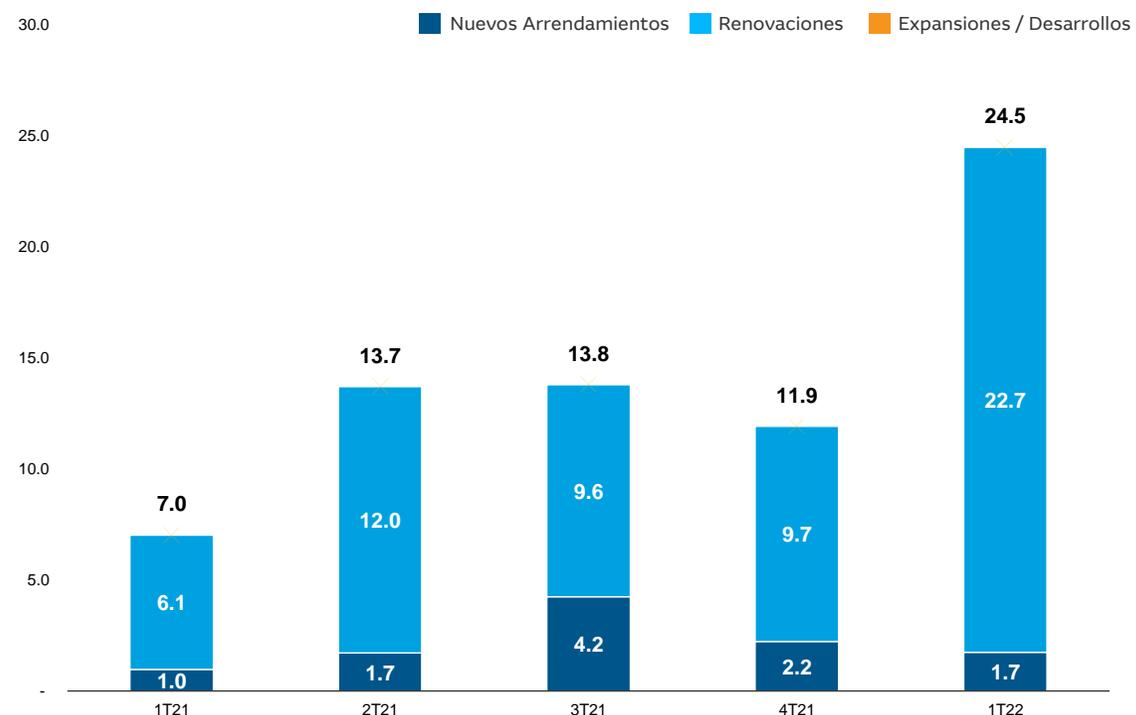
Panorama regional

(al 31 de marzo de 2022)

	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	488	167	655
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.4	81.8	425.2
Ocupación FdP (%)	89.3%	91.5%	89.8%
% Renta Base Anualizada	83.5%	16.5%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.166.25 US\$8.32	Ps.135.02 US\$6.75	Ps.160.13 US\$8.01

Actividad de arrendamiento comercial³

(m² en miles)



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.9942. 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

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio esta 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 esta sujeta a reposicionamiento
- 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 1T22

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total		
	1T22	1T21	Var	1T22	1T21	Var	1T22	1T21	Var
Ocupación CDP (%)	91.0%	93.5%	-245 pb	88.3%	88.3%	3 pb	89.8%	91.1%	-131 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	150.4	145.2	3.6%	171.8	164.6	4.4%	160.1	153.9	4.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.9	3.2	-9.0%	3.5	3.8	-8.6%	3.2	3.5	-8.6%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	228.7	229.1	-0.2%	196.5	196.4	0.1%	425.2	425.4	-0.1%

1. Representa 100% del ABA total, tasas de renta, plazo promedio restante y ocupación para activos del joint venture.

04

Desarrollo y Expansiones



Expansiones y proyectos de desarrollo

~1.0m de pies cuadrados de ABA industrial en construcción. 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 ft²)	Inversión (US\$e '000s)	Retorno NOI estimado²	% de avance	Completado / Terminación Esperada	Duración de contrato (años)	Ocupación al 1T22 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	1		10	509	10.3%	100%	N/A	10	100%
Comercial	1		10	509	10.3%	100%	N/A	10	100%
2022	6		986	57,892	9.0%-11.0%				
Industrial	4		963	56,991	9.0%-11.0%	62%	N/A	N/A	N/A
In Progress	4		963	56,991	9.0%- 11.0%	59%		N/A	N/A
ZMCDMX		Desarrollo	510	28,550	9.0%-11.0%	49%	2S22	N/A	N/A
ZMCDMX		Desarrollo	225	13,600	9.0%-11.0%	49%	2S22	N/A	N/A
Hermosillo		Expansion	46	2,020	11.8%	59%	2T22	10	100%
Monterrey		Desarrollo	183	12,822	9.0%-11.0%	94%	2T22	N/A	N/A
Comercial	1		23	901	12.0%	100%	1T22	10	73%
En proceso / terminados	1		23	901	12.0%	100%	1T22	10	73%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansion	23	901	12.0%	100%	1T22	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



