

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Segundo Trimestre 2022



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	11
3	Portafolio Comercial	15
4	Desarrollo y expansiones	20
5	Reportes financieros selectos	23
6	Perfil de deuda	32
7	Metodología de cálculo AFFO	36
8	Anexo	39



01

Resumen Ejecutivo



FIBRA Macquarie – Resumen

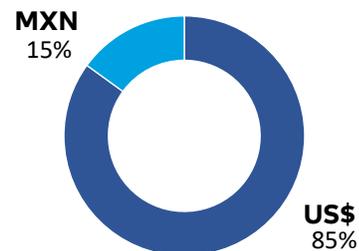
Al 30 de Junio de 2022

Enfoque estratégico

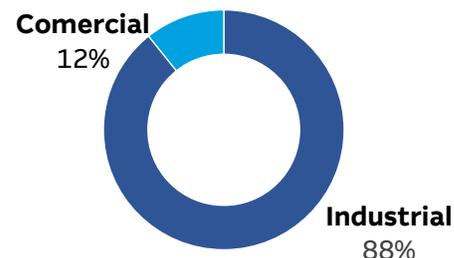
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los 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\$957m / Ps. 19.13 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2.6mil m / Ps. 52.7 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	32.2% / 33.8%
NOI (UDM) ⁵	US\$179m / Ps. 3.64mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.6%
2T22 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.6707 / Ps. 0.5000
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.5426 / Ps. 1.9500
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	10.1% / 7.8%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$0.78m / Ps. 15.69m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	236	280	97.1%	2,781	29,931
Comercial ²	17	661	90.4%	426	4,583
Total	253	941	96.2%	3,206	34,514



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 30 de junio de 2022: Ps. 19.9847, precio de certificado Ps. 25.13. 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: 20.3303. 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. 9. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de junio de 2022 de Ps. 20.1154. 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de junio de 2022 y tipo de cambio de Ps. 20.3303.

Resumen ejecutivo de 2T22

Continúa con intensidad la actividad de arrendamiento industrial logrando una ocupación récord al cierre del periodo de 97.1%; el portafolio comercial se beneficia de menores descuentos menores

Resumen 2T22

	96.2% 	Ocupación consolidada CDP (2T21: 94.4%; 1T22: 96.1%)
	Ps. 0.6707 	AFFO por certificado (2T21 Ps. 0.6066; 1T22 Ps. 0.6558)
	10.6% 	Var. A/A (%) AFFO por certificado
	2.3% 	Var. T/T (%) AFFO por certificado
	US\$5.34 m²/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+1.6% T/T; +4.4% A/A)

Métricas clave 2T22

	Ps. 510.6m 	AFFO consolidado (2T21 Ps. 462.0m – Ps. 0.6066 por certificado 1T22 Ps. 499.2m – Ps. 0.6558 por certificado)
	74.5% 	2T22 Razón de pago AFFO (2T21 78.3%)
	33.8% 	2T22 Índice de apalancamiento inmobiliario neto ¹ (2T21 38.5%)
	Ps. 42.3 	NAV por certificado (1T22 Ps. 40.51)
	Ps. 161.54 m²/mes 	Tasa de renta promedio comercial (+0.9% T/T; +4.9% A/A)

Métricas financieras clave 2T22

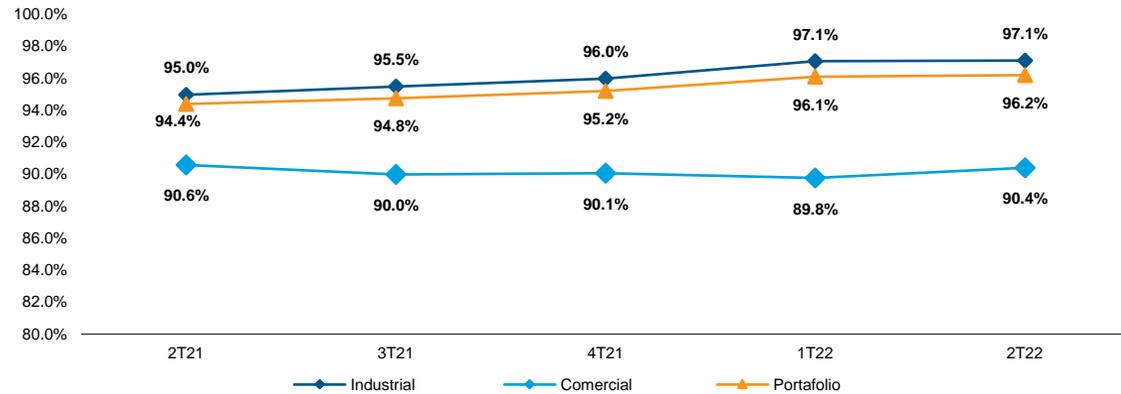
Portafolio Consolidado ¹	Ps. m ⁵			US\$m ^{5,6}		
	2T22	2T21	Variación (%)	2T22	2T21	Variación (%)
Ingresos Totales	1,048.6	1,000.8	4.8%	52.3	49.9	4.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	919.1	879.4	4.5%	45.9	43.9	4.6%
NOI por certificado ³	1.2073	1.1548	4.5%	0.0602	0.0576	4.6%
Margen ⁴	87.7%	87.9%	-22bps	87.7%	87.9%	-22bps
EBITDA ²	851.8	811.6	5.0%	42.5	40.5	5.0%
EBITDA por certificado ³	1.1189	1.0657	5.0%	0.0558	0.0532	5.0%
Margen ⁴	81.2%	81.1%	14bps	81.2%	81.1%	14bps
FFO ²	619.3	577.5	7.2%	30.9	28.8	7.3%
FFO por certificado ³	0.8135	0.7583	7.3%	0.0406	0.0378	7.3%
Margen ⁴	59.1%	57.7%	136bps	59.1%	57.7%	136bps
AFFO ²	510.6	462.0	10.5%	25.5	23.0	10.6%
AFFO por certificado ³	0.6707	0.6066	10.6%	0.0335	0.0303	10.6%
Margen ⁴	48.7%	46.2%	254bps	48.7%	46.2%	254bps
EBITDAre ²	850.2	810.7	4.9%	42.4	40.4	4.9%
EBITDAre por certificado ³	1.1167	1.0645	4.9%	0.0557	0.0531	4.9%
Margen ⁴	81.1%	81.0%	7bps	81.1%	81.0%	7bps
FFO de AMEFIBRA ^{2,5}	583.0	579.6	0.6%	29.1	28.9	0.6%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.7659	0.7610	0.6%	0.0382	0.0380	0.7%
Margen ⁴	55.6%	57.9%	-231bps	55.6%	57.9%	-231bps

1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 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, 2T22: 761,288,719 y 2T21: 761,542,100 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: 2T22: 20.0422; 2T21: 20.0497.

Indicadores clave del portafolio 2T22

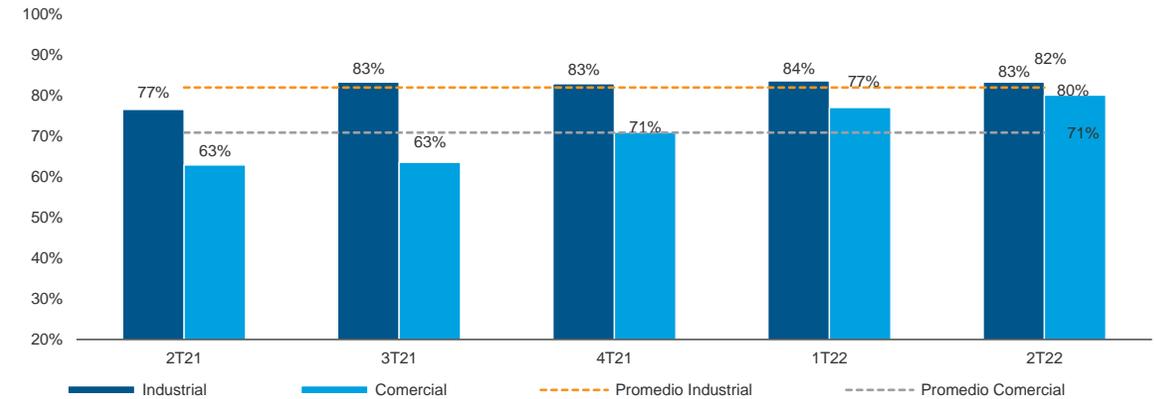
Ocupación

(fin del trimestre)



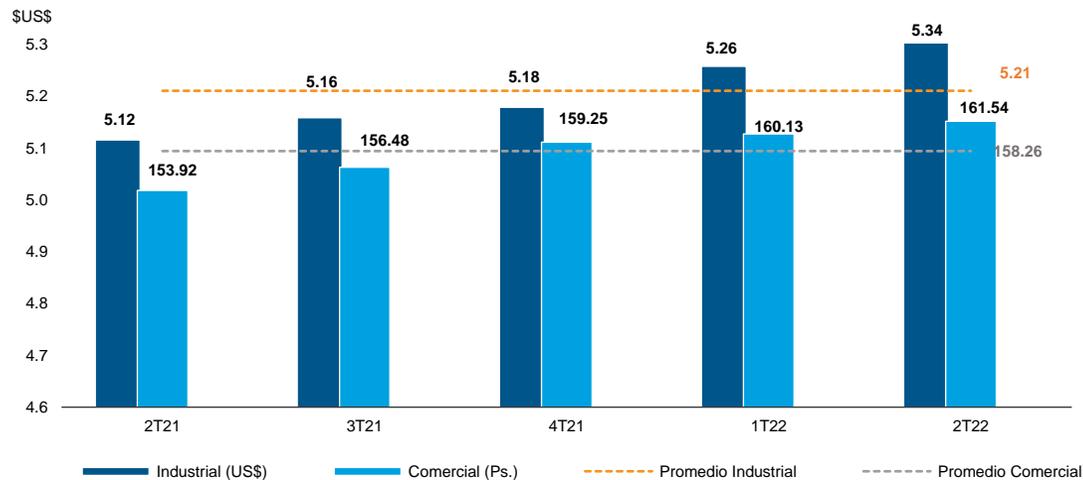
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



