

FIBRA
Macquarie
México



FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2022



Información Importante

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.

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

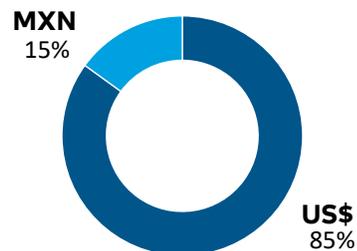
Al 30 de Septiembre de 2022

Enfoque estratégico

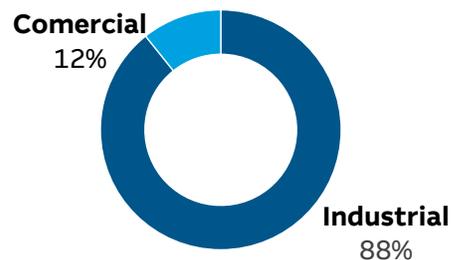
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los 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\$910m / Ps. 18.48 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)	US\$2.6mil m / Ps. 53.5 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	32.3% / 34.2%
NOI (UDM) ⁵	US\$182.5m / Ps. 3.72mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.9%
3T22 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.7097 / Ps. 0.5000
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.6551 / Ps. 1.9750
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	10.9% / 8.1%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$0.86m / Ps. 17.25m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹	Ocupación	('000s m ²)	('000s ft ²)
Industrial	238	284	97.0%	2,829	30,452
Comercial ²	17	668	91.0%	426	4,581
Total	255	952	96.2%	3,255	35,033



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 septiembre de 2022: Ps. 20.3058, precio de certificado Ps. 24.27. 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 septiembre de 2022 de Ps. 20.0581. 10. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2022 y tipo de cambio de Ps. 20.3890.

Resumen ejecutivo de 3T22

Resumen 3T22

	96.2% 	Ocupación consolidada CDP (3T21: 94.3%; 2T22: 96.2%)
	Ps. 0.7097 	AFFO por certificado (3T21 Ps. 0.5972; 2T22 Ps. 0.6707)
	18.8% 	Var. A/A (%) AFFO por certificado
	5.81% 	Var. T/T (%) AFFO por certificado
	US\$5.39 m²/mes 	Tasa de renta promedio industrial (+0.92% T/T; +4.5% A/A)

Métricas clave 3T22

	Ps. 540.3m 	AFFO consolidado (3T21 Ps. 454.7m – Ps. 0.5972 por certificado; 2T22 Ps. 510.6m – Ps. 0.6707 por certificado)
	70.5% 	3T22 Razón de pago AFFO (3T21 79.5%)
	34.2% 	3T22 Índice de apalancamiento inmobiliario neto (2T22 33.8%)
	Ps. 43.0 	NAV por certificado (2T22 Ps. 42.3)
	Ps. 164.75 m²/mes 	Tasa de renta promedio comercial (+2.00% T/T; +5.3% A/A)

Métricas financieras clave 3T22

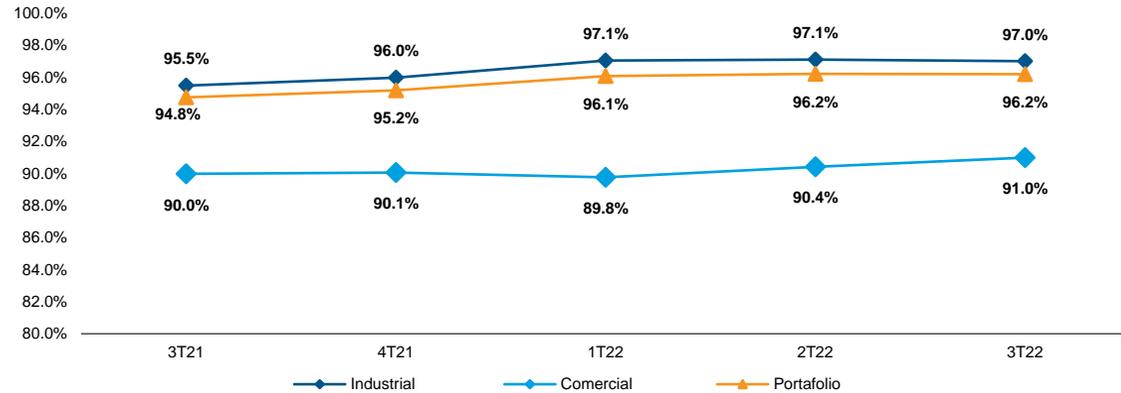
Portafolio Consolidado ¹	3T22	Ps. m ⁵ 3T21	Variación (%)	3T22	US\$m ^{5,6} 3T21	Variación (%)
Ingresos Totales	1,092.6	1,000.6	9.2%	54.0	50.0	7.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	957.4	874.7	9.5%	47.3	43.7	8.2%
NOI por certificado ³	1.2576	1.1490	9.5%	0.0621	0.0574	8.2%
Margen ⁴	87.6%	87.4%	21pb	87.6%	87.4%	21pb
EBITDA ²	887.1	812.5	9.2%	43.8	40.6	7.9%
EBITDA por certificado ³	1.1653	1.0672	9.2%	0.0576	0.0533	7.9%
Margen ⁴	81.2%	81.2%	0pb	81.2%	81.2%	0pb
FFO ²	645.9	575.2	12.3%	31.9	28.7	11.0%
FFO por certificado ³	0.8484	0.7556	12.3%	0.0419	0.0378	11.0%
Margen ⁴	59.1%	57.5%	163pb	59.1%	57.5%	163pb
AFFO ²	540.3	454.7	18.8%	26.7	22.7	17.5%
AFFO por certificado ³	0.7097	0.5972	18.8%	0.0351	0.0298	17.5%
Margen ⁴	49.5%	45.4%	401pb	49.5%	45.4%	401pb
EBITDAre ²	885.6	811.7	9.1%	43.8	40.6	7.9%
EBITDAre por certificado ³	1.1633	1.0662	9.1%	0.0575	0.0533	7.9%
Margen ⁴	81.1%	81.1%	-6pb	81.1%	81.1%	-6pb
FFO de AMEFIBRA ^{2,5}	651.4	577.1	12.9%	32.2	28.8	11.6%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8557	0.7580	12.9%	0.0423	0.0379	11.6%
Margen ⁴	59.6%	57.7%	195pb	59.6%	57.7%	195pb

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, 3T22: 761,288,719 y 3T21: 761,288,719. 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: 3T22: 20.2422; 2T21: 20.0094.

Indicadores clave del portafolio 3T22

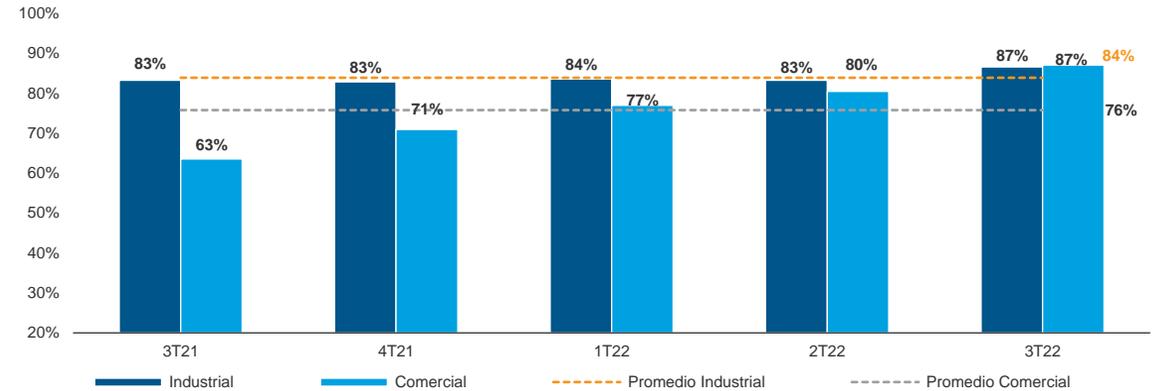
Ocupación

(fin del trimestre)



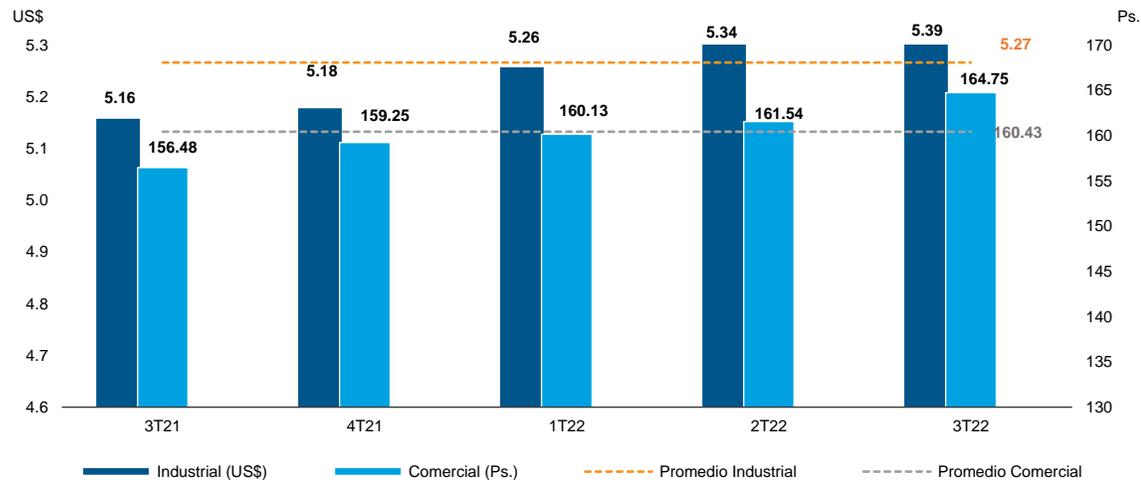
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