	Mar 31, 2022						Mar 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	843.1	87.6	930.7	43.4	-	974.1	889.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	43.4	10.3	53.7	6.1	-	59.9	66.0
Ajustes por línea recta	-	9.7	(5.6)	4.1	(1.5)	-	2.6	26.9
Ingresos por estacionamiento	-	-	9.0	9.0	1.7	-	10.8	6.0
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	0.0	0.0	0.0	-	0.0	2.3
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.5	1.5	4.1	-	5.6	2.4
Ingresos de marketing	-	-	0.5	0.5	0.3	-	0.8	0.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	896.2	103.4	999.6	54.2	-	1,053.8	994.1
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.0)	(3.2)	(19.2)	(4.1)	-	(23.4)	(20.3)
Mantenimiento de las propiedades	-	(10.4)	(6.1)	(16.5)	(6.1)	(0.0)	(22.6)	(28.5)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.7)	-	(10.7)	-	-	(10.7)	(10.5)
Gastos de pintura	-	(1.6)	(0.1)	(1.8)	-	-	(1.8)	(2.1)
Impuesto predial	-	(14.2)	(5.8)	(20.0)	(1.0)	(0.2)	(21.2)	(19.6)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.2)	(0.4)	(6.7)	(0.3)	(0.0)	(7.0)	(6.2)
Servicios de seguridad	-	(2.4)	(3.9)	(6.3)	(2.4)	-	(8.7)	(8.9)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.3)	(0.3)	(1.6)	(0.7)	-	(2.2)	(3.3)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(19.0)	-	(19.0)	(0.2)	-	(19.2)	(22.5)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(20.5)	(1.2)	(21.7)	(0.4)	-	(22.0)	(21.9)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(9.6)	(5.3)	(14.9)	0.9	-	(14.0)	(14.2)
Otros gastos de la propiedad	-	(3.3)	(7.2)	(10.5)	(3.9)	(0.0)	(14.4)	(12.2)
Total gastos de la propiedad	-	(115.1)	(33.6)	(148.7)	(18.2)	(0.3)	(167.2)	(170.1)

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 (71.6%) 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 71.6% 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



	Mar 31, 2022							Mar 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente		Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado		
Honorarios de administración	(46.9)	-	-	(46.9)	-	-	(46.9)	(47.3)	
Gastos relacionados a transacciones	(0.8)	-	-	(0.8)	-	-	(0.8)	(0.5)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(19.0)	(0.6)	(0.3)	(19.9)	-	(0.1)	(20.0)	(15.8)	
Gastos financieros	-	(203.6)	(23.8)	(227.4)	(12.3)	-	(239.7)	(241.3)	
Ingresos por intereses	3.0	0.6	0.5	4.1	0.4	0.3	4.8	2.8	
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	(0.0)	
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(0.6)	-	(0.6)	-	-	(0.6)	(0.5)	
(Ganancia)/pérdida cambiaria	309.6	156.1	0.0	465.7	-	(0.1)	465.6	(520.0)	
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,174.5)	-	(1,174.5)	-	(10.3)	(1,184.8)	1,173.9	
Revaluación de propiedades de inversión	-	153.9	0.2	154.2	9.3	-	163.5	248.8	
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	123.4	-	-	123.4	-	-	123.4	37.3	
Total otros ingresos/(gastos) operativos	369.2	(1,068.6)	(23.3)	(722.7)	(2.7)	(10.2)	(735.6)	637.3	
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	369.2	(287.6)	46.4	128.1	33.4	(10.5)	151.0	1,461.3	

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 (71.6%) 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 71.6% 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	Mar 31, 2022				Mar 31, 2021			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV ³		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios		Industrial	Comercial		Comercial	Industria ³	Combinado	Combinado
	369.2	(287.6)	46.4	128.1	33.4	(10.5)	151.0	1,461.3
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	46.9	-	-	46.9	-	-	46.9	47.3
Gastos relacionados a transacciones	0.8	-	-	0.8	-	-	0.8	0.5
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	19.0	0.6	0.3	19.9	-	0.1	20.0	15.8
Gastos financieros	-	203.6	23.8	227.4	12.3	-	239.7	241.3
Ingresos por intereses	(3.0)	(0.6)	(0.5)	(4.1)	(0.4)	(0.3)	(4.8)	(2.8)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	0.0
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.6	-	0.6	-	-	0.6	0.5
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(309.6)	(156.1)	(0.0)	(465.7)	-	0.1	(465.6)	520.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,174.5	-	1,174.5	-	10.3	1,184.8	(1,173.9)
Revaluación de propiedades de inversión	-	(153.9)	(0.2)	(154.2)	(9.3)	-	(163.5)	(248.8)
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(123.4)	-	-	(123.4)	-	-	(123.4)	(37.3)
Ingreso neto de la propiedad	(0.0)	781.1	69.8	850.8	36.0	(0.3)	886.6	824.0
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	19.0	-	19.0	0.2	-	19.2	22.5
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	20.5	1.2	21.7	0.4	-	22.0	21.9
Gastos de pintura	-	1.6	0.1	1.8	-	-	1.8	2.1
Ingreso neto operativo	(0.0)	822.2	71.1	893.3	36.6	(0.3)	929.6	870.5