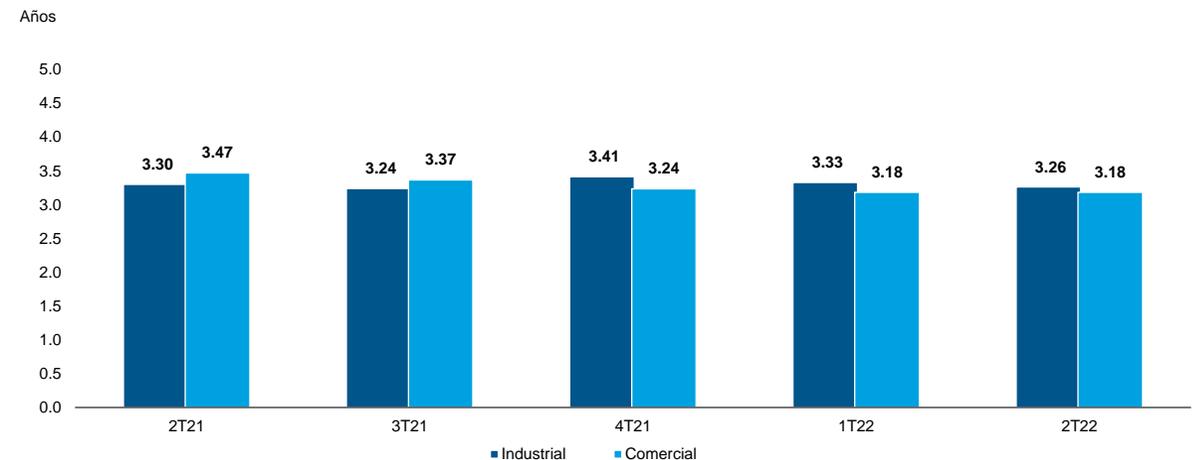
Tasa de renta

(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 2T2022 Ps. 0.6707 (+2.3% T/T and 10.6% A/A) Distribución por CBFi para 2T22 of Ps. 050 por CBFi, en línea con la guía Distribution cubierta 1.3x ~80% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$
AFFO retenido - 1T22-2T22	248.6	12.3	
AFFO Retenido- total	3,040.7	154.0	
Ventas de activos			
2017-2021	2,207.7	115.7	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, valor de renta por ~US\$117.5m, 2.2% por arriba del valor en libros
1T22-2T22	0.0	0.0	
Ventas de activos - total	2,207.7	115.7	
Exceso de efectivo	201.9	10.0	
Fuentes de capital - total	5,450.4	279.7	

Usos de capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017-2021 (100% de costos de proyectos)	965.0	49.8	<ul style="list-style-type: none"> A la fecha, ~US\$154m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos 2.9m de pies cuadrados adicionales de ABA completados con un rendimiento de NOI de ~11% Cuatro nuevos desarrollos industriales en progreso - dos en ZMCDMX de 510 mil pies cuadrados y 225 mil pies cuadrados, otro en Monterrey con 180 mil pies cuadrados y Ciudad Juárez con 267 mil pies cuadrados
Proyectos completados y en desarrollo 2022	1,262.4	62.5	
Expansiones y desarrollos - total	2,227.4	112.2	
Remodelaciones			
Remodelaciones en 2019 y 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	P\$.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Certificados recomprados para cancelación			
2017-2021	1,065.3	54.9	• Todos los certificados recomprados cancelados o en proceso de ser cancelados
2022	0.0	0.0	
Certificados recomprados para cancelación - total	1,065.3	54.9	
Repago de deuda			
2017-2021	1,940.8	102.0	• LTV regulatorio en 32.2% (Sin cambios T/T) • ~4 años de plazo remanente promedio de deuda
Repago de deuda - total	1,940.8	102.0	
Usos de capital - total	5,450.4	279.7	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2022			
	P\$.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Pagos remanentes de capital de crecimiento	970.6	47.3	Incluye los pagos pendientes de los siguientes proyectos: <ul style="list-style-type: none"> • Monterrey: MTY042 (183 mil pies cuadrados) desarrollo a punto de ser completado • MCMA: MEX008 (510 mil pies cuadrados) / MEX009 (225 mil pies cuadrados). Finalización esperada a inicios de 4T22 • MCMA: Durante Julio 2022 se adquirió una propiedad con varios inquilinos de 293 mil pies cuadrados con una tasa de capitalización de 8.2% y con objetivo de estabilización de 9.5% • Ciudad Juárez: Adquisición de tierra (2022) fue completada en Mayo 2022, cuenta con capacidad de 10 edificios cubriendo 2.5 millones de pies cuadrados. Edificio 1 JUA045 (267 mil pies cuadrados) se encuentra en desarrollo
Expansiones y desarrollo - total	970.6	47.3	
Programa de recompra de CBFIs - remanente del programa 2021-2022	1,000.0	48.8	• Programa de recompra autorizado y disponible por Ps. 1.0 mil m con duración a Junio 2023
Oportunidades potenciales de uso de capital -2022 Total	1,970.6	96.1	

FIBRA
Macquarie
México



02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

El portafolio industrial continua con un fuerte resultado, manteniendo una ocupación de 97.1% y una renta promedio récord de US\$5.34 por metro cuadrado por mes, llegando así a un récord en ingresos por arrendamiento de ~US\$42.5m

Métricas financieras y operativas

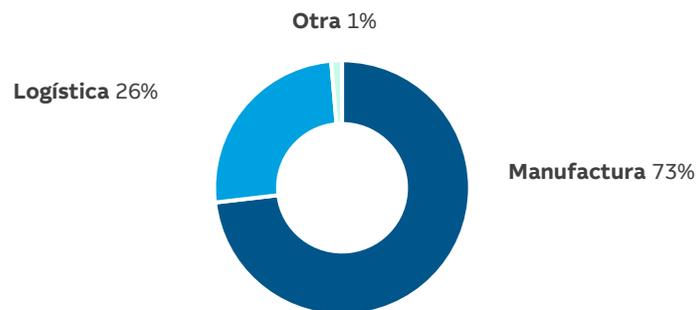
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	2T22	1T22	Var (%) 2T22 vs 1T22	2T21	Var (%) 2T22 vs 2T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$889.4	\$896.2	(0.8%)	\$858.3	3.6%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$79.6)	(\$74.3)	7.1%	(\$75.4)	5.6%
NOI	\$809.8	\$821.9	(1.5%)	\$782.9	3.4%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	97.1%	97.1%	6 bps	95.0%	216 bps
Ocupación (%) promedio de periodo	97.1%	96.3%	81 bps	94.6%	251 bps
GLA ('000s sqft) fin de periodo	29,931.1	29,884.4	0.2%	29,952.4	(0.1%)
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.34	\$5.26	1.6%	\$5.12	4.4%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	83.2%	83.5%	(27 bps)	76.5%	671 bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	(1.9%)	3.3	(1.1%)
Margen de NOI (%)	91.0%	91.7%	(66 bps)	91.2%	(17 bps)
TC PDP Promedio (ingreso)	19.98	20.61	(3.1%)	20.21	(1.2%)
TC CDP (posición financiera)	19.98	19.99	(0.0%)	19.80	0.9%
TC Promedio (gastos)	20.04	20.52	(2.3%)	20.05	(0.0%)
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$31.1)	(\$30.8)	1.0%	(\$24.0)	29.5%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$22.5)	(\$21.5)	5.0%	(\$23.3)	(3.1%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$65.6)	(\$65.3)	0.5%	(\$64.0)	2.5%

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie en México

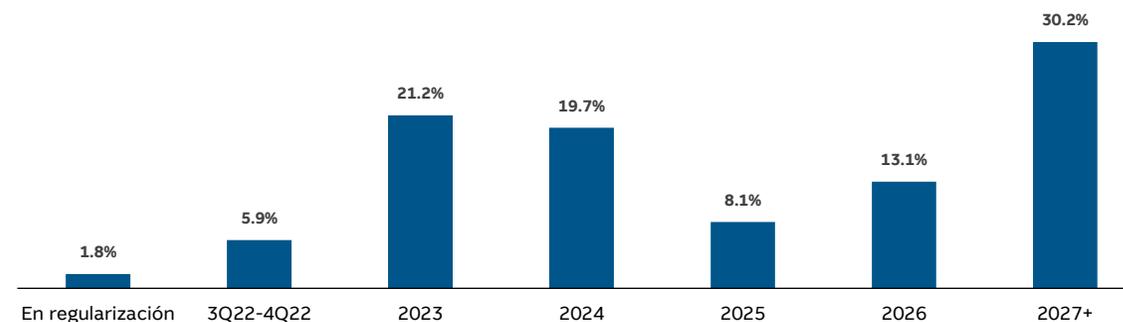
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



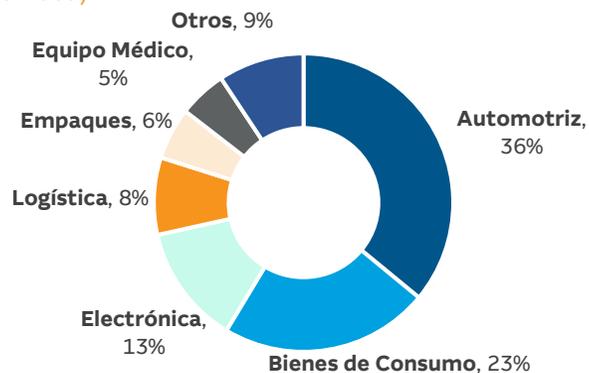
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



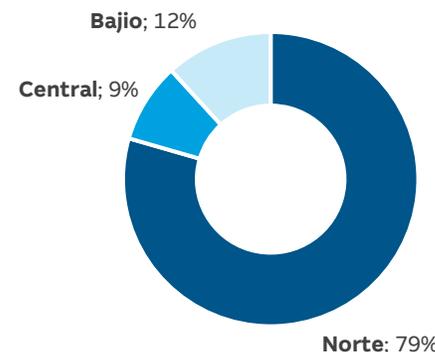
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