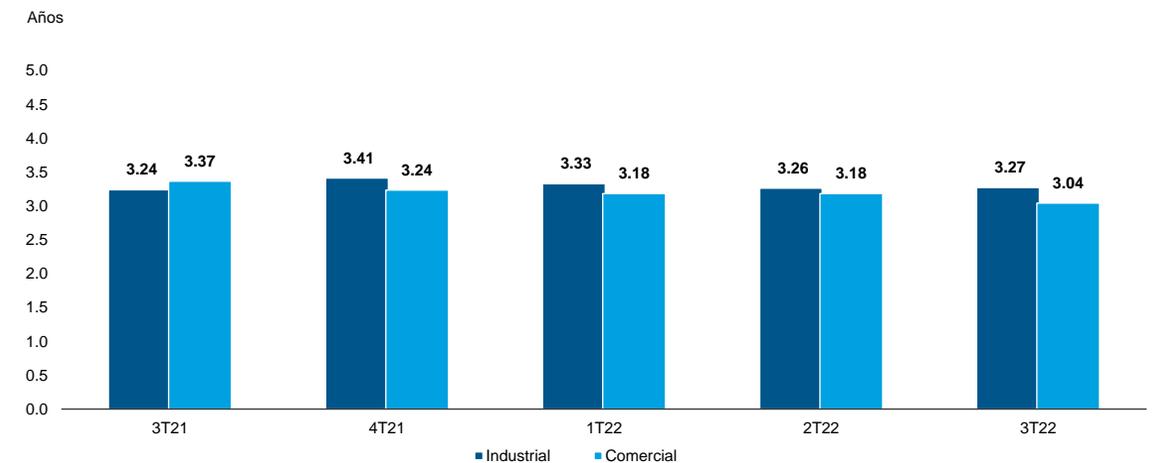
Tasa de renta

(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

	Ps. m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Fuentes de capital			
AFFO retenido			
AFFO retenido - 2017-2021	2,792.2	141.8	<ul style="list-style-type: none"> • AFFO por certificado 3T2022 Ps. 0.71 (+5.8% T/T and 18.8% A/A) • Distribución por CBFi para 3T22 de Ps. 050 por CBFi, en línea con la guía • Distribución cubierta 1.4x • ~80% de las rentas base proporcionalmente combinadas están denominadas en US\$
AFFO retenido - 2022 (1T22 a 3T22)	408.2	20.1	
AFFO Retenido- total	3,200.4	161.9	
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
2022 (1T22 a 3T22)	0.0	0.0	
Ventas de activos - total	2,207.7	115.7	
Exceso de efectivo	513.7	25.4	
Fuentes de capital - total	5,921.7	303.0	
Usos de capital			
Capital de crecimiento			
Proyectos completados en 2017-2021 (100% de costos de proyectos)	965.0	49.8	<ul style="list-style-type: none"> • A la fecha, ~US\$175m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos • 3.2m de pies cuadrados adicionales de ABA completados con un rendimiento de NOI de ~11% • Terminación y arrendamiento de una propiedad en Monterrey de 183 mil pies cuadrados. Finalización de expansión en Hermosillo de 46 mil pies cuadrados • Seis nuevos desarrollos industriales en progreso - dos en ZMCDMX de 510 mil y 225 mil pies cuadrados, uno en Monterrey de 211 mil pies cuadrados, otro de 267 mil pies cuadrados en Ciudad Juárez y dos expansiones de 69 mil pies cuadrados en conjunto • ZMCDMX: Se cerro en Julio 2022 la adquisición de una propiedad de múltiples inquilinos con una tasa de capitalización inicial de 8.2%
Proyectos completados y en desarrollo 2022	1,709.7	84.6	
Capital de crecimiento - total	2,674.6	134.3	
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 (1T22 a 3T22)	26.9	1.3	
Remodelaciones - Total	241.0	11.9	

Administración del capital - Trayectoria (continuación)

Usos de capital	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"> • Todos los certificados recomprados han sido cancelados o están en proceso de ser cancelados
2022 (1T22 a 3T22)	0.0	0.0	
Certificados recomprados para cancelación - total	1,065.3	54.9	
Repago de deuda			
2017-2022 (1T22 a 3T22)	1,940.8	102.0	<ul style="list-style-type: none"> • LTV regulatorio de 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	5,921.7	303.0	
Oportunidades potenciales de uso de capital - 2022			
	Ps.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
Pagos remanentes de capital de crecimiento	913.0	45.7	Incluye los pagos pendientes de los siguientes proyectos: <ul style="list-style-type: none"> • Monterrey: MTY043 (211 mil pies cuadrados) desarrollo próximo ser completado • MCMA: MEX008 (510 mil pies cuadrados) / MEX009 (225 mil pies cuadrados). Terminación de obra esperada en el 4T22 • Ciudad Juárez: Adquisición de tierra (2022) de 55 hectáreas fue completada en Mayo 2022, cuenta con capacidad para construir hasta 10 edificios cubriendo 2.5 millones de pies cuadrados. El primer edificio, JUA045, de 267 mil pies cuadrados, se encuentra en desarrollo
Expansiones y desarrollo - total	913.0	45.7	
Programa de recompra de CBFIs - remanente del programa 2021-2022	1,000.0	50.0	<ul style="list-style-type: none"> • 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	1,913.0	95.7	

FIBRA
Macquarie
México



02

Portfolio Industrial



Portafolio Industrial: Aspectos Relevantes

El portafolio industrial continua con un fuerte resultado, manteniendo una ocupación de 97.0%

Métricas financieras y operativas

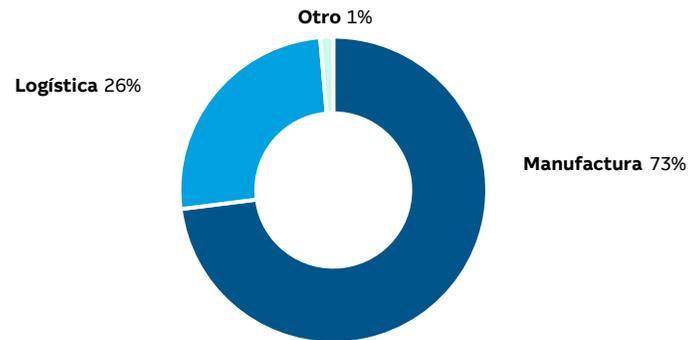
<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	3T22	2T22	Var (%) 3T22 vs 2T22	3T21	Var (%) 3T22 vs 3T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$927.7	\$889.4	4.3%	\$849.6	9.2%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$85.0)	(\$79.6)	6.7%	(\$73.5)	15.6%
NOI	\$842.7	\$809.8	4.1%	\$776.1	8.6%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	97.0%	97.1%	(11 pb)	95.5%	152 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	97.1%	97.1%	(5 pb)	95.0%	205 pb
GLA ('000s sqft) fin de periodo	30,452.5	29,931.1	1.7%	29,952.4	1.7%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.39	\$5.34	0.9%	\$5.16	4.5%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	86.6%	83.2%	334 pb	83.2%	334 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	0.3%	3.2	1.1%
Margen de NOI (%)	90.8%	91.0%	(21 pb)	91.3%	(50 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	20.22	19.98	1.2%	19.93	1.5%
TC CDP (posición financiera)	20.31	19.98	1.6%	20.31	(0.0%)
TC Promedio (gastos)	20.24	20.04	1.0%	20.01	1.2%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$31.4)	(\$31.1)	0.9%	(\$26.6)	18.1%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$22.6)	(\$22.5)	0.5%	(\$24.0)	(5.7%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$65.3)	(\$65.6)	(0.4%)	(\$64.9)	0.6%

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

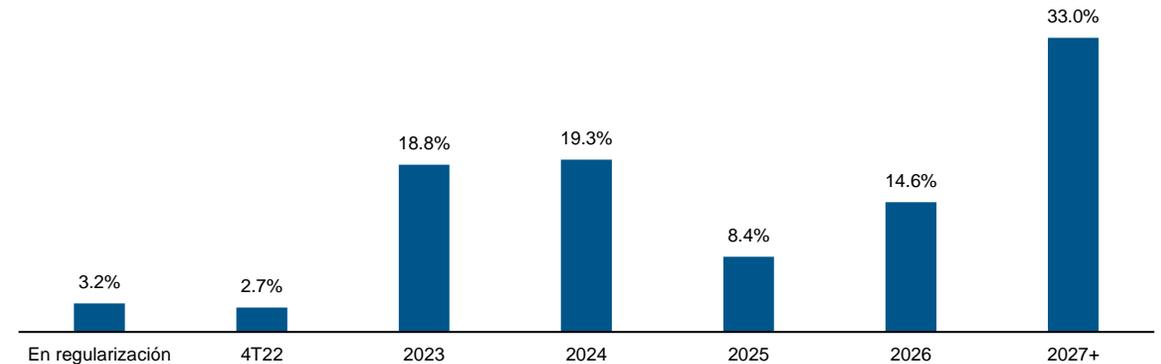
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



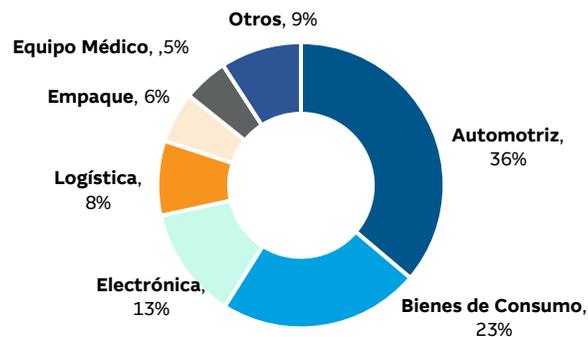
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



