



# FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Primer Trimestre 2020  
Información Suplementaria

# Información Importante

Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), 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 MMREM como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por FIBRA Macquarie.

Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.

**Ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (*Banking Act 1959 of the Commonwealth de Australia*). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.**

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

# Contenidos



<b>1</b>	<b>Resumen Ejecutivo</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Portafolio Industrial</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Portafolio Comercial</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Expansiones y Desarrollo</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Reportes Financieros Selectos</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Perfil de Deuda</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Distribuciones y Guía</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Consideraciones Fiscales</b>	<b>33</b>
	<b>Anexos</b>	<b>35</b>
	<i>Puentes de AFFO y de tasas de renta</i>	
	<i>Definiciones y otra información importante</i>	



## Resumen Ejecutivo

# FIBRA Macquarie - Resumen al 31 de Marzo 2020



## Enfoque estratégico

- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México.
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes.
- Las propiedades comerciales proveen un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

## Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios <sup>1</sup>	Ocupación	ABA ('000 m <sup>2</sup> )	ABA ('000 ft <sup>2</sup> )
Industrial	235	283	95.7%	2,759	29,699
Comercial <sup>2</sup>	17	724	93.1%	424	4,568
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>1,007</b>	<b>95.3%</b>	<b>3,184</b>	<b>34,268</b>



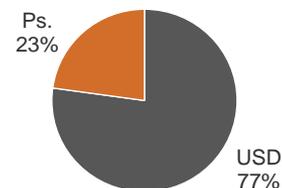
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de Marzo de 2020: Ps. 23.5122, precio de certificado de Ps. 19.70 y CBFIs en circulación: 761,623,497. 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: 19.4252. 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 capitalización de mercado al final del periodo y AFFO/Distribución 1T20 anualizado 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2020 de 20.2156 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de Marzo de 2020 y TC de Ps. 19.4252

## Resumen financiero

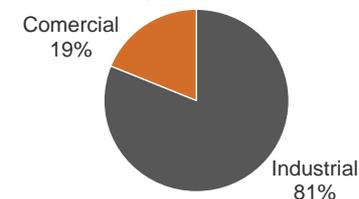
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP <sup>3</sup>	US\$638m / Ps. 15.0mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) <sup>3</sup>	US\$2,361m / Ps. 55.51mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) <sup>4</sup>	41.6% / 38.5%
NOI (UDM) <sup>5</sup>	US\$182m / Ps. 3.53mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita <sup>6</sup>	10.6%
1T20 AFFO por certificado <sup>7</sup> / Distribución por certificado	Ps. 0.7483 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) <sup>7</sup> / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.6950 / Ps. 1.8300
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución <sup>8</sup>	15.3% / 9.6%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) <sup>9</sup>	US\$1.3m / Ps. 27.2m

## Análisis de portafolio<sup>10</sup>

### NOI por Moneda



### NOI por Sector



# Resumen Ejecutivo del 1T20

**Ocupación consolidada de 95.3%, un incremento de 69pb A/A; AFFO por cert. de 0.7483, un alza de 19.0% A/A; AFFO normalizado de 0.6418 por cert, un incremento de 2.0% A/A después de descontar un ingreso por terminación anticipada de una propiedad comercial en ZMCDMX.**

## Resumen

### Desempeño Financiero

- El AFFO por certificado trimestral creció 19.0% A/A, impulsado por un incremento de 9.6% en ingresos mismas tiendas y por el ingreso de terminación anticipada de un edificio ocupado por un solo inquilino en ZMCDMX. Esto fue parcialmente contrarrestado por el incremento del TC y un pequeño incremento en gatos por intereses
- Normalizando los Ps. 106.6m de ingreso por la terminación anticipada de una propiedad de 17 mil m<sup>2</sup> reconocida en 1T20, el AFFO por incrementó 2.0% A/A a Ps. 0.6418
- El AFFO por certificado incrementó 15.8% T/T, impulsado por un incremento en ingresos por terminación anticipada de comercial, ingresos mismas tiendas y una reducción en gastos mismas tiendas que fue contrarrestado parcialmente por el TC
- Margen de NOI consolidado de 89.3% (una subida de 174pb A/A)
- Distribución de 1T20: Ps. 0.4750 por certificado, incremento de 11.8% A/A; razón de pago de AFFO de 63.2%