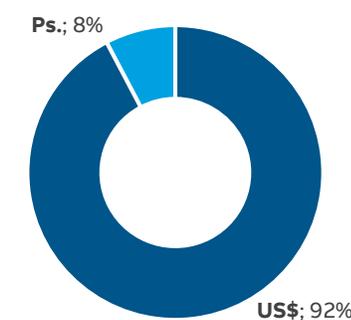
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 24.5% 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

Continúa una fuerte actividad de arrendamiento industrial con un total de 1.07 millones de pies cuadrados de renovaciones; la retención UDM permanece alta en 83.2%

Puntos clave de arrendamiento industrial en 2T22

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo (años)
Nuevo arrendamiento	Monterrey	83,331	Vehículos Eléctricos - Tier 1	Estados Unidos	4.3
Nuevo arrendamiento	Reynosa	46,687	Logística	Estados Unidos	8.1
Renovación	Reynosa	374,229	Bienes de consumo	Estados Unidos	5.2
Renovación	Tijuana	178,067	Bienes de consumo	México	5.0
Renovación	Juarez	116,621	Bienes de consumo	Estados Unidos	10.0

Panorama regional

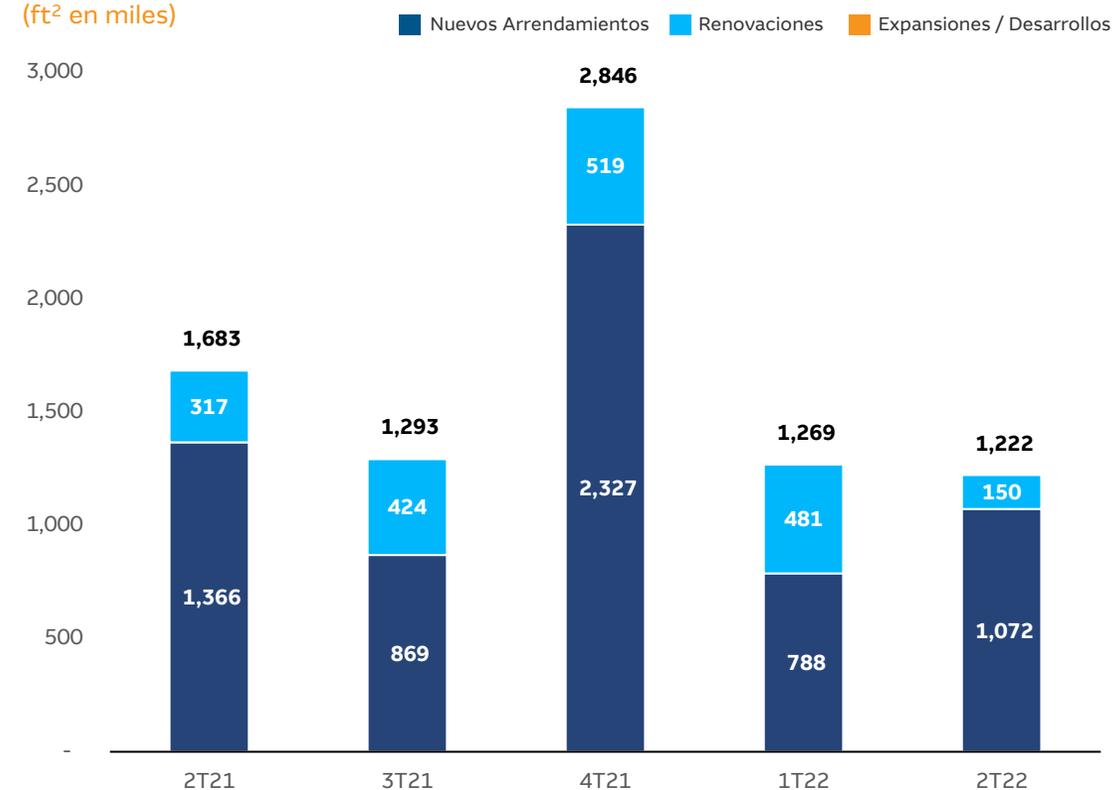
(al 30 de junio de 2022)

	North	Bajo	Central	Total
Numero de propiedades	180	26	30	236
Numero de inquilinos ¹	212	26	42	280
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,225.5	339.3	215.9	2,780.7
Ocupación FdP	97.1%	98.8%	94.7%	97.1%
% Renta base anualizada	79.5%	11.8%	8.8%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.31	\$5.06	\$6.19	\$5.34

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.9847. 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 11.7% A/A en ingresos totales, los ingresos dentro del trimestre alcanzaron un alto histórico post-pandemia y los menores niveles de salidas desde el comienzo de la pandemia con ~650 pies cuadrados ; el trafico peatonal incrementó 29.2% A/A, sin embargo, sigue 24.8% debajo de los niveles del 2019

Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	2T22	1T22	Var (%) 2T22 vs 1T22	2T21	Var (%) 2T22 vs 2T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$159.2	\$157.6	1.0%	\$142.5	11.7%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$123.9	\$123.9	(0.1%)	\$114.9	7.8%
Ingresos por Renta Variable ³	\$22.0	\$22.1	(0.5%)	\$17.9	23.1%
Otros Ingresos ⁴	\$13.3	\$11.5	15.7%	\$9.8	36.6%
Gastos	(\$49.9)	(\$49.9)	0.0%	(\$46.0)	8.4%
NOI	\$109.3	\$107.7	1.5%	\$96.5	13.3%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	90.4%	89.8%	66 bps	90.6%	(15 bps)
Ocupación (%) promedio de periodo	90.2%	89.8%	41 bps	90.6%	(44 bps)
ABA ('000s ft ²) CDP	425.8	425.2	0.1%	425.5	0.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$161.54	\$160.13	0.9%	\$153.92	4.9%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	80.5%	76.9%	355 bps	62.9%	1,758 bps
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.2	(0.1%)	3.4	(6.7%)
Margen de NOI (%)	68.7%	68.4%	32 bps	67.7%	94 bps
Trafico peatonal y de automóviles					
Trafico peatonal ('000s visitantes)	2,320.9	2,299.9	0.9%	1,795.9	29.2%
Trafico Automóviles ('000s autos)	911.3	806.2	13.0%	853.3	6.8%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$1.4)	(\$1.7)	(17.3%)	(\$1.3)	8.1%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.7)	(\$1.6)	8.7%	(\$1.7)	0.9%
Gastos capitalizables normalizados	(\$1.8)	(\$1.9)	(4.4%)	(\$1.8)	(0.4%)

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 Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, and Plazaragoza.

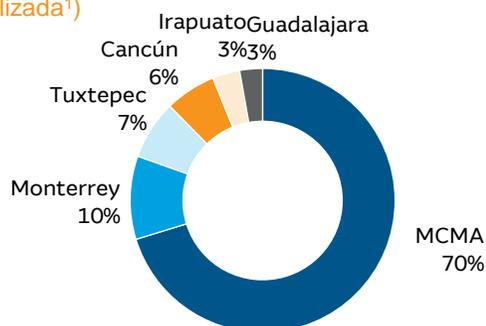
Presencia comercial de FIBRA Macquarie en México

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

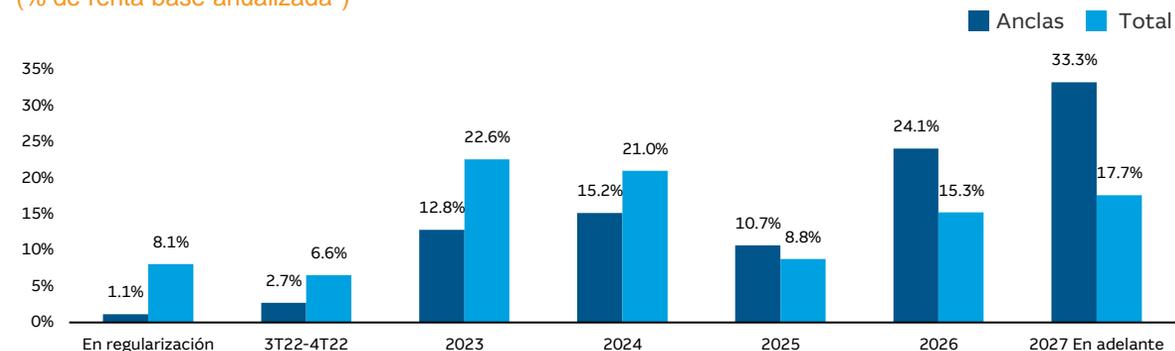
(% de renta base anualizada¹)



83.2% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México².