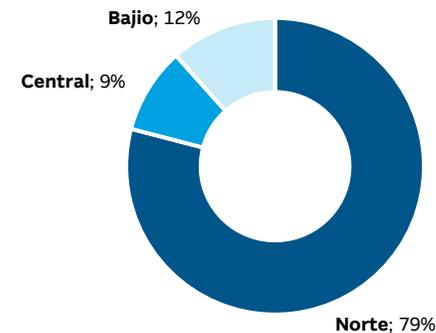
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



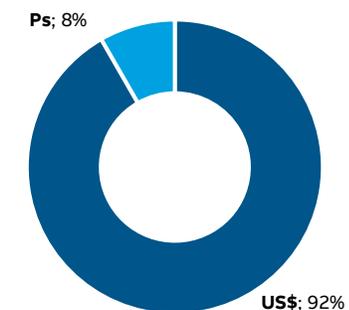
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Arrendamientos por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **22.4%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.2 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

Puntos clave de arrendamiento industrial en 3T22

Transacciones	Mercado	GLA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo (años)
Nuevo arrendamiento	Monterrey	183,051	Vehículos Eléctricos - Tier 1	Estados Unidos	10.5
Nuevo arrendamiento	Monterrey	54,769	Acabados Metálicos	Estados Unidos	10.8
Nuevo arrendamiento	Monterrey	29,389	Logística	México	2.3
Renovación	Ciudad Juárez	270,300	Electrónicos	Alemania	3.0
Renovación	Nuevo Laredo	205,888	Medica	Estados Unidos	5.0

Panorama regional

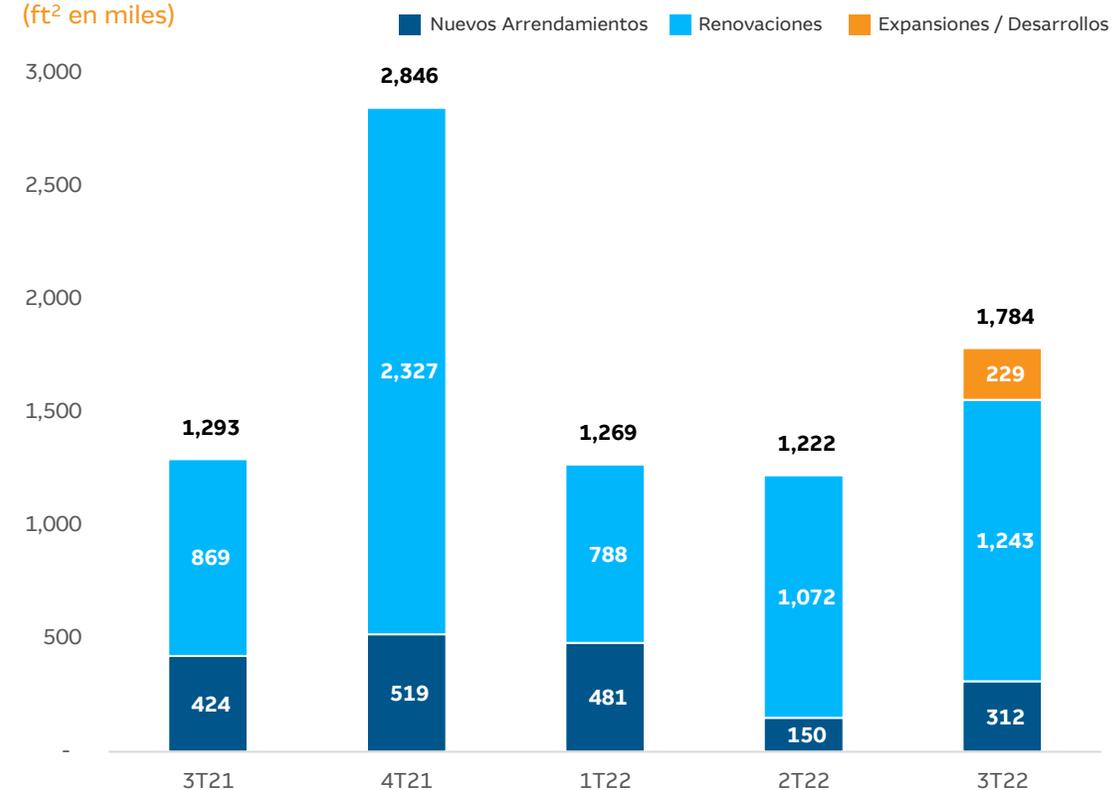
(al 30 de septiembre de 2022)

	North	Bajo	Central	Total
Numero de propiedades	181	26	31	238
Numero de inquilinos ¹	213	26	45	284
Metros cuadrados ('000s) de ABA	2,246.8	339.3	243.0	2,829.1
Ocupación FdP	96.9%	98.8%	95.3%	97.0%
% Renta base anualizada	79.1%	11.6%	9.4%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FdP, US\$) ²	\$5.37	\$5.11	\$5.98	\$5.39

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 20.3058. 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 con un NOI (exc. rentas lineales) arriba 34.9% A/A

Métricas financieras y operativas

Ps. millones; excepto métricas operativas¹

	3T22	2T22	Var (%) 3T22 vs 2T22	3T21	Var (%) 3T22 vs 3T21
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$164.9	\$159.2	3.6%	\$151.0	9.2%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$127.3	\$123.9	2.8%	\$120.0	6.1%
Ingresos por Renta Variable ³	\$23.5	\$22.0	6.8%	\$20.2	16.4%
Otros Ingresos ⁴	\$14.1	\$13.3	5.7%	\$10.8	30.1%
Gastos	(\$50.2)	(\$49.9)	0.7%	(\$52.3)	(4.1%)
NOI (inc. rentas lineales)	\$114.7	\$109.3	4.9%	\$98.7	16.2%
NOI (exc. rentas lineales)	\$128.0	\$119.8	6.9%	\$94.9	34.9%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	91.0%	90.4%	55 pb	90.0%	100 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	90.8%	90.2%	59 pb	90.1%	73 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	425.6	425.8	(0.1%)	425.3	0.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$164.75	\$161.54	2.0%	\$156.48	5.3%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	87.0%	80.5%	653 pb	63.5%	2,351 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.0	3.2	(4.4%)	3.4	(9.7%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	69.5%	68.7%	87 pb	65.3%	420 pb
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	77.7%	75.3%	240 pb	62.9%	1,480 pb
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes)	2,420.1	2,320.9	4.3%	1,799.6	34.5%
Tráfico Automóviles ('000s autos)	916.2	911.3	0.5%	831.6	10.2%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$0.4)	(\$1.4)	(71.6%)	(\$1.4)	(72.2%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.7)	(\$1.7)	(0.2%)	(\$1.6)	4.9%
Gastos capitalizables normalizados	(\$2.1)	(\$1.8)	15.9%	(\$1.8)	14.1%

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.

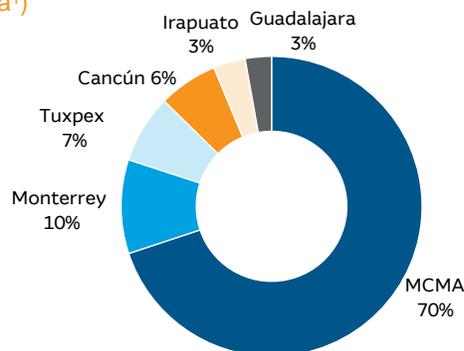
Presencia comercial de FIBRA Macquarie en México

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

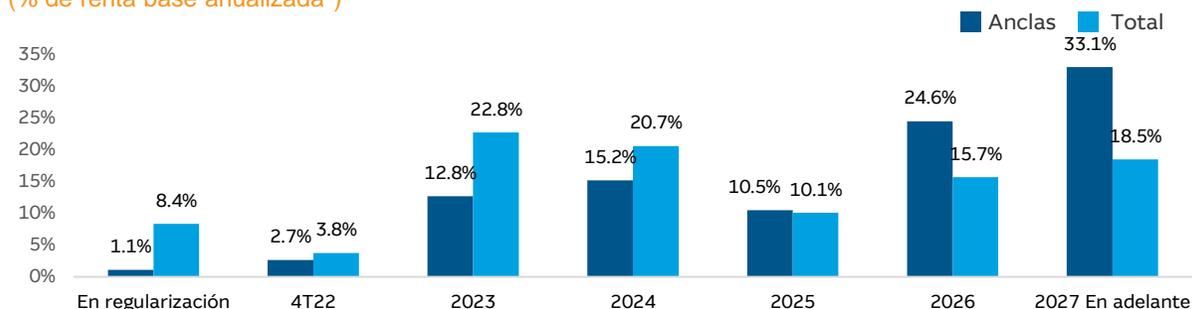
(% de renta base anualizada¹)



82.8% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México²

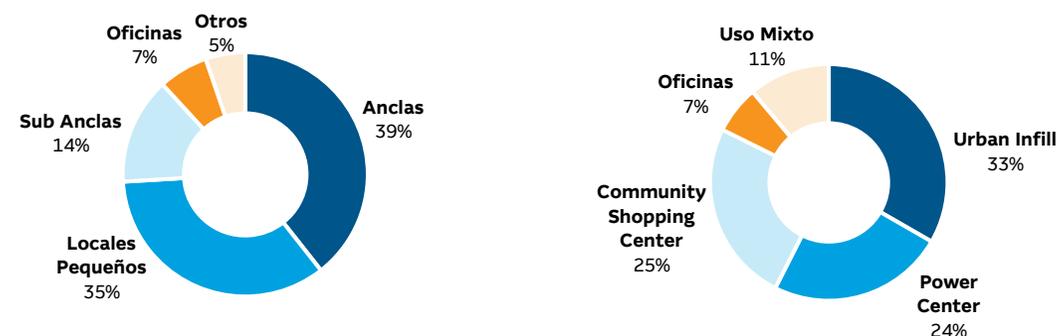
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada¹)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada¹)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **44.5%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.2 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

Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T22

Transacción	Centro Comercial	ABA (m ²)	Sector	Cliente
Nuevo Arrendamiento	Coacalco	1,700	No esencial	Home Asia
Nuevo Arrendamiento	Coacalco	1,000	Restaurante	Pockets Billiards
Nuevo Arrendamiento	Multiplaza Tuxpex	554	Restaurante	Plaza China
Renovación	Tecmac	1,700	Artículos para el hogar	Office Max
Renovación	Multiplaza Cancún	521	No esencial	Tiendas Quality

Panorama regional

(al 30 de Septiembre de 2022)

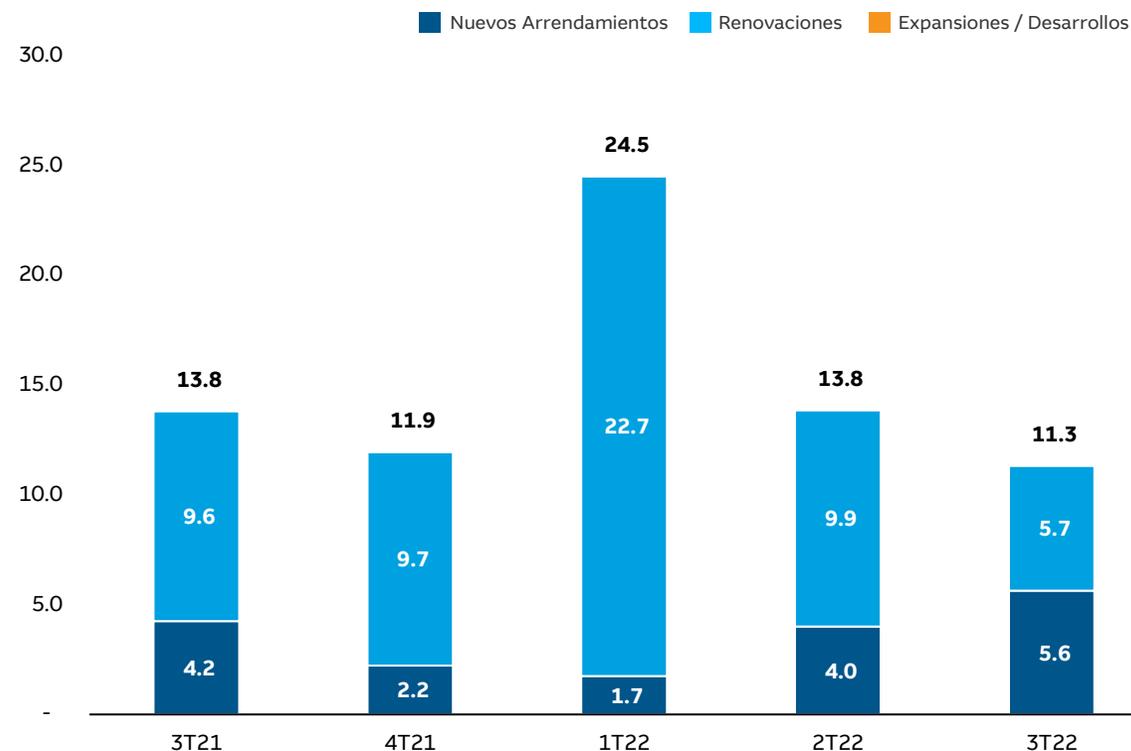
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Numero de Centros Comerciales	12	5	17
Numero de Inquilinos ¹	495	173	668
Metros cuadrados ('000s) de ABA	343.2	82.3	425.55
Ocupación FdP (%)	90.1%	94.6%	91.0%
% Renta Base Anualizada	82.8%	17.2%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² (FdP) ²	Ps.170.86 US\$8.41	Ps.140.48 US\$6.92	Ps.164.75 US\$8.11

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 20.3058. 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)



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 3T22

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total		
	3T22	3T21	Var	3T22	3T21	Var	3T22	3T21	Var
Ocupación CDP (%)	92.1%	91.5%	59 pb	89.6%	88.2%	148 pb	91.0%	90.0%	100 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	153.8	146.0	5.3%	177.8	169.2	5.1%	164.8	156.5	5.3%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.7	3.0	(11.4%)	3.4	3.7	(8.3%)	3.0	3.4	(9.7%)
ABA Total (miles de metros cuadrados)	228.7	228.8	(0.1%)	196.9	196.5	0.2%	425.6	425.3	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

~1.5m de pies cuadrados de ABA industrial en desarrollo. US\$175m 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 2T22 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%
Comercial	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%
Retail	1		10	509	10.3%	100.0%	N/A	10	100.0%
2022	6		986	57,892	9.0%-11.0%				
Industrial	5		1,509	94,998	9.0%-11.0%	49%		10	100.0%
En Progreso y Completados	5		1,509	94,998	9.0%-11.0%	49%		10	100.0%
MCMA ¹		Desarrollo	510	28,550	9.0%-11.0%	64%	4Q22	N/A	N/A
MCMA ¹		Desarrollo	225	13,600	9.0%-11.0%	64%	4Q22	N/A	N/A
Hermosillo		Expansión	46	2,020	11.8%	100%	3Q22	10	100.0%
Monterrey		Desarrollo	183	12,822	10.4%	100%	3Q22	7	100.0%
Monterrey		Desarrollo	211	15,400	9.0%-11.0%	18%	1H23	NA	NA
San Luis Potosí		Expansión	8	613	14.6%	0%	1Q23	7	100.0%
Queretaro		Expansión	61	3,366	13.8%	0%	1Q23	10	100.0%
Ciudad Juárez		Desarrollo	267	17,086	9.0%-11.0%	5%	2H22	N/A	N/A
Comercial	1		23	901	12.0%	100.0%	1Q22	10	73%
En progreso / terminado	1		23	901	12.0%	100.0%	1Q22	10	73.0%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	100.0%	1Q22	10	73.0%
Total	40		3,205	175,222	10.7%			8	99.6%

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 capital de crecimiento

- 1.3m pies cuadrados de ABA en desarrollo
- 229k pies cuadrados de ABA entregados en el año
- 293k pies cuadrados de ABA adquiridos

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

Edificios en desarrollo: 4

ABA: 1,212 mil pies cuadrados

Inversión total: US\$95.0m

Ubicaciones:

Ciudad de México (734 mil pies cuadrados de ABA)

Ciudad Juárez (267 mil pies cuadrados de ABA)

Monterrey (211 mil pies cuadrados de ABA)

Banco de tierra para futuros proyectos de desarrollo industrial:

ABA potencial de 2,840 mil pies cuadrados de ABA

Proyectos de Expansión completados in en construcción: 3

ABA incremental: 115 mil pies cuadrados

US\$6.0m de inversión al ~13.2%

Adquisición industrial en ZMCDMX

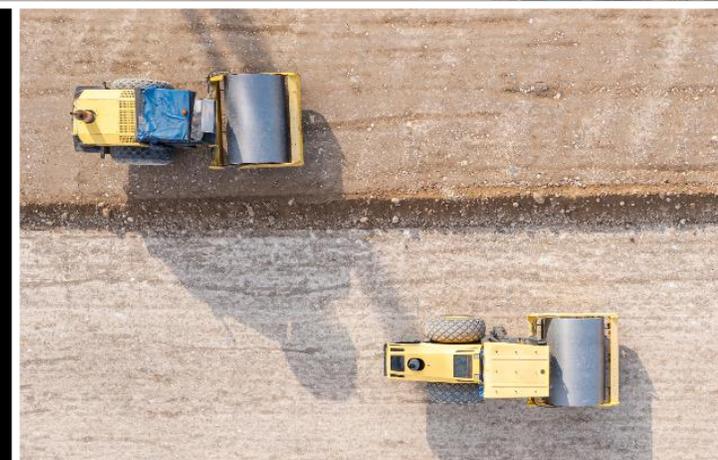
ABA: 293 mil pies cuadrados (100% ocupada)

Inversión total: Ps. 319.7m

Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)

	Tamaño	ABA Completado	ABA en Construcción	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	ABA Total de ABA Potencial
ZMCDMX ¹	1,580.7	-	734.2	734.2	-	734.2
Monterrey	2,216.0	183.0	210.6	393.6	393.6	787.3
Reynosa	523.6	-	-	-	253.6	253.6
Ciudad Juárez	5,868.1	-	266.8	266.8	2,192.3	2,459.2
Subtotal	10,188.4	183.0	1,211.6	1,394.7	2,839.6	4,234.3
Expansiones adicionales	NA	45.9	68.9	114.7	NA	114.7
Total	10,188.4	228.9	1,280.5	1,509.4	2,839.6	4,349.0

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 73.85%.