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	Mar 31, 2022						Mar 31, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	(0.0)	822.2	71.1	893.3	36.6	(0.3)	929.6	870.5
Honorarios de administración	(46.9)	-	-	(46.9)	-	-	(46.9)	(47.3)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(19.0)	(0.6)	(0.3)	(19.9)	-	(0.1)	(20.0)	(15.8)
Gastos relacionados a transacciones	(0.8)	-	-	(0.8)	-	-	(0.8)	(0.5)
EBITDAre³	(66.8)	821.6	70.8	825.6	36.6	(0.3)	861.9	806.9
Ingresos financieros	3.0	0.6	0.5	4.1	0.4	0.3	4.8	2.8
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(200.1)	(23.4)	(223.4)	(12.0)	-	(235.5)	(235.6)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.8)	-	-	(5.8)	(0.3)	-	(6.1)	(6.1)
Gasto de ISR	-	(0.6)	-	(0.6)	-	-	(0.6)	(0.5)
FFO⁵	(69.6)	621.5	48.0	599.9	24.7	(0.0)	624.5	567.5
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(59.9)	(1.3)	(61.1)	(0.4)	-	(61.5)	(55.0)
Mejoras del inquilino	-	(23.7)	(1.0)	(24.7)	(0.7)	-	(25.4)	(19.6)
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar	-	(7.1)	-	(7.1)	-	-	(7.1)	(5.8)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(1.5)	(0.2)	(1.7)	-	-	(1.7)	(5.9)
Comisiones de arrendamiento	-	(13.5)	(1.2)	(14.8)	(0.4)	-	(15.1)	(17.5)
Gastos internos de ingeniería	-	(3.9)	-	(3.9)	-	-	(3.9)	(3.9)
Gastos internos de arrendamiento	-	(7.9)	-	(7.9)	-	-	(7.9)	(6.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(9.7)	5.6	(4.1)	1.5	-	(2.6)	(26.9)
AFFO	(69.6)	494.2	49.9	474.5	24.7	(0.0)	499.2	426.5
FIBRAMQ FFO	(69.6)	621.5	48.0	599.9	24.7	(0.0)	624.5	567.5
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	5.8	-	-	5.8	0.3	-	6.1	6.1
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.5)	(0.4)	(4.0)	(0.3)	-	(4.2)	(5.6)
AMEFIBRA FFO	(63.8)	618.0	47.6	601.8	24.7	(0.0)	626.4	567.9

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel 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 71.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Reconciliaciones de Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

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

Por los tres meses terminados	Mar 31, 2022						Mar 31, 2021	
	FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios	369.2	(287.6)	46.4	128.1	33.4	(10.5)	151.0	1,461.3
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	19.0	-	19.0	0.2	-	19.2	22.5
Amortización comisiones de arrendamiento	-	20.5	1.2	21.7	0.4	-	22.0	21.9
Gastos de pintura	-	1.6	0.1	1.8	-	-	1.8	2.1
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(309.6)	(156.1)	(0.0)	(465.7)	-	0.1	(465.6)	520.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	1,174.5	-	1,174.5	-	10.3	1,184.8	(1,173.9)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(153.9)	(0.2)	(154.2)	(9.3)	-	(163.5)	(248.8)
Ganancia/(Pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	(123.4)	-	-	(123.4)	-	-	(123.4)	(37.3)
AMEFIBRA FFO	(63.8)	618.0	47.6	601.8	24.7	(0.0)	626.4	567.9
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(5.8)	-	-	(5.8)	(0.3)	-	(6.1)	(6.1)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.5	0.4	4.0	0.3	-	4.2	5.6
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(69.6)	621.5	48.0	599.9	24.7	(0.0)	624.5	567.5

Activos netos por segmento

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

	Mar 31, 2022				Mar 31, 2021			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial		
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
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos - circulantes	561.8	127.6	68.0	757.4	32.9	35.0	825.3	1,033.4
Activos - no circulantes								
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo restringido	-	16.5	-	16.5	10.9	-	27.4	27.5
Otros activos	-	193.0	76.3	269.3	26.6	-	295.9	296.3
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	40,981.0	5,006.3	45,987.3	1,867.4	810.0	48,664.7	44,436.9
Instrumentos financieros derivados	-	25.9	-	25.9	-	-	25.9	-
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	220.6	235.3	37.9	493.7	23.8	0.4	518.0	699.1
Pasivos financieros	199.9	-	-	199.9	4.9	-	204.9	4.5
Otros pasivos	-	4.0	-	4.0	-	-	4.0	3.5
Depósitos de inquilinos	-	10.5	0.9	11.4	-	-	11.4	15.7
Total de pasivos - circulante	420.5	249.8	38.7	709.0	28.8	0.4	738.2	722.9

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 71.6% 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)

	Mar 31, 2022				Mar 31, 2021			
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante								
Cuentas por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	298.6	24.3	322.9	16.5	-	339.3	337.4
Deuda	10,075.0	5,663.1	-	15,738.1	558.7	-	16,296.8	16,768.0
Impuesto diferido	-	26.5	-	26.5	-	-	26.5	22.6
Otras Deudas	-	10.1	-	10.1	-	-	10.1	13.4
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	173.8
Total Pasivos No Circ	10,075.0	5,998.3	24.3	16,097.6	575.2	-	16,672.8	17,315.1
Total Pasivos	10,495.6	6,248.1	63.0	16,806.6	604.0	0.4	17,410.9	18,038.1
Activos netos	(10,294.3)	36,001.8	5,081.7	30,789.2	1,338.6	879.8	33,007.6	27,985.7

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 71.6% 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 1T22

Métrica	Ps. m							US\$m						
	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	896.2	103.4	999.6	54.2	0.0	1,053.8	0.0	43.7	5.0	48.7	2.6	0.0	51.3
NOI	0.0	822.2	71.1	893.3	36.6	(0.3)	929.6	0.0	40.1	3.5	43.5	1.8	(0.0)	45.3
Margen	n/a	91.7%	68.8%	89.4%	67.6%	N/A	88.2%	n/a	91.7%	68.8%	89.4%	67.6%	N/A	88.2%
EBITDAre ¹	(66.8)	821.6	70.8	825.6	36.6	(0.3)	861.9	(3.3)	40.0	3.5	40.2	1.8	(0.0)	42.0
Margen	n/a	91.7%	68.5%	82.6%	67.6%	N/A	81.8%	n/a	91.7%	68.5%	82.6%	67.6%	N/A	81.8%
FFO	(69.6)	621.5	48.0	599.9	24.7	(0.0)	624.5	(3.4)	30.3	2.3	29.2	1.2	(0.0)	30.4
Margen	n/a	69.3%	46.4%	60.0%	45.6%	N/A	59.3%	n/a	69.3%	46.4%	60.0%	45.6%	N/A	59.3%
AFFO	(69.6)	494.2	49.9	474.5	24.7	(0.0)	499.2	(3.4)	24.1	2.4	23.1	1.2	(0.0)	24.3
Margen	n/a	55.1%	48.3%	47.5%	45.6%	N/A	47.4%	n/a	55.1%	48.3%	47.5%	45.6%	N/A	47.4%
AMEFIBRA FFO	(63.8)	618.0	47.6	601.8	24.7	(0.0)	626.4	(3.1)	30.1	2.3	29.3	1.2	(0.0)	30.5
Margen	n/a	69.0%	46.0%	60.2%	45.5%	N/A	59.4%	n/a	69.0%	46.0%	60.2%	45.5%	N/A	59.4%