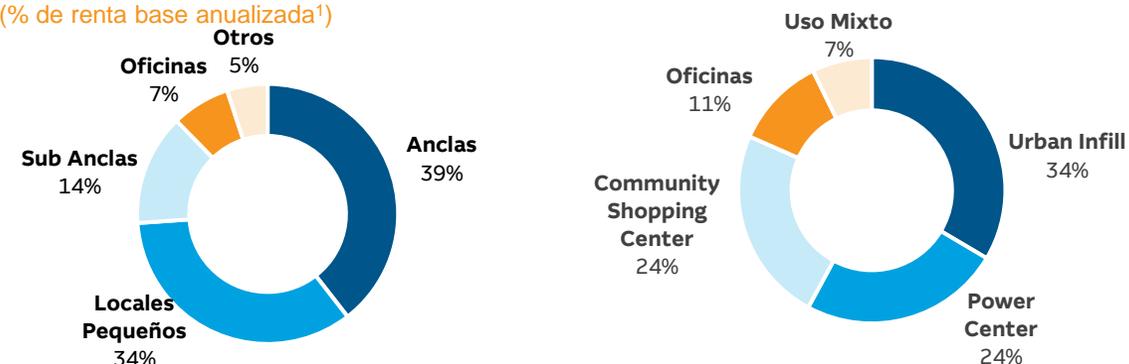
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada¹)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada¹)



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 45.3% de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.6 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 45 arrendamientos renovados sumando 9.8 mil metros cuadrados

Puntos clave de arrendamiento comercial en 1T22

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Cancún	1,300	Gimnasio	Smart Fit
Nuevo Arrendamiento	Coacalco	1,200	Agencia de Autos	MG Coacalco
Nuevo Arrendamiento	Plazaragoza	275	Tienda de Ropa	Carter's
Renovación	Multiplaza Lindavista	745	No esencial	Jumpstation
Renovación	City Shops Del Valle	578	Restaurante	Odeon

Panorama regional

(al 30 de Junio de 2022)

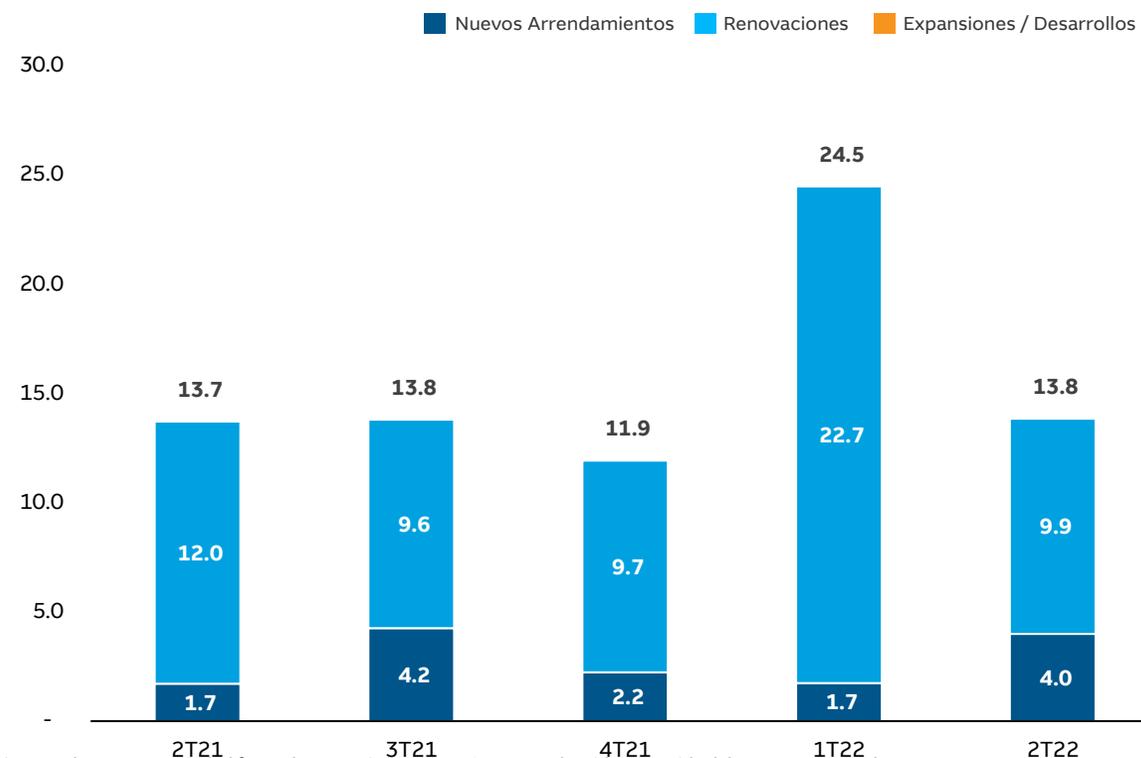
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	492	169	661
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.4	82.3	425.8
Ocupación FdP (%)	89.9%	92.5%	90.4%
% Renta Base Anualizada	83.2%	16.8%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.167.61 US\$8.39	Ps.136.93 US\$6.85	Ps.161.54 US\$8.08

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

Actividad de arrendamiento comercial³

(m² en miles)



Retail segment overview

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 2T22

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total		
	2T22	2T21	Var	2T22	2T21	Var	2T22	2T21	Var
Ocupación CDP (%)	91.9%	93.0%	-117 bp	88.7%	87.7%	103 bp	90.4%	90.6%	-15 bp
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	150.9	144.9	4.1%	174.3	165.0	5.6%	161.5	153.9	4.9%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.8	3.1	-10.4%	3.6	3.8	-6.4%	3.2	3.5	-8.0%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	228.7	229.1	-0.2%	197.0	196.4	0.3%	425.8	425.5	0.1%

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

04

Desarrollo y Expansiones



Expansiones y proyectos de desarrollo

~1.2m de pies cuadrados de ABA industrial en desarrollo. US\$154m 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%	100.0%	N/A	10	100.0%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100.0%	N/A	10	100.0%
2015	3		92	4,830	11.1%	100.0%	N/A	6	100.0%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100.0%	N/A	6	100.0%
2016	11		414	17,441	12.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100.0%	N/A	9	100.0%
Retail	4		133	4,417	12.2%	100.0%	N/A	11	100.0%
2017	8		394	19,618	10.1%	100.0%	N/A	10	100.0%
Industrial	7		391	18,590	10.2%	100.0%	N/A	10	100.0%
Comercial	1		3	1,028	8.2%	100.0%	N/A	6	100.0%
2018	3		110	5,131	13.5%	100.0%	N/A	5	100.0%
Industrial	3		110	5,131	13.5%	100.0%	N/A	5	100.0%
2019	3		271	11,954	13.7%	100.0%	N/A	5	100.0%
Industrial	2		247	11,342	11.6%	100.0%	N/A	5	100.0%
Comercial	1		24	611	54.4%	100.0%	N/A	6	100.0%
2020	2		255	12,540	11.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
Industrial	2		255	12,540	11.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
2021	1		10	509	10.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
Comercial	1		10	509	10.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
2022	6		986	57,892	9.0%-11.0%				
Industrial	5		1,230	74,077	9.0%-11.0%	55%	N/A	N/A	N/A
In Progress	5		1,230	74,077	9.0%-11.0%	55%		N/A	N/A
ZMCDMX		Desarrollo	510	28,550	9.0%-11.0%	63.0%	2M22	N/A	N/A
ZMCDMX		Desarrollo	225	13,600	9.0%-11.0%	63.0%	2M22	N/A	N/A
Hermosillo		Expansión	46	2,020	11.8%	92.0%	3T22	10	100.0%
Monterrey		Desarrollo	183	12,822	9.0%-11.0%	97%	3T22	N/A	N/A
Ciudad Juárez		Desarrollo	267	17,086	9.0%-11.0%	0%	1M23	N/A	N/A
Comercial	1		23	901	12.0%	100.0%	1T22	10	73%
En proceso/ terminados	1		23	901	12.0%	100.0%	1T22	10	73%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansion	23	901	12.0%	100.0%	1T22	10	73%
Total	40		2,925	154,301	10.6%				

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.

Proyectos de crecimiento

- 1.2m de pies cuadrados de ABA en desarrollo
- 1.0m de pies cuadrados de ABA a ser entregados en 2022
- 0.3m de pies cuadrados de ABA adquiridos oportunísticamente

Objetivo de rendimiento de NOI entre el 9% y 11%

Edificios en desarrollo: 4

ABA: 1,184 mil pies cuadrados

Inversión total: US\$72.1m

Ubicaciones:

Ciudad de México (734 mil pies cuadrados de ABA)

Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)

Monterrey (183 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial de 3,050 mil pies cuadrados de ABA

Proyecto de Expansión en Hermosillo

ABA incremental: 46 mil pies cuadrados

US\$2.0m de inversión a 11.8%

Adquisición industrial en ZMCDMX

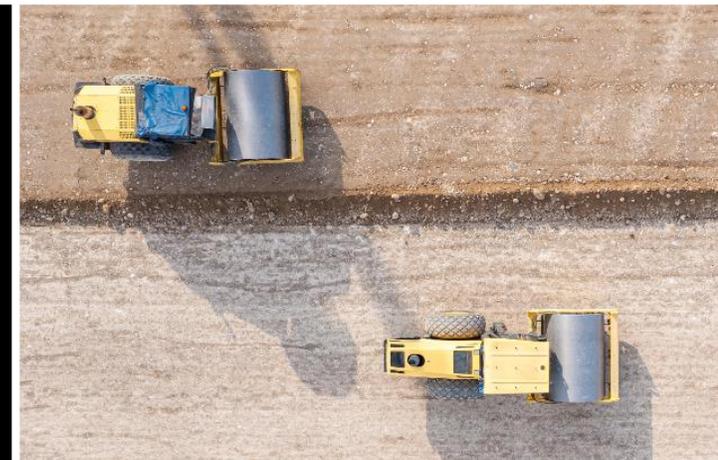
ABA: 293 mil pies cuadrados
(100% ocupada)

Inversión total: US\$16.0m

Bancos de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

	Tamaño	ABA en construcción	ABA potencial restante	ABA potencial total
ZMCDMX ¹	1,580.7	734.2	-	734.2
Monterrey	2,216.0	183.0	604.2	787.3
Reynosa	523.6	-	253.6	253.6
Ciudad Juárez	5,868.1	266.8	2,192.3	2,459.2
Total	10,188.4	1,184.0	3,050.1	4,234.3

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Participación de FIBRAMQ es del 73.0%.