05

Estados Financieros Selectos



Estado de Resultados Consolidado IFRS por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Sep 30, 2022						Sep 30, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	881.9	94.7	976.7	45.5	-	1,022.1	921.7
Gastos refacturados a los inquilinos	-	50.0	10.4	60.4	6.7	-	67.1	64.0
Ajustes por línea recta	-	(4.6)	(12.6)	(17.1)	(0.8)	-	(18.0)	0.2
Ingresos por estacionamiento	-	-	11.0	11.0	2.0	-	13.1	9.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	0.3	0.3	0.6	0.2	-	0.8	0.1
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	2.2	2.2	4.2	-	6.4	3.8
Ingresos de marketing	-	-	0.6	0.6	0.4	-	1.0	1.1
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	927.7	106.7	1,034.4	58.2	-	1,092.6	1,000.6
Gastos de administración de la propiedad	-	(19.3)	(3.3)	(22.6)	(2.5)	-	(25.1)	(21.9)
Mantenimiento de las propiedades	-	(15.7)	(7.4)	(23.0)	(7.5)	(0.0)	(30.5)	(25.8)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(11.3)	-	(11.3)	-	-	(11.3)	(10.1)
Gastos de pintura	-	(2.1)	(0.1)	(2.3)	-	-	(2.3)	(4.7)
Impuesto predial	-	(14.4)	(5.9)	(20.3)	(1.0)	(0.2)	(21.5)	(19.7)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.9)	(0.7)	(7.6)	(0.3)	(0.0)	(7.9)	(6.7)
Servicios de seguridad	-	(2.0)	(4.0)	(6.0)	(2.3)	-	(8.4)	(8.2)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.9)	(1.4)	(3.3)	(0.2)	-	(3.6)	(3.0)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(20.2)	-	(20.2)	(0.2)	-	(20.5)	(17.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(22.4)	(1.5)	(23.9)	(0.5)	-	(24.4)	(25.3)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(7.9)	0.8	(7.1)	(0.9)	-	(7.9)	(15.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(5.3)	(7.7)	(13.1)	(5.8)	(0.0)	(18.9)	(14.6)
Total gastos de la propiedad	-	(129.5)	(31.4)	(160.9)	(21.2)	(0.3)	(182.4)	(173.5)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (73.85%) 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 73.85% 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)	Sep 30, 2022						Sep 30, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²		
Honorarios de administración	(46.6)	-	-	(46.6)	-	-	(46.6)	(50.5)
Gastos relacionados a transacciones	0.2	(1.7)	-	(1.5)	-	-	(1.5)	(0.7)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(21.6)	(0.6)	(0.3)	(22.4)	(0.4)	(0.1)	(22.9)	(18.7)
Gastos financieros	-	(206.5)	(24.4)	(230.9)	(12.5)	-	(243.5)	(239.0)
Ingresos por intereses	5.5	0.7	0.8	7.0	0.5	0.2	7.7	3.6
Otros ingresos	-	0.8	-	0.8	-	-	0.8	7.7
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	0.0
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(169.0)	(103.2)	(0.0)	(272.3)	-	0.1	(272.2)	(407.9)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	672.5	-	672.5	-	5.8	678.2	914.7
Revaluación de propiedades de inversión	-	652.5	(666.6)	(14.0)	(88.6)	-	(102.6)	380.0
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	124.5	-	-	124.5	-	-	124.5	7.9
Total otros (gastos)/ingresos operativos	(107.1)	1,014.6	(690.4)	217.0	(101.1)	6.0	122.0	596.9
(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(107.1)	1,812.8	(615.1)	1,090.5	(64.1)	5.7	1,032.2	1,424.0

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de Septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ (73.85%) 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 73.85% 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	Sep 30, 2022						Sep 30, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³	Combinado	Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	(107.1)	1,812.8	(615.1)	1,090.5	(64.1)	5.7	1,032.2	1,424.0
Partidas de ajuste:								
Honorarios de administración	46.6	-	-	46.6	-	-	46.6	50.5
Gastos relacionados a transacciones	(0.2)	1.7	-	1.5	-	-	1.5	0.7
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	21.6	0.6	0.3	22.4	0.4	0.1	22.9	18.7
Gastos financieros	-	206.5	24.4	230.9	12.5	-	243.5	239.0
Ingresos por intereses	(5.5)	(0.7)	(0.8)	(7.0)	(0.5)	(0.2)	(7.7)	(3.6)
Otros ingresos	-	(0.8)	-	(0.8)	-	-	(0.8)	(7.7)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	(0.0)
Pérdida/(ganancia) cambiaria	169.0	103.2	0.0	272.3	-	(0.1)	272.2	407.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(672.5)	-	(672.5)	-	(5.8)	(678.2)	(914.7)
Revaluación de propiedades de inversión	-	(652.5)	666.6	14.0	88.6	-	102.6	(380.0)
(Ganancia)/pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(124.5)	-	-	(124.5)	-	-	(124.5)	(7.9)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	798.2	75.3	873.5	37.0	(0.3)	910.2	827.1
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	20.2	-	20.2	0.2	-	20.5	17.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	22.4	1.5	23.9	0.5	-	24.4	25.3
Gastos de pintura	-	2.1	0.1	2.3	-	-	2.3	4.7
Ingreso neto operativo	0.0	843.0	77.0	920.0	37.7	(0.3)	957.4	874.7

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, 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)

Por los tres meses terminados	Sep 30, 2022							Sep 30, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio		Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
NOI	0.0	843.0	77.0	920.0	37.7	(0.3)	957.4	874.7	
Honorarios de administración	(46.6)	-	-	(46.6)	-	-	(46.6)	(50.5)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(21.6)	(0.6)	(0.3)	(22.4)	(0.4)	(0.1)	(22.9)	(18.7)	
Gastos relacionados a transacciones	0.2	(1.7)	-	(1.5)	-	-	(1.5)	(0.7)	
Otros ingresos	-	0.8	-	0.8	-	-	0.8	7.7	
EBITDAre³	(68.0)	841.6	76.7	850.2	37.3	(0.3)	887.1	812.5	
Ingresos financieros	5.5	0.7	0.8	7.0	0.5	0.2	7.7	3.6	
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(203.5)	(24.1)	(227.5)	(12.2)	-	(239.8)	(234.6)	
Gastos de financiamiento normalizados	(9.0)	-	-	(9.0)	(0.3)	-	(9.2)	(6.2)	
Gasto de ISR	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
FFO⁵	(71.5)	638.8	53.5	620.8	25.2	(0.1)	645.9	575.2	
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(60.5)	(1.6)	(62.1)	(0.3)	-	(62.4)	(59.7)	
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(24.2)	-	(24.2)	(0.4)	-	(24.6)	(22.4)	
Mejoras a Inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(7.2)	-	(7.2)	-	-	(7.2)	(5.7)	
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.3)	(0.1)	(1.5)	-	-	(1.5)	(3.1)	
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(14.7)	(1.4)	(16.2)	(0.3)	-	(16.5)	(18.6)	
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(3.5)	-	(3.5)	-	-	(3.5)	(3.9)	
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(7.9)	-	(7.9)	-	-	(7.9)	(7.0)	
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	4.6	12.6	17.1	0.8	-	18.0	(0.2)	
AFFO	(71.5)	524.1	62.9	515.4	25.0	(0.1)	540.3	454.7	
FIBRAMQ FFO	(71.5)	638.8	53.5	620.8	25.2	(0.1)	645.9	575.2	
Mas: Gastos de financiamiento normalizados	9.0	-	-	9.0	0.3	-	9.2	6.2	
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.0)	(0.3)	(3.4)	(0.3)	-	(3.7)	(4.4)	
AMEFIBRA FFO	(62.6)	635.8	53.1	626.3	25.2	(0.1)	651.4	577.1	

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 73.85% 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	Sep 30, 2022				Sep 30, 2021			
	FIBRA	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³		
(Perdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios	(107.1)	1,812.8	(615.1)	1,090.5	(64.1)	5.7	1,032.2	1,424.0
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	20.2	-	20.2	0.2	-	20.5	17.7
Amortización comisiones de arrendamiento	-	22.4	1.5	23.9	0.5	-	24.4	25.3
Gastos de pintura	-	2.1	0.1	2.3	-	-	2.3	4.7
Pérdida/(ganancia) cambiaria	169.0	103.2	0.0	272.3	-	(0.1)	272.2	407.9
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(672.5)	-	(672.5)	-	(5.8)	(678.2)	(914.7)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(652.5)	666.6	14.0	88.6	-	102.6	(380.0)
(Ganancia)/pérdida neta en derivados de swaps de tasas de interés	(124.5)	-	-	(124.5)	-	-	(124.5)	(7.9)
AMEFIBRA FFO	(62.6)	635.8	53.1	626.3	25.2	(0.1)	651.4	577.1
Más: Gastos de financiamiento normalizados	(9.0)	-	-	(9.0)	(0.3)	-	(9.2)	(6.2)
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	3.0	0.3	3.4	0.3	-	3.7	4.4
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(71.5)	638.8	53.5	620.8	25.2	(0.1)	645.9	575.2

Activos netos por segmento

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Sep 30, 2022							Sep 30, 2021	
	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Nivel FIBRA	Industrial	Combinado		
Activos - circulantes									
Efectivo y equivalentes de efectivo	517.5	119.6	49.5	686.6	12.3	23.6	722.6	520.0	
Cuentas por cobrar, neto ¹	(0.0)	5.9	15.5	21.5	7.2	0.2	28.8	12.1	
Otros cuentas por cobrar	-	0.0	-	0.0	-	-	0.0	0.0	
Otros activos	17.3	54.6	8.9	80.7	5.4	0.6	86.7	49.3	
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total de activos - circulantes	534.8	180.1	73.9	788.8	24.9	24.4	838.1	581.5	
Activos - no circulantes									
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	
Efectivo restringido	-	16.8	-	16.8	11.2	-	28.0	27.4	
Otros activos	-	186.8	54.5	241.3	23.6	-	265.0	294.0	
Crédito mercantil	-	841.6	-	841.6	-	-	841.6	841.6	
Propiedades de inversión	-	44,643.1	4,169.3	48,812.4	1,743.2	914.9	51,470.5	45,010.2	
Instrumentos financieros derivados	-	186.8	-	186.8	-	-	186.8	-	
Total de activos - no circulantes	-	45,875.1	4,223.8	50,099.0	1,778.1	914.9	52,792.0	46,173.3	
Total de activos	534.8	46,055.3	4,297.8	50,887.8	1,803.0	939.3	53,630.1	46,754.8	
Pasivos - circulante									
Cuentas por pagar	135.2	375.9	38.1	549.3	21.1	(26.6)	543.8	687.1	
Pasivos financieros	5,075.5	-	-	5,075.5	5.2	-	5,080.7	207.8	
Otros pasivos	-	3.7	-	3.7	-	-	3.7	3.9	
Depósitos de inquilinos	-	24.1	1.9	26.1	-	-	26.1	21.2	
Total de pasivos - circulante	5,210.7	403.8	40.1	5,654.6	26.2	(26.6)	5,654.3	920.0	