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 20.5242 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 1T22.

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 71.6% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

06

Perfil de Deuda



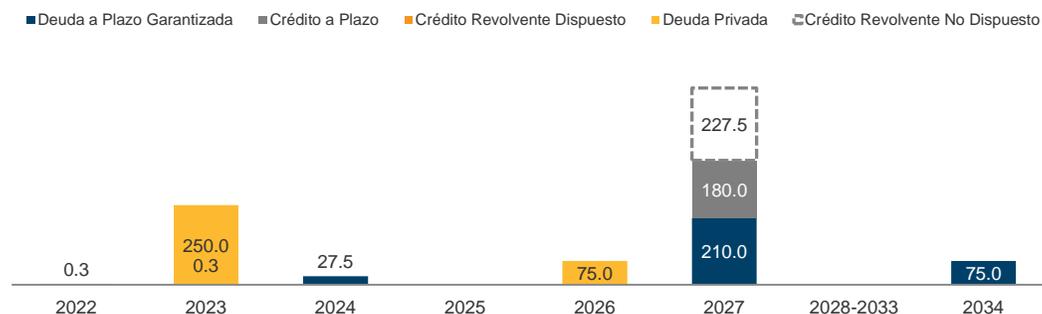
Panorama de la deuda

FIBRAMQ continua teniendo holgura en sus índices de deuda, también sobre una base pronosticada. La línea revolvente se mantiene parcialmente dispuesta (US\$10m al 31 de marzo, 2022), con un balance restante adecuado. Índice de apalancamiento inmobiliario y de Deuda Neta/EBITDA de 5.0X.

Resumen del refinanciamiento

- El 5 de abril de 2022, anunciamos un refinanciamiento por US\$425m incorporando provisiones de sustentabilidad a las nuevas líneas de crédito
- La transacción resultó en una disminución de 50 pb en el margen de interés aplicable y solamente se contrataron coberturas para US\$129m de los US\$180m del Crédito a Plazo que resultaron en una tasa SWAP de 2.23%
 - Tras la transacción, 92% de la deuda permanece a tasa fija
- La transacción permitió a FIBRA Macquarie alargar el plazo promedio restante de su deuda por 0.7 años pasando de 3.8 a 4.5 años
- Tras la transacción el 70.8% de los activos inmobiliarios permanecen sin estar gravados¹.

Perfil de vencimientos de deuda (pro forma)^{2,3}



Métricas de deuda pro forma³ del refinanciamiento

Métrica	Actual Mar 31, 2022	Pro forma Abr 5, 2022	Variación
Deuda total	828.3	836.0	7.7
Costo ponderado de deuda (p.a.)	5.4%	5.2%	(17 pb)
Plazo restante (promedio ponderado)	3.8	4.5	0.7
Revolvente total	243.0	245.0	2.0
Saldo no dispuesto de línea revolvente	233.0	227.5	-5.5
Saldo dispuesto de línea revolvente	10.0	17.5	7.5
Índice de apalancamiento inmobiliario bruto	35.2%	35.5%	32.78
Índice de apalancamiento inmobiliario neto	35.1%	35.4%	32.68
Deuda neta a EBITDA	5.0	5.1	0.0
Deuda a tasa fija - como % de deuda total	98.8%	91.8%	(699 pb)
Métricas Específicas de la Transacción (Crédito a Plazo)			
Tamaño del Crédito a Plazo (US\$m)	180.0	180.0	0.0
Plazo promedio ponderado (años)	2.0	5.0	3.0
Promedio ponderado de tasa de interés (p.a.)	4.5%	3.9%	(63 pb)
Porción cubierta (US\$m)	180.0	129.0	-51.0
Métricas Específicas de la Transacción (Línea Revolvente)			
Tamaño de la línea	243.0	245.0	2.0
Saldo dispuesto de línea revolvente	10.0	17.5	7.5
Plazo restante (promedio ponderado)	2.0	5.0	3.0
Promedio ponderado de tasa de interés - línea en US\$ (p.a.)	3.0%	2.5%	(49 pb)
Promedio ponderado de tasa de interés - línea en Ps. (p.a.)	9.0%	8.5%	(50 pb)

1. Porcentaje de propiedades de inversión. 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, según aplique, TC: Ps. 19.8432. 3. Información mostrada considera la transacción de refinanciamiento llevada a cabo el 5 de abril de 2022.