### Desempeño Operativo

- Ocupación consolidada al cierre de 95.3% creció 69pb A/A, debido a altos niveles de arrendamiento industrial en 2019, la ocupación industrial se mantuvo más o menos estable T/T con un decremento de 21pb a 95.7%. La ocupación comercial se redujo 46pb A/A a 93.1%, una disminución de 71pb T/T, debido a la salida de un cliente de entretenimiento en una propiedad en ZMCDMX
- Las tasas mismas tiendas de renta promedio industrial crecieron 1.4% A/A, impulsadas por incrementos contractuales. Las tasas mismas tiendas de renta promedio comercial incrementaron 3.1% A/A
- Después de ajustar la ocupación consolidada mismas tiendas por la salida del inquilino de 17 mil m<sup>2</sup> esta subió 45pb a A/A a 95.3%

### Iniciativas Estratégicas

- Desarrollo: se continúa con la construcción del nuevo edificio industrial en Cd. Juárez (217 mil pies cuadrados) a completarse en 2M20

## Indicadores Clave 1T20

 **95.3%**  
Ocupación Consolidada CDP  
(1T19: 94.7%; 4T19: 95.6%)

 **Ps. 572.5m**  
AFFO consolidado  
(Ps.0.7483 por certificado)  
(1T19 Ps. 484.3m – Ps. 0.6289 por certificado  
4T19 Ps. 494.7m – Ps. 0.6460 por certificado)

 **19.0%**  
Var. A/A (%) AFFO por certificado

 **15.8%**  
Var. T/T (%) AFFO por certificado

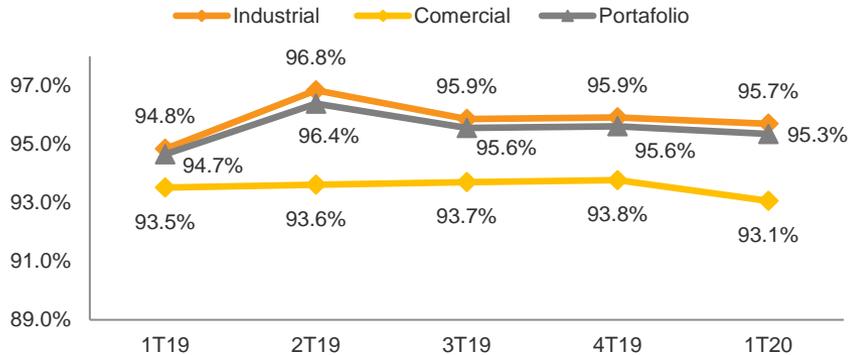
# Métricas Financieras y Operativas Clave 1T20