05

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

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

FIBRA
Macquarie
México



	Jun 30, 2022						Jun 30, 2021	
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	848.7	89.8	938.5	44.5	-	983.0	918.1
Gastos refacturados a los inquilinos	-	45.7	10.5	56.2	6.4	-	62.5	69.0
Ajustes por línea recta	-	(5.0)	(9.5)	(14.5)	(1.0)	-	(15.5)	(0.6)
Ingresos por estacionamiento	-	-	10.5	10.5	1.8	-	12.2	8.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	0.0	-	0.0	2.2
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	1.5	1.5	3.7	-	5.1	2.3
Ingresos de marketing	-	-	0.6	0.6	0.5	-	1.1	0.9
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	889.4	103.3	992.7	55.9	-	1,048.6	1,000.8
Gastos de administración de la propiedad	-	(17.5)	(3.4)	(20.9)	(4.2)	-	(25.1)	(21.9)
Mantenimiento de las propiedades	-	(10.1)	(6.8)	(16.9)	(5.9)	(0.0)	(22.8)	(28.3)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.6)	-	(11.6)	-	-	(11.6)	(10.6)
Gastos de pintura	-	(7.5)	(0.2)	(7.7)	-	-	(7.7)	(6.0)
Impuesto predial	-	(14.2)	(5.9)	(20.0)	(1.0)	(0.2)	(21.2)	(19.7)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.6)	(0.4)	(7.0)	(0.3)	(0.0)	(7.3)	(6.2)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(3.9)	(5.9)	(2.4)	-	(8.3)	(8.4)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.3)	(0.7)	(1.9)	(0.7)	(0.2)	(2.8)	(2.9)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(19.6)	-	(19.6)	(0.2)	-	(19.8)	(17.6)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(21.3)	(1.5)	(22.8)	(1.2)	-	(23.9)	(23.0)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(12.3)	0.1	(12.2)	(0.3)	-	(12.5)	(10.6)
Otros gastos de la propiedad	-	(3.5)	(8.2)	(11.7)	(6.1)	(0.0)	(17.8)	(12.8)
Total gastos de la propiedad	-	(127.5)	(30.7)	(158.3)	(22.2)	(0.5)	(180.9)	(167.9)

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 (73.0%) 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 73.0% 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



	Jun 30, 2022				Jun 30, 2021			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Honorarios de administración	(46.1)	-	-	(46.1)	-	-	(46.1)	(50.0)
Gastos relacionados a transacciones	(1.4)	(0.2)	-	(1.6)	-	-	(1.6)	(0.9)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(20.5)	(0.6)	(0.3)	(21.3)	(0.1)	(0.1)	(21.5)	(16.9)
Gastos financieros	(20.6)	(213.7)	(25.9)	(260.3)	(12.4)	-	(272.7)	(233.5)
Ingresos por intereses	2.2	0.5	0.6	3.2	0.5	0.3	4.0	2.0
Otros ingresos	-	2.0	-	2.0	-	-	2.0	(0.0)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	6.4	12.2	0.0	18.6	-	(0.0)	18.6	626.0
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(20.6)	-	(20.6)	-	(0.2)	(20.7)	(1,444.1)
Revaluación de propiedades de inversión	-	1,442.5	(184.8)	1,257.8	(28.5)	-	1,229.3	373.3
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	36.4	-	-	36.4	-	-	36.4	17.6
Total otros ingresos/(gastos) operativos	(43.6)	1,222.1	(210.4)	968.1	(40.6)	0.0	927.5	(727.1)
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(43.6)	1,983.9	(137.8)	1,802.5	(6.9)	(0.4)	1,795.1	105.8

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 (73.0%) 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 73.0% 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	Jun 30, 2022				Jun 30, 2021			
	Completamente Propio			Consolidado	JV ³		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industria ³	Combinado	Proporcionalmente Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(43.6)	1,983.9	(137.8)	1,802.5	(6.9)	(0.4)	1,795.1	105.8
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	46.1	-	-	46.1	-	-	46.1	50.0
Gastos relacionados a transacciones	1.4	0.2	-	1.6	-	-	1.6	0.9
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	20.5	0.6	0.3	21.3	0.1	0.1	21.5	16.9
Gastos financieros	20.6	213.7	25.9	260.3	12.4	-	272.7	233.5
Ingresos por intereses	(2.2)	(0.5)	(0.6)	(3.2)	(0.5)	(0.3)	(4.0)	(2.0)
Otros ingresos	-	(2.0)	-	(2.0)	-	-	(2.0)	0.0
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	0.5
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(6.4)	(12.2)	(0.0)	(18.6)	-	0.0	(18.6)	(626.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	20.6	-	20.6	-	0.2	20.7	1,444.1
Revaluación de propiedades de inversión	-	(1,442.5)	184.8	(1,257.8)	28.5	-	(1,229.3)	(373.3)
(ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(36.4)	-	-	(36.4)	-	-	(36.4)	(17.6)
Ingreso neto de la propiedad	-	761.8	72.6	834.4	33.7	(0.5)	867.6	832.9
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	19.6	-	19.6	0.2	-	19.8	17.6
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	21.3	1.5	22.8	1.2	-	23.9	23.0
Gastos de pintura	-	7.5	0.2	7.7	-	-	7.7	6.0
Ingreso neto operativo	-	810.2	74.3	884.5	35.0	(0.5)	919.1	879.4

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	Jun 30, 2022							Jun 30, 2021	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
NOI	-	810.2	74.3	884.5	35.0	(0.5)	919.1	879.4	
Honorarios de administración	(46.1)	-	-	(46.1)	-	-	(46.1)	(50.0)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(20.5)	(0.6)	(0.3)	(21.3)	(0.1)	(0.1)	(21.5)	(16.9)	
Gastos relacionados a transacciones	(1.4)	(0.2)	-	(1.6)	-	-	(1.6)	(0.9)	
Otros ingresos	-	2.0	-	2.0	-	-	2.0	-	
EBITDAre³	(68.0)	811.4	74.0	817.4	34.9	(0.5)	851.8	811.6	
Ingresos financieros	2.2	0.5	0.6	3.2	0.5	0.3	4.0	2.0	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(193.1)	(22.2)	(215.4)	(12.1)	-	(227.5)	(229.4)	
Gastos de financiamiento normalizados	(8.7)	-	-	(8.7)	(0.3)	-	(9.0)	(6.2)	
Gasto de ISR	-	-	-	-	-	-	-	(0.5)	
FFO⁵	(74.5)	618.8	52.3	596.6	23.0	(0.3)	619.3	577.5	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(60.3)	(1.2)	(61.5)	(0.4)	-	(61.9)	(56.7)	
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(23.8)	(1.0)	(24.8)	(0.4)	-	(25.2)	(19.7)	
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(7.3)	-	(7.3)	-	-	(7.3)	(5.7)	
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.5)	(0.2)	(1.6)	-	-	(1.6)	(5.1)	
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(14.5)	(1.4)	(15.9)	(0.4)	-	(16.2)	(17.9)	
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.8)	-	(3.8)	-	-	(3.8)	(4.0)	
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(8.0)	-	(8.0)	-	-	(8.0)	(7.1)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	5.0	9.5	14.5	1.0	-	15.5	0.6	
AFFO	(74.5)	504.5	58.1	488.1	22.8	(0.3)	510.6	462.0	
FIBRAMQ FFO	(74.5)	618.8	52.3	596.6	23.0	(0.3)	619.3	577.5	
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	8.7	-	-	8.7	0.3	-	9.0	6.2	
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	(20.6)	(20.6)	(3.7)	(44.9)	(0.3)	-	(45.2)	(4.1)	
AMEFIBRA FFO	(86.5)	598.2	48.7	560.3	23.0	(0.3)	583.0	579.6	

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 73.0% 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	Jun 30, 2022				Jun 30, 2021			
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ganancia/(Perdida) según los Estados Financieros Intermedios	(43.6)	1,983.9	(137.8)	1,802.5	(6.9)	(0.4)	1,795.1	105.8
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	19.6	-	19.6	0.2	-	19.8	17.6
Amortización comisiones de arrendamiento	-	21.3	1.5	22.8	1.2	-	23.9	23.0
Gastos de pintura	-	7.5	0.2	7.7	-	-	7.7	6.0
Ganancia/(pérdida) cambiaria	(6.4)	(12.2)	(0.0)	(18.6)	-	0.0	(18.6)	(626.0)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	20.6	-	20.6	-	0.2	20.7	1,444.1
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(1,442.5)	184.8	(1,257.8)	28.5	-	(1,229.3)	(373.3)
Ganancia/(Pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	(36.4)	-	-	(36.4)	-	-	(36.4)	(17.6)
AMEFIBRA FFO	(86.5)	598.2	48.7	560.3	23.0	(0.3)	583.0	579.6
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(8.7)	-	-	(8.7)	(0.3)	-	(9.0)	(6.2)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	20.6	20.6	3.7	44.9	0.3	-	45.2	4.1
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(74.5)	618.8	52.3	596.6	23.0	(0.3)	619.3	577.5

Activos netos por segmento

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

	Jun 30, 2022				Jun 30, 2021			
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Activos - circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	692.1	155.6	50.0	897.7	17.2	24.1	939.0	460.5
Cuentas por cobrar, neto ¹	(0.0)	14.3	4.7	19.0	5.3	0.2	24.5	25.0
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0
Otros activos	63.8	74.0	14.9	152.6	7.9	0.6	161.1	128.4
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de activos - circulantes	755.9	243.8	69.6	1,069.3	30.4	24.9	1,124.6	614.0
Activos - no circulantes								
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-
Efectivo restringido	-	16.5	-	16.5	11.0	-	27.6	26.9
Otros activos	-	186.6	66.9	253.4	25.0	-	278.4	290.6
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	42,867.9	4,827.9	47,695.8	1,831.5	873.9	50,401.2	43,431.4
Instrumentos financieros derivados	-	62.3	-	62.3	-	-	62.3	-
Total de activos - no circulantes	-	43,974.9	4,894.8	48,869.7	1,867.5	873.9	51,611.2	44,590.6
Total de activos	755.9	44,218.7	4,964.4	49,939.0	1,897.9	898.8	52,735.8	45,204.5
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	181.5	385.9	37.3	604.7	21.1	(27.4)	598.4	609.6
Pasivos financieros	4,995.0	-	-	4,995.0	5.0	-	5,000.0	202.6
Otros pasivos	-	3.8	-	3.8	-	-	3.8	3.5
Depósitos de inquilinos	-	23.4	2.0	25.4	-	-	25.4	16.6
Total de pasivos - circulante	5,176.5	413.1	39.2	5,628.8	26.2	(27.4)	5,627.6	832.3