Índices de apalancamiento regulatorio

Índice de Apalancamiento¹		Ps. '000
Financiamientos ¹		16,030,632
Deuda bursátil		-
Activos Totales		49,814,613
$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,030,632}{49,814,613} = 32.2\%$		

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		Ps. '000
		t=0
		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	385,270
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	1,864,527
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes	4,658,578
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	871,753
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	299,299
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	18,357
$\text{ICD}_t = \frac{385,270 + 1,864,527 + 4,658,578}{871,753 + 299,299 + 18,357} = 5.8x \quad (\text{Mínimo Regulatorio } 1.0x)$		

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

Préstamos al 31 de marzo de 2022, antes del refinanciamiento de abril 2022 por el equivalente a US\$425m con un plazo de cinco años, no garantizado y con ligado a la sustentabilidad

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	3,599.0	Fijo ²	4.44%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	10.0	199.9	Variable	LIBOR 30d + 2.50%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-19	1-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIEE 28d + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,998.6	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,499.6	Fijo	5.44%			30-Dic-16	30-Dic-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,198.8	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	13-Dic-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,499.6	Fijo ²	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	22-May-19	1-Jun-34
Total		800.0	15,995.4						

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	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	28.3	565.8	Fijo	8.50%	Principal and Interest ⁶	Guaranty Trust, among others	6-Dec-16	1-Jan-24
Total		28.3	565.8						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		828.3	16,561.2						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.9942. 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual. 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. 7. Al 31 de marzo de 2022, 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.

Divulgaciones sobre la deuda

Préstamos al 5 de abril de 2022, después del refinanciamiento de abril 2022 por el equivalente a US\$425m con un plazo de cinco años, no garantizado y con ligado a la sustentabilidad

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	129.0	2,579.3	Fijo ²	3.83%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
	USD	51.0	1,019.7	Variable	SOFR 90d+ 2.00%				
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	17.5	199.9	Variable	SOFR 30d + 2.00%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28d + 1.75%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,998.6	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,499.6	Fijo	5.44%				
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,198.8	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	13-Dic-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,499.6	Fijo ²	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁴	22-May-19	1-Jun-34
Total		807.5	16,145.3						

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.	28.3	565.8	Fijo	8.50%	Principal and Interest ⁶	Guaranty Trust, among others	6-Dec-16	1-Jan-24
Total		28.3	565.8						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		835.8	16,711.2						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.9942. 2. US\$129.0 millones fijos mediante un swap de tasa de interés. 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 5 de abril de 2022, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de US\$162.5 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$225.5 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)

Menor desembolso de efectivo por partidas debajo de FFO sobre una base A/A

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Por los tres meses terminados	1T22 Ps. m	1T21 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	-	-	NS
Capex normalizado de mantenimiento	(49.5)	(83.3)	(40.6%)
Mejoras a inquilinos	(45.9)	(30.9)	48.8%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(6.7)	(12.2)	(45.4%)
Capex normalizado extraordinario	-	(14.6)	NS
Comisiones por arrendamiento	(12.4)	(22.9)	(45.7%)
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(3.7)	(3.7)	(0.6%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(12.0)	(11.7)	2.1%
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(130.3)	(179.3)	(27.4%)
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



Resumen de tasas de renta¹

Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T22

	GLA (sqm '000s) 1T22	RBA (Ps. m) 1T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T21	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 (UDM)	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22
Incrementos Contractuales	1,983.3	126.8	5.10	5.33	4.5%	5.8%
Ligado a US CPI	799.5	51.5	5.10	5.37	5.3%	6.8%
Ligado a INPC (MX) ²	149.2	6.9	3.51	3.84	6.2%	7.0%
Incrementos fijos	656.8	45.9	5.63	5.83	2.3%	2.6%
Incrementos topados	377.9	22.5	4.79	4.95	3.7%	3.5%
Renovaciones	458.8	28.6	4.63	5.20	12.2%	13.7%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T22

	GLA (sqm '000s) 1T22	RBA (Ps. m) 1T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T21	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 1T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 (UDM)	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	224.9	386.4	135.21	143.14	5.9%	7.1%
Renovaciones	44.4	97.1	181.25	182.51	0.7%	(0.8%)

Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de ABR)³

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total
Portafolio industrial ligado a US CPI	12.4%	8.3%	7.6%	9.3%	37.7%
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	5.6%	3.3%	2.4%	8.8%	20.1%
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.3%	1.2%	0.5%	2.0%	6.1%
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.3%	2.1%	1.9%	6.8%	14.0%
Total del portafolio ligado a inflación	18.0%	11.6%	10.1%	18.1%	57.8%
Portafolio industrial con incrementos fijos	6.9%	8.0%	4.3%	8.0%	27.3%
Portafolio industrial con incrementos topados	6.2%	3.6%	0.8%	4.3%	14.9%
Total portafolio	31.1%	23.3%	15.2%	30.4%	100.0%

Nota: todas las cifras reportadas son al final del trimestre correspondiente.

Puntos destacados de tasas de renta

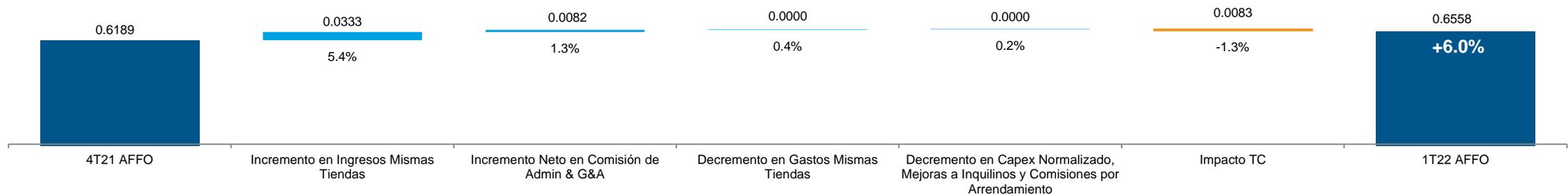
- Incrementos contractuales en arrendamientos resultaron en un incremento de 5.8% durante el trimestre con respecto de los arrendamientos que tenían incrementos anuales programados durante 1T22
- Al 1T22, 57.8% del portafolio completo tenía rentas ligadas a la inflación
- Las renovaciones del portafolio industrial se beneficiaron de las dinámicas favorables del mercado resultando en un incremento anual de 13.7% en las rentas al momento de renovar
- Las rentas del portafolio comercial están 100% atadas a la inflación mexicana
- Las rentas con incrementos fijos tienen contemplados incrementos predefinidos que son aplicables durante la vida del contrato
- Las rentas topadas tienen incrementos que oscilan entre el mínimo de la inflación registrada y un porcentaje fijo