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 73.85% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

1. Incluye cuentas por cobrar brutas netas de provisiones por incobrables y otras partidas de ajuste.

Activos netos por segmento (continuación)

(en Ps. millones salvo que se indique lo contrario)	Sep 30, 2022							Sep 30, 2021	
	Nivel FIBRA	Completamente Propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
		Industrial	Comercial			Nivel FIBRA	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante									
Cuentas por pagar	-	49.8	-	49.8	-	-	49.8	-	
Depósitos de inquilinos	-	307.4	24.5	331.9	16.5	-	348.3	332.3	
Deuda	6,158.0	5,752.9	-	11,910.9	556.3	-	12,467.2	16,538.2	
Impuesto diferido	-	26.5	-	26.5	-	-	26.5	22.6	
Otras Deudas	-	8.4	-	8.4	-	-	8.4	12.2	
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	148.4	
Total Pasivos No Circ	6,158.0	6,145.1	24.5	12,327.5	572.8	-	12,900.3	17,053.6	
Total Pasivos	11,368.7	6,548.9	64.5	17,982.1	599.0	(26.6)	18,554.6	17,973.6	
Activos netos	(10,833.9)	39,506.4	4,233.2	32,905.7	1,203.9	965.9	35,075.5	28,781.2	

Nota: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 73.85% 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 3T22

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	927.7	106.7	1,034.4	58.2	0.0	1,092.6	0.0	45.8	5.3	51.1	2.9	0.0	54.0
NOI	(0.0)	843.0	77.0	920.0	37.7	(0.3)	957.4	(0.0)	41.6	3.8	45.4	1.9	(0.0)	47.3
Margen	n/a	90.9%	72.1%	88.9%	64.8%	N/A	87.6%	n/a	90.9%	72.1%	88.9%	64.8%	N/A	87.6%
EBITDAre ¹	(68.0)	841.6	76.7	850.2	37.3	(0.3)	887.1	(3.4)	41.6	3.8	42.0	1.8	(0.0)	43.8
Margen	n/a	90.7%	71.9%	82.2%	64.0%	N/A	81.2%	n/a	90.7%	71.9%	82.2%	64.0%	N/A	81.2%
FFO	(71.5)	638.8	53.5	620.8	25.2	(0.1)	645.9	(3.5)	31.6	2.6	30.7	1.2	(0.0)	31.9
Margen	n/a	68.9%	50.1%	60.0%	43.4%	N/A	59.1%	n/a	68.9%	50.1%	60.0%	43.4%	N/A	59.1%
AFFO	(71.5)	524.1	62.9	515.4	25.0	(0.1)	540.3	(3.5)	25.9	3.1	25.5	1.2	(0.0)	26.7
Margen	n/a	56.5%	58.9%	49.8%	43.0%	N/A	49.5%	n/a	56.5%	58.9%	49.8%	43.0%	N/A	49.5%
AMEFIBRA FFO	(62.6)	635.8	53.1	626.3	25.2	(0.1)	651.4	(3.1)	31.4	2.6	30.9	1.2	(0.0)	32.2
Margen	n/a	68.5%	49.8%	60.6%	43.3%	N/A	59.6%	n/a	68.5%	49.8%	60.6%	43.3%	N/A	59.6%

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 20.2422 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 3T22.

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 73.85% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

FIBRA
Macquarie
México



06

Perfil de Deuda



Panorama de la deuda

Información general

- Índice regulatorio de apalancamiento de 32.3% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 1.2x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 34.2% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.2% anual
- Liquidez disponible por US\$280m a través de líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y efectivo disponible
- El 70.7% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 4.0 años

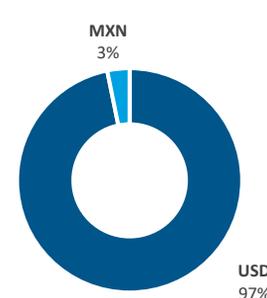
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)²



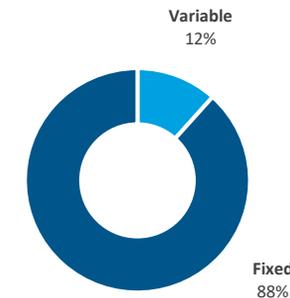
Indices clave de deuda²



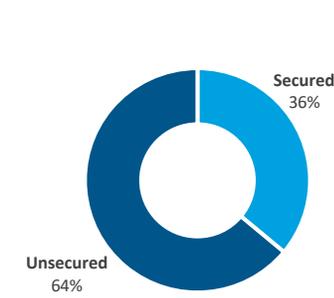
Por divisa



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. 20.3058 por US\$. 3. Razón deuda a EBITDA en US\$e usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2022 de Ps. 20.3890 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 20.3058 por US\$. 4. NOI UDM 3T22 / gasto por intereses UDM 3T22. 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 Apalancamiento ¹	Ps. '000
Financiamientos ¹	17,094,529
Deuda bursátil	-
Activos Totales	53,031,078

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{17,094,529}{53,031,078} = 32.2\%$$

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD t)		t=0	∑ ⁶ t=1
AL ₀	Activos Líquidos	710,265	-
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de Operación después de dividendos	-	2,071,073
LR ₀	Lineas de Crédito Revolventes	-	4,954,664
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	963,484
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	5,000,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	268,816
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	165,660
ICD _t =		$\frac{710,265 + 2,071,073 + 4,954,664}{963,484 + 5,000,000 + 268,816 + 165,660}$	1.2x (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 septiembre 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	2,619.4	Fijo ²	4.23%				
	US\$	51.0	1,035.6	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 TIIE + 1.75%				
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁹	US\$	50.0	1,015.3	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	5,076.5	Fijo	5.55%	Solo interés	Sin garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
		75.0	1,522.9	Fijo	5.44%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sept-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	US\$	210.0	4,264.2	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	1,522.9	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁵	22-May-19	1-Jun-34
Total		840.0	17,056.9						

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.	27.7	563.5	Fijo	8.50%	Principal e Interés ⁷	Fideicomiso de Garantía entre otros	6-Dec-16	1-Jan-24
Total		27.7	563.5						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		867.7	17,620.4						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 20.3058. **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 septiembre 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\$244.0 millones. **9.** Al 30 de septiembre 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	3T22 Ps. m	3T21 Ps. M	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	-	-	NM
Capex normalizado de mantenimiento	(48.7)	(86.4)	(43.6%)
Mejoras a inquilinos	(12.8)	(42.9)	(70.2%)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(1.5)	(1.8)	(18.6%)
Capex normalizado extraordinario	0.5	15.6	(96.5%)
Comisiones por arrendamiento	(11.1)	(16.3)	(32.0%)
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(1.5)	(0.9)	65.2%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(5.3)	(2.9)	81.6%
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(80.3)	(135.5)	(40.8%)
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(132.7)	(126.6)	4.8%

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 3T22

	GLA (sqm '000s) 3T22 ²	RBA (Ps. m) 3T22	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 3T21	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 3T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 ⁴	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 ⁴
Incrementos Contractuales	2,007.4	130.9	5.18	5.43	4.6%	4.9%	4.3%	4.9%
Ligado a US CPI	725.8	48.7	5.22	5.60	6.7%	7.3%	8.2%	8.8%
Ligado a INPC (MX) ⁵	193.2	10.2	4.08	4.41	8.2%	8.2%	7.9%	7.9%
Incrementos fijos	710.8	49.4	5.65	5.79	2.4%	2.4%	2.4%	2.6%
Incrementos topados	377.6	22.5	4.78	4.96	3.7%	3.9%	3.7%	3.9%
Renovaciones	428.4	28.1	5.00	5.47	10.0%	9.4%	13.4%	10.0%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T22

	GLA (sqm '000s) 3T22 ²	RBA (Ps. m) 3T22	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 3T21	Tasa de Renta (Ps./m ² /m) 3T22	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T22 ⁴	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T22 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	227.6	414.4	141.08	151.72	6.4%	6.7%	7.0%	7.5%
Renovaciones	43.0	93.1	176.12	180.38	6.5%	6.8%	(0.2%)	2.4%

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	13.4%	8.2%	7.7%	8.5%	37.8%
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	5.6%	3.3%	2.8%	8.7%	20.4%
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.5%	1.2%	1.0%	2.1%	6.9%
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.1%	2.1%	1.8%	6.5%	13.5%
Total del portafolio ligado a inflación	19.0%	11.5%	10.5%	17.2%	58.2%
Portafolio industrial con incrementos fijos	6.7%	9.0%	4.1%	6.7%	26.4%
Portafolio industrial con incrementos topados	5.7%	4.2%	1.0%	4.2%	15.1%
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%
Total portafolio	31.5%	24.7%	15.6%	28.1%	100.0%