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 73.0% 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)

	Jun 30, 2022							Jun 30, 2021	
	Completamente Propio				JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado	
Pasivos - No Circulante									
Cuentas por pagar	-	49.0	-	49.0	-	-	49.0	-	
Depósitos de inquilinos	-	283.1	23.6	306.7	16.7	-	323.4	326.3	
Deuda	6,059.3	5,661.2	-	11,720.5	557.5	-	12,278.0	16,139.8	
Impuesto diferido	-	26.5	-	26.5	-	-	26.5	22.6	
Otras Deudas	-	9.3	-	9.3	-	-	9.3	12.5	
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	156.2	
Total Pasivos No Circ	6,059.3	6,029.0	23.6	12,112.0	574.2	-	12,686.2	16,657.4	
Total Pasivos	11,235.8	6,442.2	62.9	17,740.8	600.4	(27.4)	18,313.8	17,489.7	
Activos netos	(10,479.9)	37,776.6	4,901.5	32,198.2	1,297.5	926.3	34,422.0	27,714.8	

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 73.0% 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 2T22

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	889.4	103.3	992.7	55.9	0.0	1,048.6	0.0	44.4	5.2	49.5	2.8	0.0	52.3
NOI	0.0	810.2	74.3	884.5	35.0	(0.5)	919.1	0.0	40.4	3.7	44.1	1.7	(0.0)	45.9
Margen	n/a	91.1%	71.9%	89.1%	62.7%	N/A	87.7%	n/a	91.1%	71.9%	89.1%	62.7%	N/A	87.7%
EBITDAre ¹	(68.0)	811.4	74.0	817.4	34.9	(0.5)	851.8	(3.4)	40.5	3.7	40.8	1.7	(0.0)	42.5
Margen	n/a	91.2%	71.6%	82.3%	62.5%	N/A	81.2%	n/a	91.2%	71.6%	82.3%	62.5%	N/A	81.2%
FFO	(74.5)	618.8	52.3	596.6	23.0	(0.3)	619.3	(3.7)	30.9	2.6	29.8	1.1	(0.0)	30.9
Margen	n/a	69.6%	50.6%	60.1%	41.2%	N/A	59.1%	n/a	69.6%	50.6%	60.1%	41.2%	N/A	59.1%
AFFO	(74.5)	504.5	58.1	488.1	22.8	(0.3)	510.6	(3.7)	25.2	2.9	24.4	1.1	(0.0)	25.5
Margen	n/a	56.7%	56.2%	49.2%	40.8%	N/A	48.7%	n/a	56.7%	56.2%	49.2%	40.8%	N/A	48.7%
AMEFIBRA FFO	(86.5)	598.2	48.7	560.3	23.0	(0.3)	583.0	(4.3)	29.8	2.4	28.0	1.1	(0.0)	29.1
Margen	n/a	67.3%	47.1%	56.4%	41.1%	N/A	55.6%	n/a	67.3%	47.1%	56.4%	41.1%	N/A	55.6%

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 20.0422 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 2T22.

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 73.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

06

Perfil de Deuda



Panorama de la deuda

Liquidez disponible por US\$292m con una línea de crédito revolvente y efectivo disponible. Índice de apalancamiento inmobiliario de 33.8% y razón de deuda neta a EBITDA de 5.0x

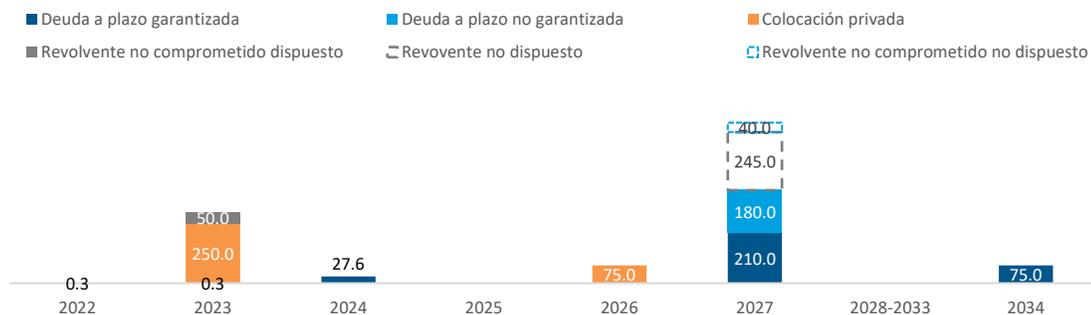
Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 32.2% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 1.2x
- Índice inmobiliario de apalancamiento inmobiliario neto de 33.8% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.2% anual
- El 70.8% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.3 años

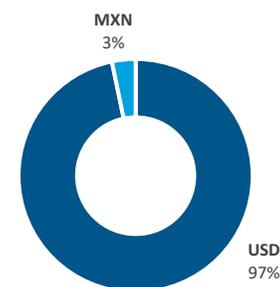
Indices clave de deuda²



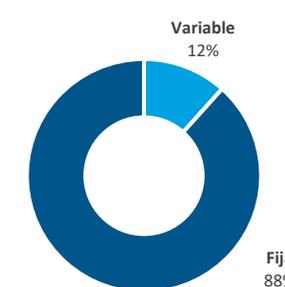
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



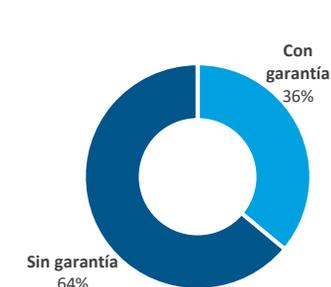
Por divisa



Por tipo de tasa de interes



Por tipo de garantía



1. Porcentaje del valor de los activos. 2. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 19.9847 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de junio de 2022 de Ps. 20.3303 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 19.9847 por US\$. 4. NOI UDM 2T22 / gasto por intereses UDM 2T22. 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

Índice de Apalancamiento¹		Ps. '000
Financiamientos ¹		16,779,089
Deuda bursátil		-
Activos Totales		52,135,350
$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{16,779,089}{52,135,350} = 32.2\%$		

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		Ps. '000
		t=0
		$\sum_{t=1}^6$
AL ₀	Activos Líquidos	921,832
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	2,018,042
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes	4,896,866
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	951,785
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	4,996,175
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	306,365
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	100,583
$\text{ICD}_t = \frac{921,832 + 2,018,042 + 4,896,866}{951,785 + 4,996,175 + 306,365 + 100,583} = 1.2x \quad (\text{Mínimo Regulatorio } 1.0x)$		

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

Prestamos al 30 de junio de 2022

Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ⁴	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	US\$	129.0	2,578.0	Fijo ²	4.23%				
	US\$	51.0	1,019.2	Variable ³	90-day SOFR + 0.15% + 2.00%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁸	US\$	-	-	Variable	30-day SOFR + 0.10% + 2.00%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
	Ps.	-	-	Variable	28-day TIEE + 1.75%				
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁹	US\$	50.0	999.2	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	US\$	250.0	4,996.2	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
		75.0	1,498.9	Fijo	5.44%			30-Sep-16	30-Sept-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	US\$	210.0	4,196.8	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁵	13-Sep-17	1-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	US\$	75.0	1,498.9	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁵	22-May-19	1-Jun-34
Total		840.0	16,787.1						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture⁵

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ mm ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ⁴	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	28.2	564.5	Fijo	8.50%	Principal e Interés ⁷	Fideicomiso de Garantía entre otros	6-Dec-16	1-Jan-24
Total		28.2	564.5						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		868.2	17,351.6						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.9847. **2.** US\$129.0 millones fijos mediante un swap de tasa de interés. **3.** US\$51.0 millones tienen tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 90 días más un ajuste de 0.15% más un margen de 2.00%. **4.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. **5.** 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. **6.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **7.** 27 años de amortización de capital empezando en el 2020. **8.** Al 30 de junio de 2022, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible de US\$180.0 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$245.0 millones. **9.** Al 30 de junio de 2022, la Línea de Crédito Revolvente - BBVA México tenía un monto sin disponer no comprometido de US\$40.0 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)

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Por los tres meses terminados	2T22 Ps. m	2T21 Ps. M	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(59.0)	-	NM
Capex normalizado de mantenimiento	(42.3)	(52.9)	(20.1%)
Mejoras a inquilinos	(18.6)	(18.0)	3.1%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(4.9)	(2.1)	NM
Capex normalizado extraordinario	-	7.0	NM
Comisiones por arrendamiento	(28.9)	(19.9)	45.1%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(1.7)	(3.7)	(53.2%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(5.3)	(11.9)	(55.2%)
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(160.8)	(101.5)	58.4%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(133.1)	(122.3)	8.9%

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 2T22

	GLA (sqm '000s) 2T22 ²	RBA (Ps. m) 2T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T21	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 2T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 ⁴	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 ⁴
Incrementos Contractuales	2,030.2	130.8	5.13	5.37	4.5%	4.6%	5.8%	4.3%
Ligado a US CPI	778.9	50.6	5.08	5.42	5.3%	6.7%	6.8%	8.2%
Ligado a INPC (MX) ⁵	167.4	8.1	3.77	4.05	6.2%	8.2%	7.0%	7.9%
Incrementos fijos	676.9	47.4	5.69	5.83	2.3%	2.4%	2.6%	2.4%
Incrementos topados	407.0	24.7	4.87	5.05	3.7%	3.7%	3.5%	3.7%
Renovaciones	382.2	25.0	4.96	5.45	12.2%	10.0%	13.7%	13.4%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 2T22

	GLA (sqm '000s) 2T22 ²	RBA (Ps. m) 2T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 2T21	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 2T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T22 ⁴	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	221.6	384.7	135.17	144.65	5.9%	6.4%	7.1%	7.0%
Renovaciones	44.4	101.2	190.24	189.95	0.7%	6.5%	(0.8%)	(0.2%)

Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de ABR)⁶

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total
Portafolio industrial ligado a US CPI	13.1%	8.5%	7.7%	9.1%	38.4%
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	5.5%	3.6%	2.5%	8.8%	20.3%
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.3%	1.3%	0.7%	2.0%	6.3%
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.2%	2.3%	1.8%	6.7%	14.0%
Total del portafolio ligado a inflación	18.7%	12.1%	10.2%	17.8%	58.7%
Portafolio industrial con incrementos fijos	6.5%	8.1%	4.0%	7.9%	26.6%
Portafolio industrial con incrementos topados	5.4%	4.2%	0.8%	4.3%	14.7%
Total portafolio	30.6%	24.3%	15.0%	30.0%	100.0%

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

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. Considera el GLA de los arrendamientos al 30 de junio, 2022, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de junio de 2022. 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2022. 5. Tipo de cambio ajustado para propósitos de comparabilidad. 6. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 19.9847. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada,

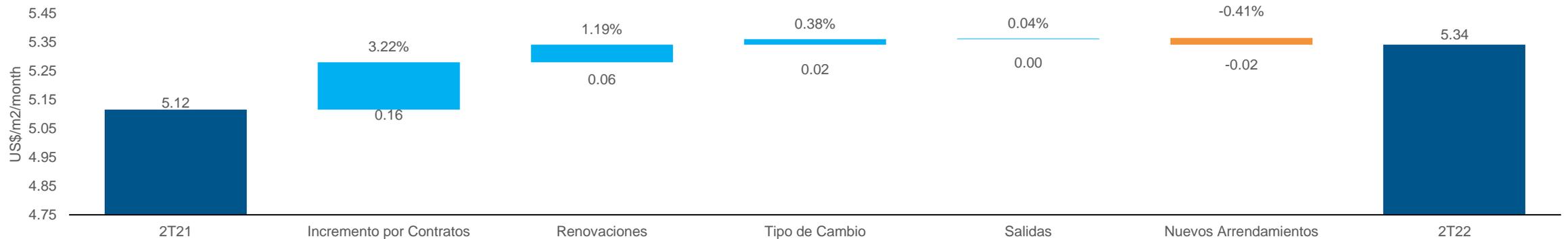
Puntos destacados de tasas de renta

- Incrementos contractuales en arrendamientos resultaron en un incremento de 4.3% durante el trimestre con respecto de los arrendamientos que tenían incrementos anuales programados durante 2T22
- Al 2T22, 58.7% 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 13.4% 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

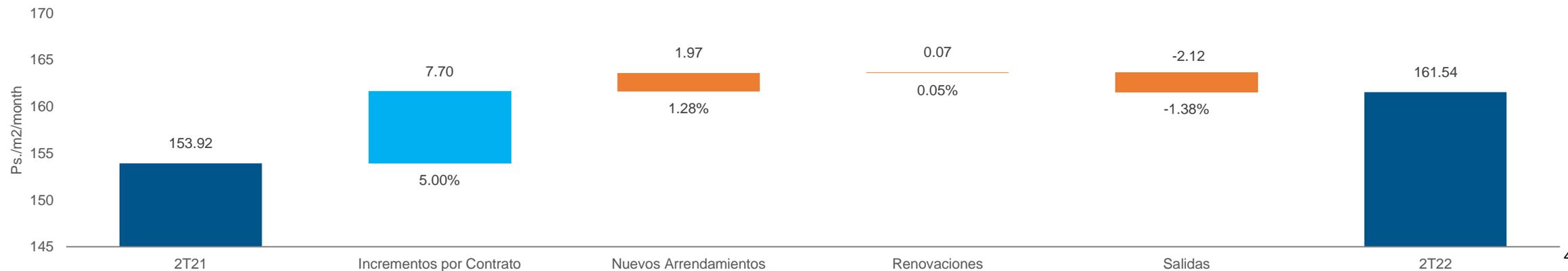
Puente entre tasas de renta Año con Año

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 2T21 a 2T22 (US\$/m²/mes)



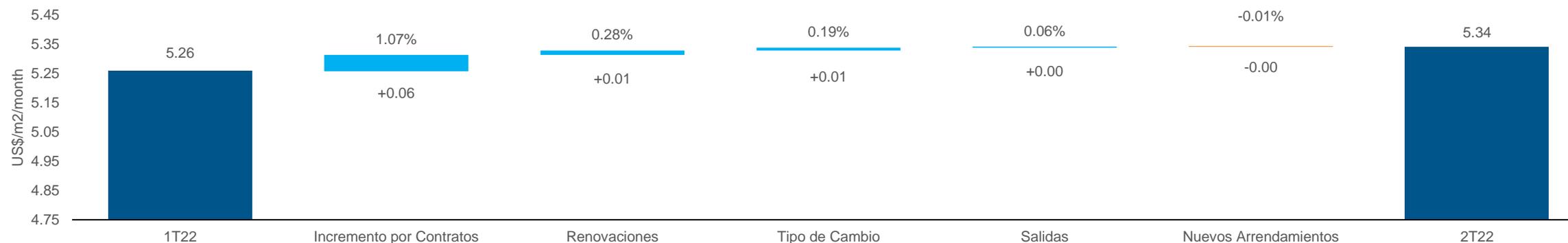
Comercial - Puente entre tasas de renta de 2T21 a 2T22 (Ps./m²/mes)



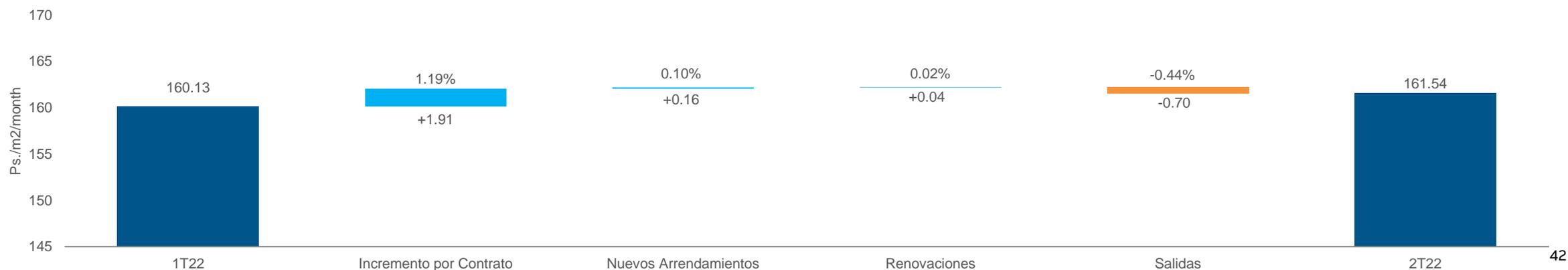
Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

Los incrementos en tasas de rentas industriales y comerciales siguen alcanzando 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 1T22 a 2T22 (US\$/m²/mes)



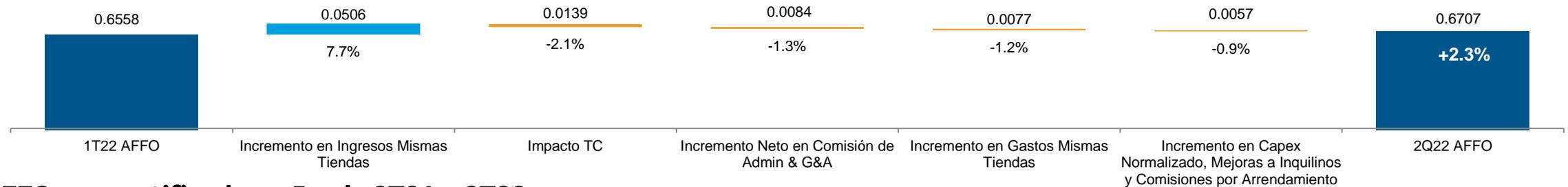
Comercial - Puente entre tasas de renta de 1T22 a 2T22 (Ps./m²/mes)



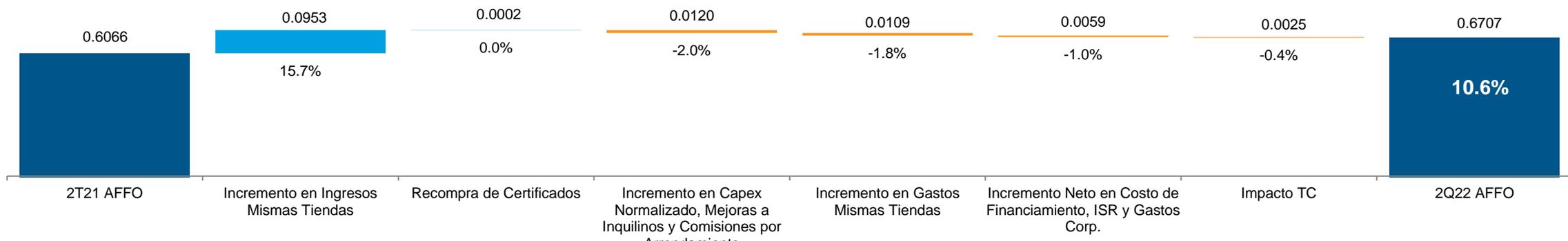
Puentes de AFFO por certificado 2T22

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 FIBRAMQ (2019: Ps. 0.64/ promedio trimestral)

AFFO por certificado en Ps. de 2T21 a 1T22



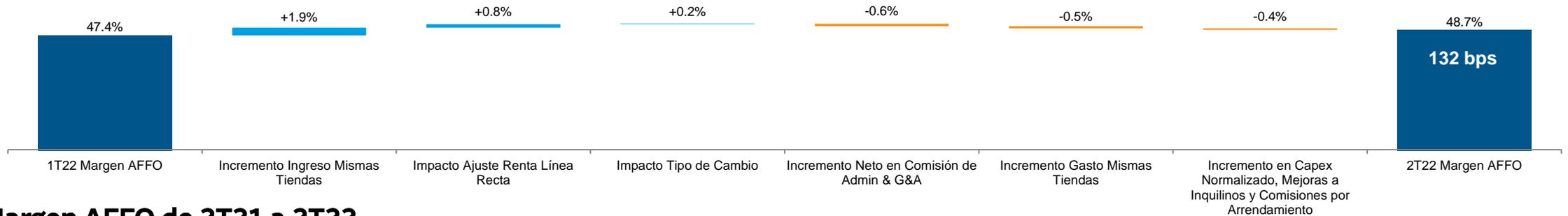
AFFO por certificado en Ps. de 2T21 a 2T22