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Tipo de cambio ajustado para propósitos de comparabilidad 3. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 19.9942. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

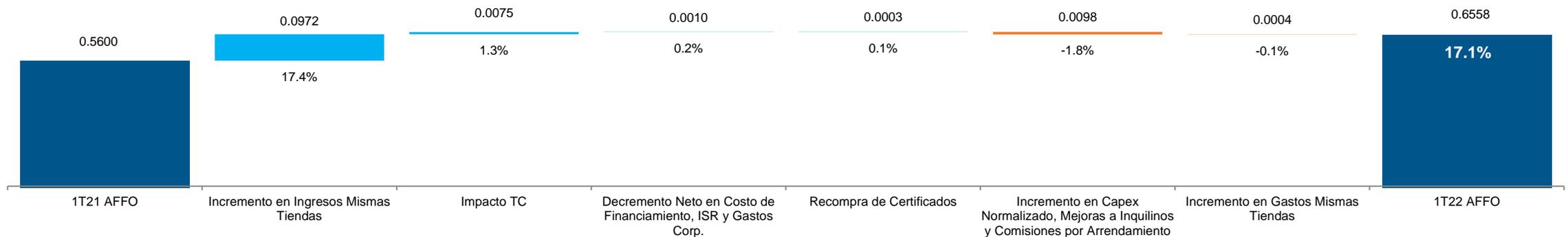
Puentes de AFFO por certificado 1T22

El AFFO por certificado incremento debido principalmente al crecimiento de ingresos mismas tiendas que se derivó de una ocupación más alta en el portafolio industrial y menores concesiones de renta en el portafolio comercial. El AFFO trimestral por certificado ahora excede niveles pre-pandemia de FIBRAMA (2019: Ps. 0.64/ promedio trimestral)

AFFO por certificado en Ps. de 4T21 a 1T22



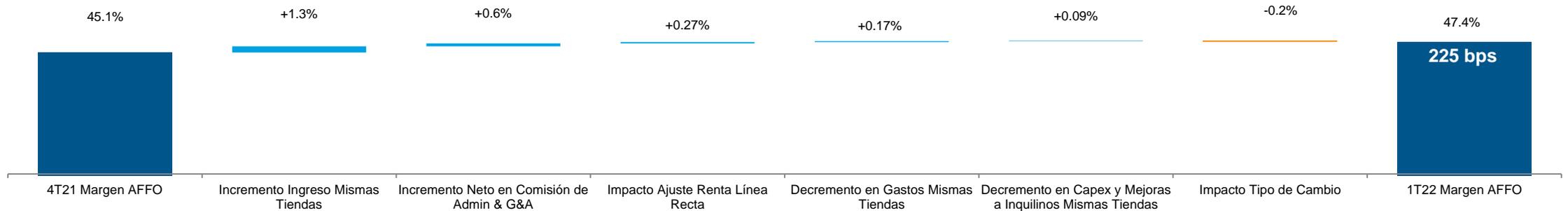
AFFO por certificado en Ps. de 1T21 a 1T22



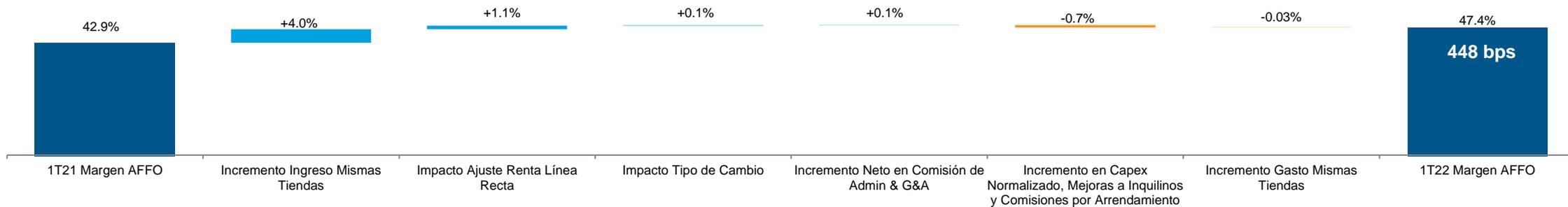
Puentes margen AFFO 1T22

El margen AFFO incremento principalmente debido a ingresos mayores en mismas tiendas tanto en el portafolio industrial como en el comercial, llegando a los niveles más altos desde el inicio de la pandemia