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

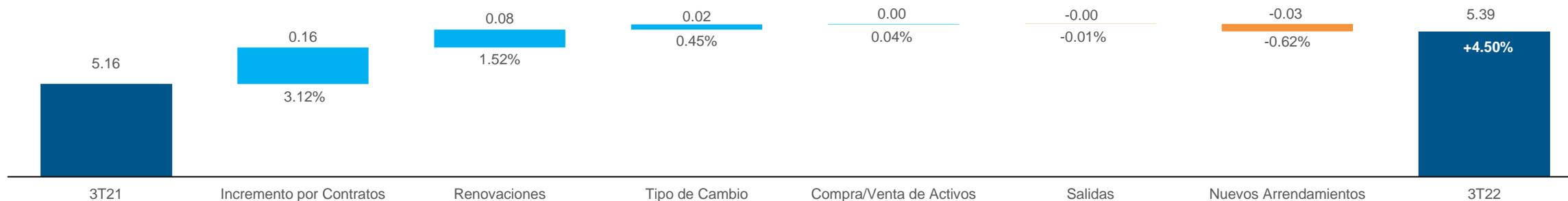
1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 30 de septiembre, 2022, que tuvieron un incremento contractual 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 septiembre 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 20.3060. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

Puntos destacados de tasas de renta

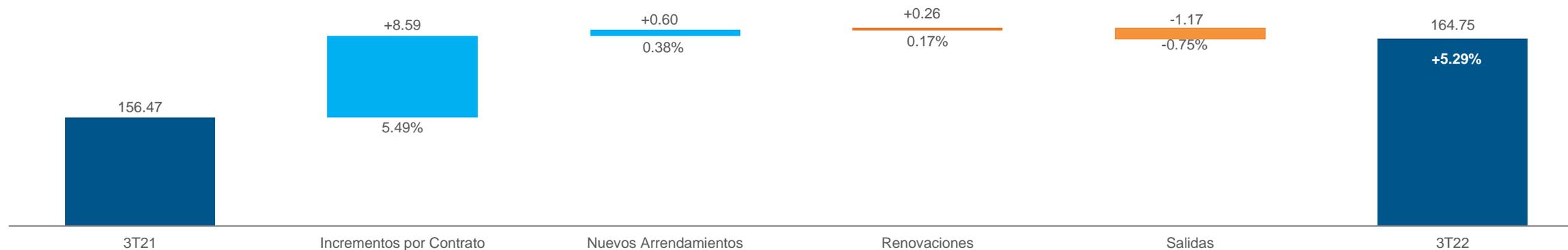
- Incrementos contractuales en arrendamientos resultaron en un incremento de 4.9% durante el trimestre con respecto de los arrendamientos que tenían incrementos anuales programados durante 3T22
- Al 3T22, 58.2% del portafolio completo tenía rentas ligadas a la inflación
- Las renovaciones del portafolio industrial se beneficiaron de las dinámicas favorables del mercado resultando en un incremento anual de 10.0% 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

Industrial - Puente entre tasas de renta de 3T21 a 3T22 (US\$/m²/mes)

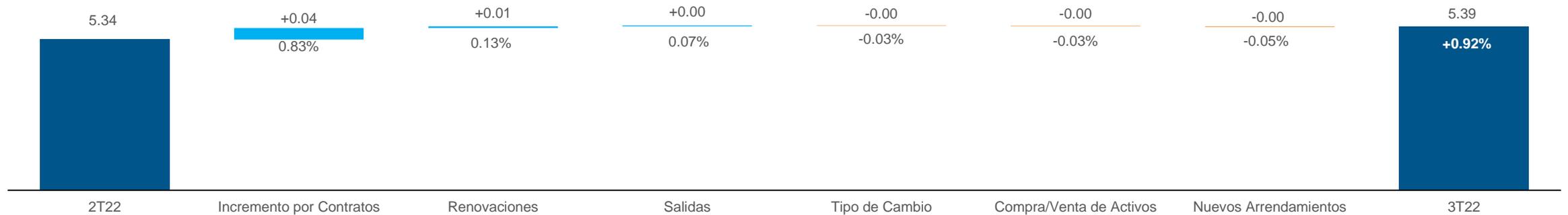


Comercial - Puente entre tasas de renta de 3T21 a 3T22 (Ps./m²/mes)



Puente entre tasas de renta trimestre con trimestre

Industrial - Puente entre tasas de renta de 2T22 a 3T22 (US\$/m²/mes)

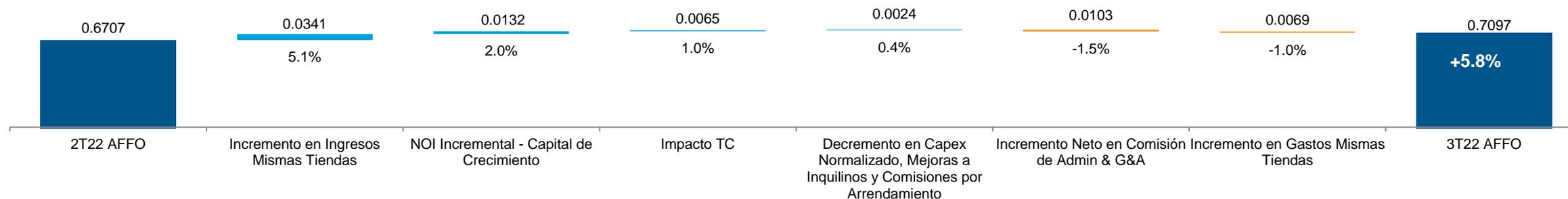


Comercial - Puente entre tasas de renta de 2T22 a 3T22 (Ps./m²/mes)

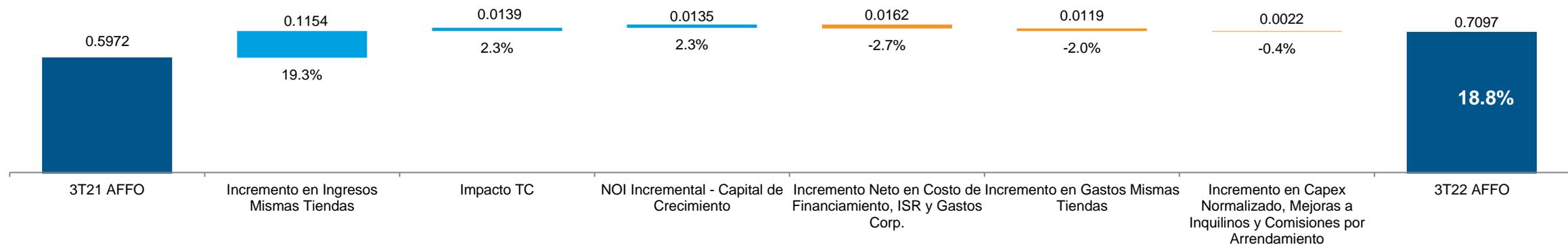


Puentes de AFFO por certificado 3T22

AFFO por certificado en Ps. de 2T21 a 3T22 (Ps. / CBFi)

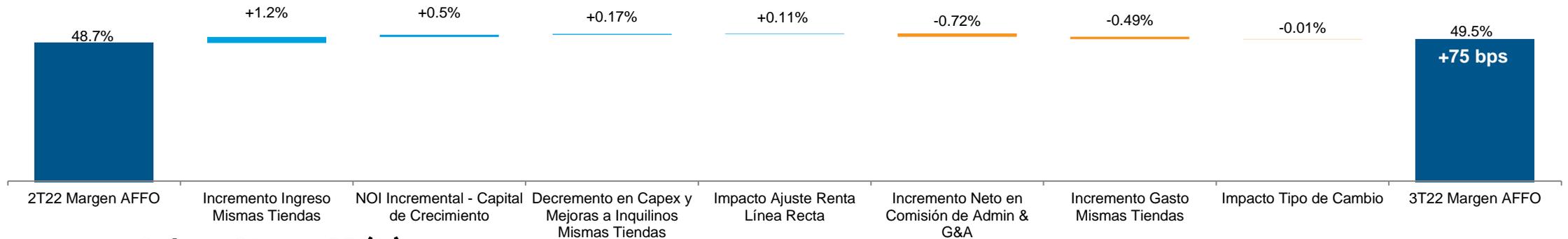


AFFO por certificado en Ps. de 3T21 a 3T22 (Ps. / CBFi)

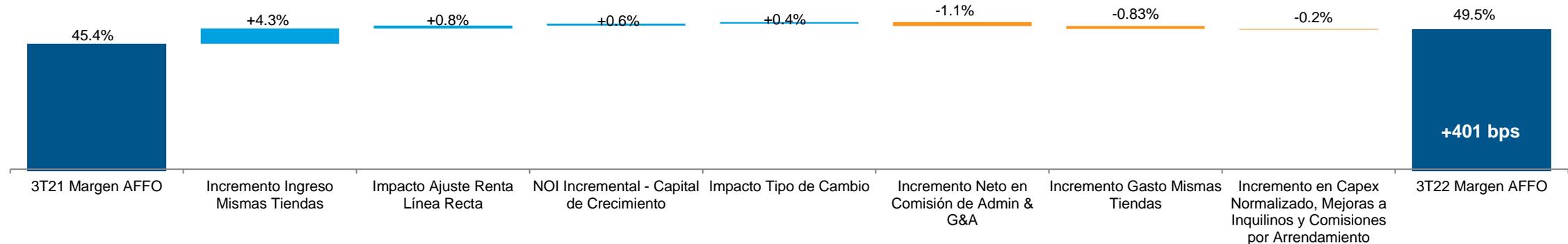


Puentes margen AFFO 3T22

Margen AFFO de 2T22 a 3T22 (%)



Margen AFFO de 3T21 a 3T22 (%)