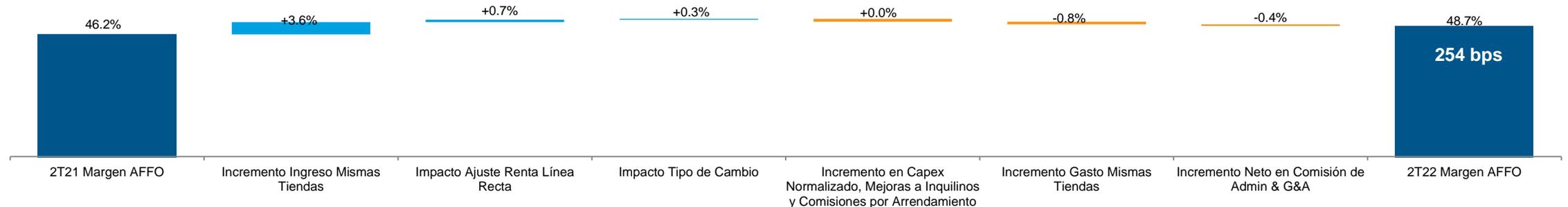
Puentes margen AFFO 2T22

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 1T22 a 2T22



Margen AFFO de 2T21 a 2T22



Cuentas por cobrar, descuentos en rentas y cobranza

Resumen de cuentas por cobrar

(proporc. combinado, excl. IVA)	Al	Al	Var.	Al	Var.
	30-Jun-22	31-Mar-22	(QoQ)	30-Jun-21	(YoY)
	Ps. m	Ps. m	%	Ps. m	%
Portafolio industrial					
Cuentas por cobrar brutas	108.8	109.4	(0.5%)	90.1	20.8%
Provisión de incobrables	(93.6)	(89.3)	4.8%	(69.5)	34.7%
Cuentas por cobrar netas	15.2	20.0	(24.3%)	20.6	(26.3%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	86.1%	81.7%	437 bps	77.2%	891 bps
Portafolio comercial					
Cuentas por cobrar brutas	118.5	116.9	1.4%	125.0	(5.2%)
Provisión de incobrables	(109.6)	(110.1)	(0.5%)	(114.7)	(4.5%)
Cuentas por cobrar netas	9.0	6.8	32.3%	10.3	(12.7%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	92.4%	94.2%	(177 bps)	91.8%	66 bps
Total FIBRAMQ					
Cuentas por cobrar brutas	227.3	226.2	0.5%	215.1	5.7%
Provisión de incobrables	(203.2)	(199.4)	1.9%	(184.2)	10.3%
Cuentas por cobrar netas	24.1	26.8	(9.9%)	30.9	(21.8%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	89.4%	88.2%	123 bps	85.6%	373 bps

Descuentos en rentas y cobranza

(proporc. combinado, excl. IVA)	2T22	1T22	Var.	2T21	Var.
	Ps. m	Ps. m	(T/T)	Ps. m	(A/A)
			%		%
Descuentos en renta otorgados					
Portafolio industrial	-	-	n/a	-	n/a
Portafolio comercial	0.1	3.2	(95.8%)	13.5	(99.0%)
Total	0.1	3.2	(95.8%)	13.5	(99.0%)
Cobranza					
Cobranza de rentas programadas (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	827.6	836.8	(1.1%)	796.7	3.9%
Portafolio comercial	132.1	128.3	3.0%	113.8	16.1%
Total	959.7	965.1	(0.6%)	910.5	5.4%
Total de cobranza (renta programada y otros) (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	996.0	1,025.8	(2.9%)	937.5	6.2%
Portafolio comercial	167.1	161.3	3.6%	139.7	19.6%
Total	1,163.1	1,187.1	(2.0%)	1,077.2	8.0%
% de renta programada facturada y cobrada durante el trimestre					
Portafolio industrial	97.0%	98.1%	(105 bps)	98.8%	(177 bps)
Portafolio comercial	91.0%	88.8%	216 bps	85.4%	558 bps
Cobranza como % de ingresos programados	96.2%	96.9%	(68 bps)	97.1%	(89 bps)

Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

Los resultados a mismas tiendas fueron iguales a los del portafolio completo dado que no hubo ninguna adquisición, construcción completada o desinversiones en 2T22

Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas ¹	2T22	2T21	Var (%)	6M22	6M21	Var (%) 6M22 vs 6M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 809.8m	Ps. 782.9m	3.4%	Ps. 1,631.6m	Ps. 1,554.8m	4.9%
Margen Operativo Neto	91.0%	91.2%	(17 bps)	91.4%	91.4%	(3 bps)
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,931.1	29,952.4	(0.1%)	29,931.1	29,952.4	(0.1%)
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,780.7	2,782.7	(0.1%)	2,780.7	2,782.7	(0.1%)
Ocupación fin del periodo	97.1%	95.0%	216 bps	97.1%	95.0%	216 bps
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.34	5.12	4.4%	5.34	5.12	4.4%
Retención de clientes UDM	83.2%	76.5%	671 bps	83.2%	76.5%	671 bps
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.3	(1.9%)	3.3	3.3	(1.9%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.3%	92.7%	(41 bps)	92.3%	92.7%	(41 bps)

Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas ¹	2T22	2T21	Var (%)	6M22	6M21	Var (%) 6M22 vs 6M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 109.3m	Ps. 96.5m	13.3%	Ps. 217.0m	Ps. 195.1m	11.3%
Margen Operativo Neto	68.7%	67.7%	94 bps	68.5%	66.4%	213 bps
Numero de propiedades	17	17	0	17	17	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,582.9	4,580.1	0.1%	4,582.9	4,580.1	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425.8	425.5	0.1%	425.8	425.5	0.1%
Ocupación fin del periodo	90.4%	90.6%	(15 bps)	90.4%	90.6%	(15 bps)
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$161.54	\$153.92	4.9%	\$161.54	\$153.92	4.9%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.4	(6.7%)	3.2	3.4	(6.7%)

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

Distribución de ABA por mercado

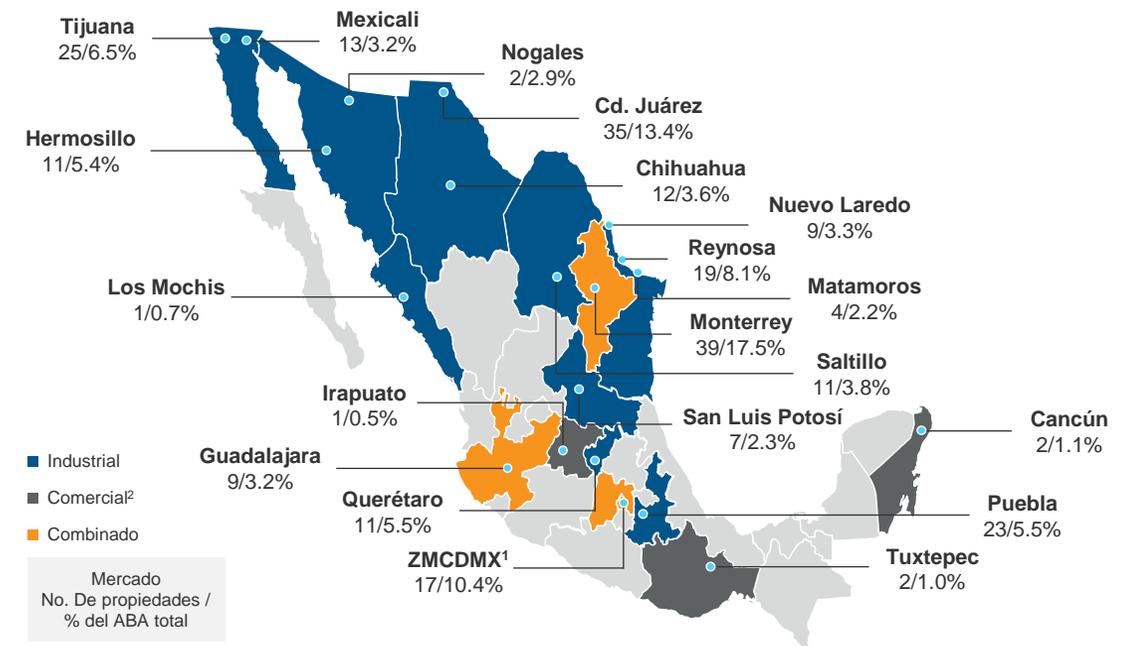
Portafolio diversificado

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

	ABA (000's m²)					
	Industrial	%	Comercial ²	%	Total	%
Monterrey	528	19%	35	8%	563	17.5%
Ciudad Juárez	429	15%	-	-	429	13.4%
ZMCDMX ¹	39	1%	296	69%	335	10.4%
Reynosa	259	9%	-	-	259	8.1%
Tijuana	207	7%	-	-	207	6.5%
Querétaro	178	6%	-	-	178	5.5%
Puebla	176	6%	-	-	176	5.5%
Hermosillo	175	6%	-	-	175	5.4%
Saltillo	122	4%	-	-	122	3.8%
Chihuahua	115	4%	-	-	115	3.6%
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	-	-	34	8%	34	1.1%
Tuxtepec	-	-	33	8%	33	1.0%
Los Mochis	22	1%	-	-	22	0.7%
Irapuato	-	-	15	4%	15	0.5%
Total	2,781	100%	425	100%	3,206	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, sería 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 2T22 y 2T21 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Abril 1, 2021 y hasta Junio 30, 2021. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

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

Información importante adicional

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