Margen AFFO de 4T21 a 1T22



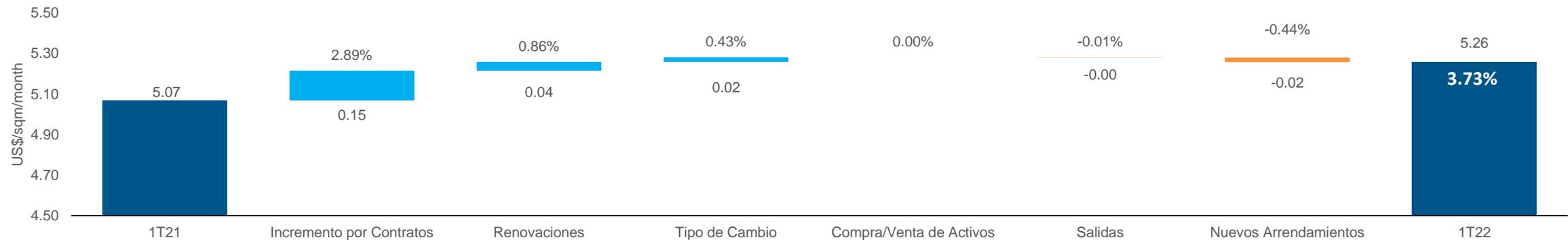
Margen AFFO de 1T21 a 1T22



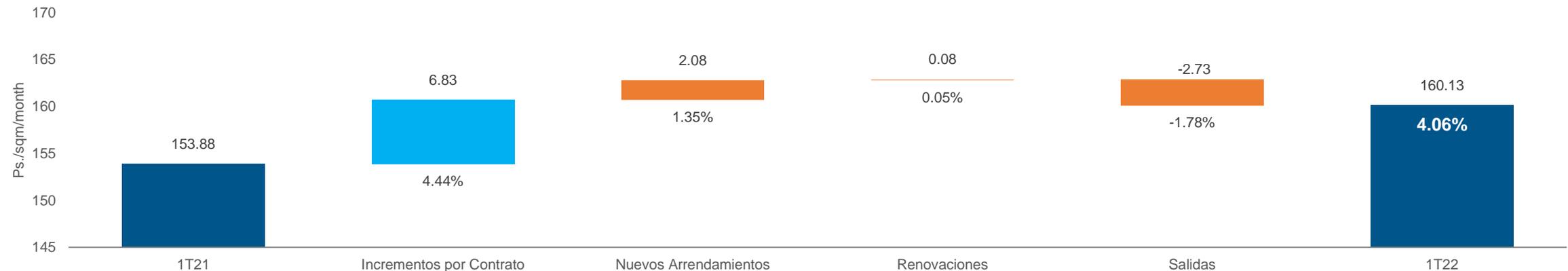
Puente entre tasas de renta Año con Año

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 mientras que las renovaciones se mantuvieron sin incrementos en términos reales

Industrial - Puente entre tasas de renta de 4T21 a 1T22 (US\$/m²/mes)



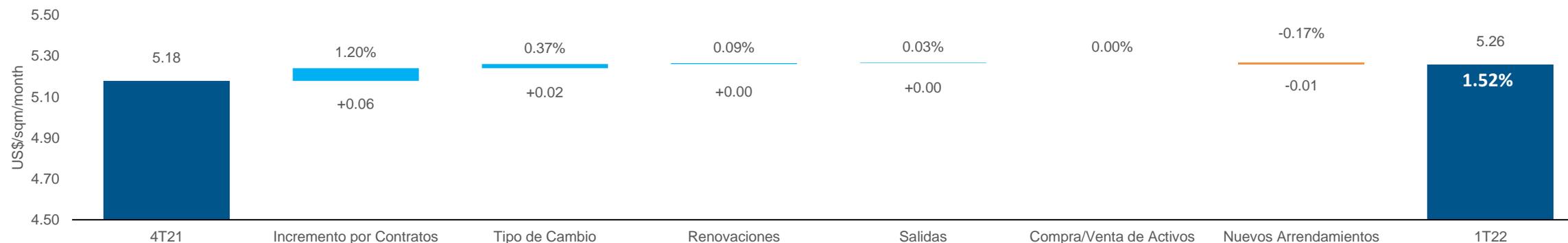
Comercial - Puente entre tasas de renta de 1T21 a 1T22 (Ps./m²/mes)



Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

Los incrementos en tasas de rentas industriales y comerciales llegan a niveles récord mientras que siguen beneficiándose de una inflación más alta y de los diferenciales de renta contra inflación

Industrial - Puente entre tasas de renta de 4T21 a 1T22 (US\$/m²/mes)



Comercial - Puente entre tasas de renta de 4T21 a 1T22 (Ps./m²/mes)



Cuentas por cobrar, descuentos en rentas y cobranza

Resumen de cuentas por cobrar

(proporc. combinado, excl. IVA)	Al	Al	Var.	Al	Var.
	31-Mar-22	31-Dec-21	(QoQ)	31-Mar-21	(YoY)
	Ps. m	Ps. m	%	Ps. m	%
Portafolio industrial					
Cuentas por cobrar brutas	109.4	91.2	19.9%	101.8	7.4%
Provisión de incobrables	(89.3)	(83.1)	7.5%	(77.8)	14.9%
Cuentas por cobrar netas	20.0	8.2	145.4%	24.0	(16.7%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	81.7%	91.1%	(936 pb)	76.4%	530 pb
Portafolio comercial					
Cuentas por cobrar brutas	116.9	113.4	3.0%	125.6	(6.9%)
Provisión de incobrables	(110.1)	(105.7)	4.1%	(114.4)	(3.8%)
Cuentas por cobrar netas	6.8	7.7	(11.9%)	11.2	(39.3%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	94.2%	93.2%	98 pb	91.1%	310 pb
Total FIBRAMQ					
Cuentas por cobrar brutas	226.2	204.7	10.5%	227.4	(0.5%)
Provisión de incobrables	(199.4)	(188.8)	5.6%	(192.1)	3.8%
Cuentas por cobrar netas	26.8	15.9	69.0%	35.2	(23.9%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	88.2%	92.3%	(410 pb)	84.5%	364 pb