Cuentas por cobrar, descuentos en rentas y cobranza

Resumen de cuentas por cobrar

(proporc. combinado, excl. IVA)	Al	Al	Var.	Al	Var.
	30-Sep-22	30-Jun-22	(T/T)	30-Sep-21	(A/A)
	Ps. m	Ps. m	%	Ps. m	%
Portafolio industrial					
Cuentas por cobrar brutas	109.2	108.8	0.4%	93.9	16.3%
Provisión de incobrables	(102.4)	(93.6)	9.4%	(79.7)	28.5%
Cuentas por cobrar netas	6.8	15.2	(55.3%)	14.2	(52.2%)
% de cuentas por cobrar provisionadas	93.8%	86.1%	773 pb	84.9%	890 pb
Portafolio comercial					
Cuentas por cobrar brutas	121.7	118.5	2.6%	129.9	(6.4%)
Provisión de incobrables	(101.4)	(109.6)	(7.4%)	(119.9)	(15.4%)
Cuentas por cobrar netas	20.3	9.0	125.5%	10.0	101.7%
% de cuentas por cobrar provisionadas	83.4%	92.4%	(907 pb)	92.3%	(892 pb)
Total FIBRAMQ					
Cuentas por cobrar brutas	230.8	227.3	1.6%	223.8	3.2%
Provisión de incobrables	(203.8)	(203.2)	0.3%	(199.6)	2.1%
Cuentas por cobrar netas	27.0	24.1	12.0%	24.2	11.6%
% de cuentas por cobrar provisionadas	88.3%	89.4%	(109 pb)	89.2%	(89 pb)

Descuentos en rentas y cobranza

(proporc. combinado, excl. IVA)	3T22	2T22	Var.	3T21	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	n/a	12.9	n/a
Total	-	0.1	n/a	12.9	n/a
Cobranza					
Cobranza de rentas programadas (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	881.5	827.6	6.5%	802.9	9.8%
Portafolio comercial	128.2	132.1	(2.9%)	108.0	18.7%
Total	1,009.7	959.7	5.2%	910.9	10.8%
Total de cobranza (renta programada y otros) (relacionada al trimestre actual y a trimestres anteriores cobradas en el trimestre actual)					
Portafolio industrial	1,038.8	996.0	4.3%	946.1	9.8%
Portafolio comercial	164.1	167.1	(1.8%)	139.0	18.0%
Total	1,203.0	1,163.1	3.4%	1,085.2	10.9%
% de renta programada facturada y cobrada durante el trimestre					
Portafolio industrial	98.4%	97.0%	131 pb	98.8%	(40 pb)
Portafolio comercial	90.3%	91.0%	(70 pb)	86.3%	392 pb
Cobranza como % de ingresos programados	97.3%	96.2%	105 pb	97.2%	8 pb

1. Renta diferida será recolectada durante el 3T23

Desempeño mismas tiendas¹ por portafolio

Portafolio industrial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Industrial - mismas tiendas ¹	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%) 9M22 vs 9M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 834.7m	Ps. 776.1m	7.6%	Ps. 2,458.2m	Ps. 2,330.9m	5.5%
Margen Operativo Neto	90.8%	91.3%	(51 pb)	91.2%	91.4%	(19 pb)
Numero de propiedades	236	236	0	236	236	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,976.9	29,952.4	0.1%	29,976.9	29,952.4	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,784.9	2,782.7	0.1%	2,784.9	2,782.7	0.1%
Ocupación fin del periodo	97.0%	95.5%	147 pb	97.0%	95.5%	147 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.39	5.16	4.5%	5.39	5.16	4.5%
Retención de clientes UDM	86.6%	83.2%	334 pb	86.6%	83.2%	334 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.2	(0.2%)	3.2	3.2	(0.2%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.3%	92.2%	11 pb	92.3%	92.2%	11 pb

Portafolio comercial (mismas tiendas) - métricas financieras y operativas

Comercial - mismas tiendas ¹	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%) 9M22 vs 9M21
Ingreso Operativo Neto	Ps. 114.7m	Ps. 98.7m	16.2%	Ps. 331.7m	Ps. 293.7m	12.9%
Margen Operativo Neto	69.5%	65.3%	420 pb	68.9%	66.0%	284 pb
Numero de propiedades	17	17	0	17	17	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,580.6	4,578.0	0.1%	4,580.6	4,578.0	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425.6	425.3	0.1%	425.6	425.3	0.1%
Ocupación fin del periodo	91.0%	90.0%	100 pb	91.0%	90.0%	100 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$164.75	\$156.48	5.3%	\$164.75	\$156.48	5.3%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.0	3.4	(9.7%)	3.0	3.4	(9.7%)

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

NOI Consolidado Mismas Tiendas

Consolidado Mismas Tiendas

TOTAL PORTFOLIO – MISMAS TIENDAS ¹	3T22	3T21	Var (%)	9M22	9M21	Var (%) 9M22 vs 9M21
Ingreso Neto Operativo ²	Ps. 949.3m	Ps. 874.7m	8.5%	Ps. 2,789.9m	Ps. 2,624.6m	6.3%
Margen Operativo Neto	87.6%	87.4%	17 pb	87.8%	87.6%	19 pb
Numero de Propiedades	253	253	0	253	253	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	34,557	34,530	0.1%	34,557	34,530	0.1%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,210	3,208	0.1%	3,210	3,208	0.1%
Ocupación fin de periodo	96.2%	94.8%	141 pb	96.2%	94.8%	141 pb
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$5.73	\$5.48	4.7%	\$5.73	\$5.48	4.7%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.3	(1.9%)	3.2	3.3	(1.9%)
Promedio de renta denominada en US\$	75.9%	75.9%	6 pb	75.9%	75.9%	6 pb

Distribución de ABA por mercado

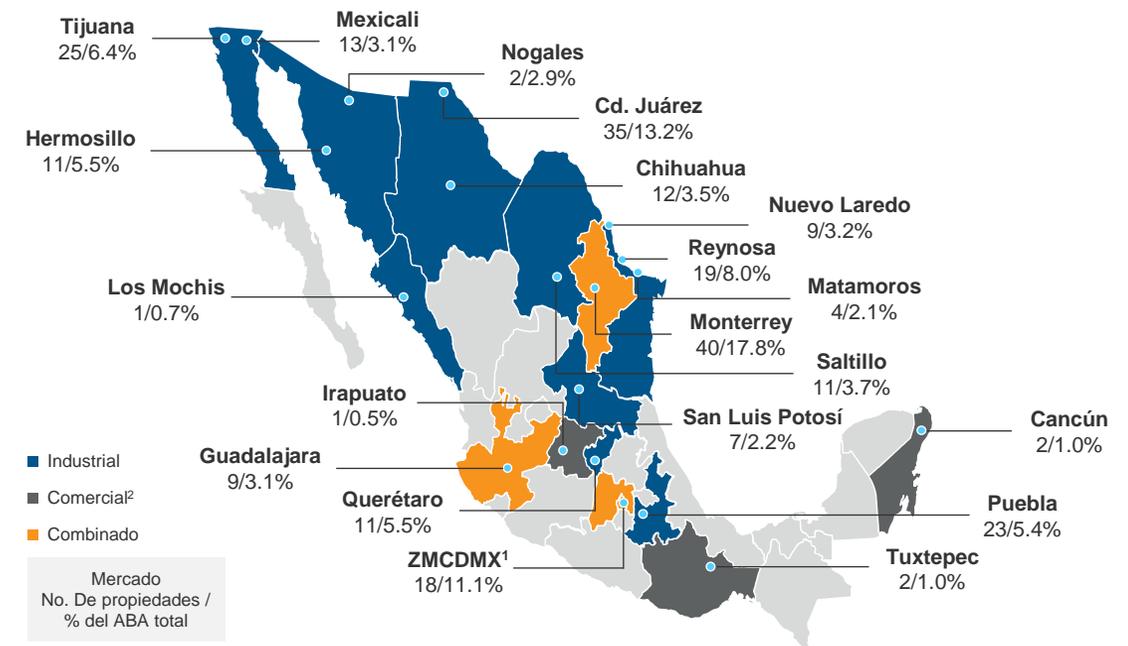
Portafolio diversificado

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

	ABA (000's m ²)					
	Industrial	%	Comercial ²	%	Total	%
Monterrey	545	19.3%	35	8%	580	17.8%
Ciudad Juárez	429	15.1%	-	-	429	13.2%
ZMCDMX ¹	67	2.4%	296	69%	362	11.1%
Reynosa	259	9.2%	-	-	259	8.0%
Tijuana	207	7.3%	-	-	207	6.4%
Querétaro	178	6.3%	-	-	178	5.5%
Puebla	176	6.2%	-	-	176	5.4%
Hermosillo	179	6.3%	-	-	179	5.5%
Saltillo	122	4.3%	-	-	122	3.7%
Chihuahua	115	4.1%	-	-	115	3.5%
Nuevo Laredo	105	3.7%	-	-	105	3.2%
Mexicali	101	3.6%	-	-	101	3.1%
Guadalajara	89	3.2%	13	3%	103	3.1%
Nogales	93	3.3%	-	-	93	2.9%
San Luis Potosí	72	2.6%	-	-	72	2.2%
Matamoros	69	2.4%	-	-	69	2.1%
Cancún	-	-	34	8%	34	1.0%
Tuxtepec	-	-	33	8%	33	1.0%
Los Mochis	22	0.8%	-	-	22	0.7%
Irapuato	-	-	15	4%	15	0.5%
Total	2,829	100%	425	100%	3,255	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 3T22 y 3T21 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde julio 1, 2021 y hasta septiembre 30, 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 4T20 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 EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cuál no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación de el trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación interna al 30 de septiembre 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 8.75% y 11.25% 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 10.25% y 13.25% 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.