Descuentos en rentas y cobranza

(proporc. combinado, excl. IVA)	1T22	4T21	Var.	1T21	Var.
	Ps. m	Ps. m	(T/T)	Ps. m	(A/A)
			%		%
Descuentos en renta otorgados					
Portafolio industrial	-	-	n/a	-	n/a
Portafolio comercial	3.2	9.6	(66.4%)	29.1	(88.9%)
Total	3.2	9.6	(66.4%)	29.1	(88.9%)
Cobranza					
Cobranza de rentas programadas (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	836.8	825.6	1.4%	793.1	5.5%
Portafolio comercial	128.3	130.1	(1.4%)	91.9	39.6%
Total	965.1	955.7	1.0%	885.0	9.1%
Total de cobranza (renta programada y otros) (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	1,025.8	971.2	5.6%	970.7	5.7%
Portafolio comercial	161.3	162.7	(0.9%)	122.9	31.2%
Total	1,187.1	1,134.0	4.7%	1,093.5	8.6%
% de renta programada facturada y cobrada durante el trimestre					
Portafolio industrial	98.1%	97.7%	48 pb	99.1%	(96 pb)
Portafolio comercial	88.8%	92.4%	(367 pb)	86.1%	264 pb
Cobranza como % de ingresos programados	96.9%	97.0%	(13 pb)	97.7%	(80 pb)

Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

El NOI industrial 1T22 incremento 6.6% A/A; El NOI comercial incremento 7.2% A/A.

Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas ¹	1T22	1T21	Var (%)	3M22	3M21	Var (%) 3M22 vs 3M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 814.5m	Ps. 763.9m	6.6%	Ps. 814.5m	Ps. 763.9m	6.6%
Margen Operativo Neto	91.8%	91.6%	18 pb	91.8%	91.6%	18 pb
Numero de propiedades	235	235	0	235	235	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	28,789.0	29,737.2	(3.2%)	28,789.0	29,737.2	(3.2%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,674.6	2,762.7	(3.2%)	2,674.6	2,762.7	(3.2%)
Ocupación fin del periodo	97.0%	94.2%	281 pb	97.0%	94.2%	281 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.25	5.06	3.8%	5.25	5.06	3.8%
Retención de clientes UDM	83.5%	76.3%	725 pb	83.5%	76.3%	725 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	0.1%	3.3	3.3	0.1%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.3%	93.0%	(70 pb)	92.3%	93.0%	(70 pb)

Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas ¹	1T22	1T21	Var (%)	3M22	3M21	Var (%) 3M22 vs 3M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 107.7m	Ps. 100.5m	7.2%	Ps. 107.7m	Ps. 100.5m	7.2%
Margen Operativo Neto	68.4%	66.4%	198 pb	68.4%	66.4%	198 pb
Numero de propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,576.7	4,579.3	(0.1%)	4,576.7	4,579.3	(0.1%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425.2	425.4	(0.1%)	425.2	425.4	(0.1%)
Ocupación fin del periodo	89.8%	91.1%	(131 pb)	89.8%	91.1%	(131 pb)
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$160.13	\$153.88	4.1%	\$160.13	\$153.88	4.1%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.5	(8.6%)	3.2	3.5	(8.6%)

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

Distribución de ABA por mercado

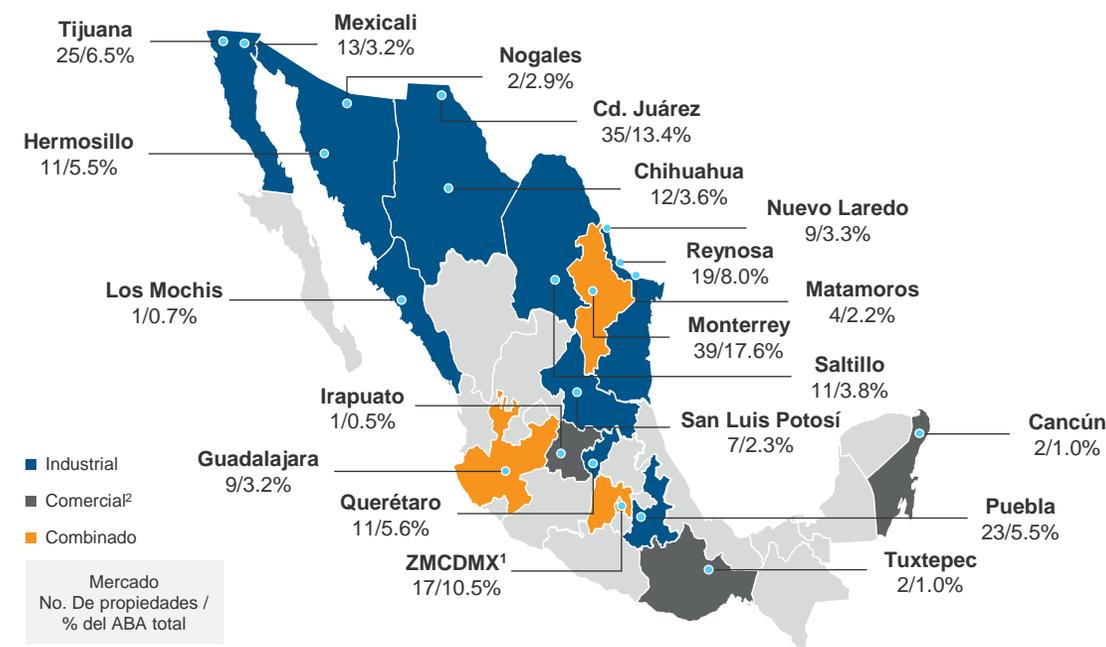
Portafolio diversificado

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	17.6%
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	115	4%	-	-	115	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	2,776	100%	425	100%	3,202	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 1T22 y 1T21 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde enero 1, 2021 y hasta marzo 31, 2022. 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 marzo de 2022. 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.