Portafolio Consolidado <sup>1</sup>	Ps. (millones) <sup>5</sup>			US\$ (millones) <sup>5,6</sup>		
	1T20	1T19	Var (%)	1T20	1T19	Var (%)
Ingresos Totales	1,065.5	947.2	12.5%	53.6	49.3	8.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") <sup>2</sup>	951.6	829.4	14.7%	47.9	43.2	10.9%
NOI por certificado <sup>3</sup>	1.2439	1.0771	15.5%	0.0626	0.0560	11.7%
Margen NOI <sup>4</sup>	89.3%	87.6%	174pb	89.3%	87.6%	174pb
EBITDA <sup>2</sup>	893.3	776.3	15.1%	44.9	40.4	11.3%
EBITDA por certificado <sup>3</sup>	1.1677	1.0082	15.8%	0.0587	0.0525	12.0%
Margen EBITDA <sup>4</sup>	83.8%	82.0%	188pb	83.8%	82.0%	188pb
FFO <sup>2</sup>	654.9	564.5	16.0%	32.9	29.4	12.2%
FFO por certificado <sup>3</sup>	0.8561	0.7332	16.8%	0.0431	0.0381	12.9%
Margen FFO <sup>4</sup>	61.5%	59.6%	186pb	61.5%	59.6%	186pb
AFFO <sup>2</sup>	572.5	484.3	18.2%	28.8	25.2	14.3%
AFFO por certificado <sup>3</sup>	0.7483	0.6289	19.0%	0.0376	0.0327	15.1%
Margen AFFO <sup>4</sup>	53.7%	51.1%	260pb	53.7%	51.1%	260pb
EBITDAre <sup>2,7</sup>	893.3	772.0	15.7%	44.9	40.2	11.9%
EBITDAre por certificado <sup>3</sup>	1.1677	1.0025	16.5%	0.0587	0.0522	12.6%
Margen EBITDAre <sup>4</sup>	83.8%	81.5%	234pb	83.8%	81.5%	234pb

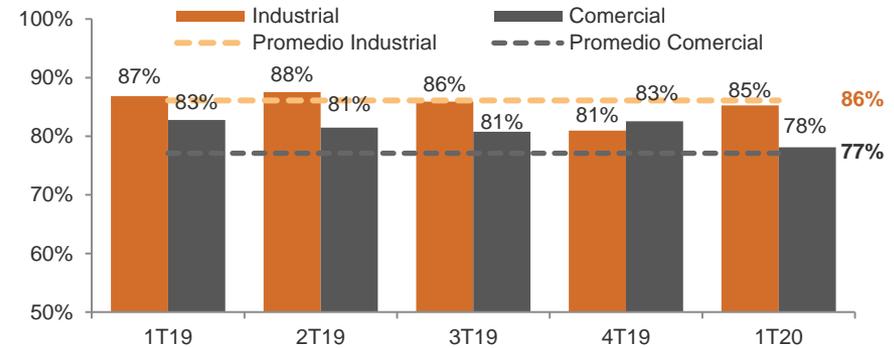
1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 1T20: 765,031,885 y 1T19: 770,000,000 4. Los márgenes son calculados como un % 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 usado: 1T20: 19.8788; 1T19: 19.2211. 7. EBITDAre es el resultado de restar gastos relacionados a ventas de activos del EBITDA Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

# Indicadores Claves del Portafolio 1T20

## Ocupación (fin de trimestre)

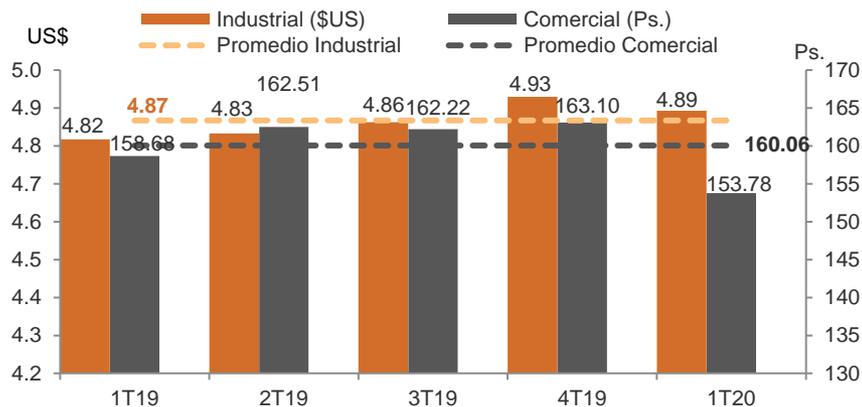


## Tasa de Retención<sup>1</sup> (UDM por ABA)



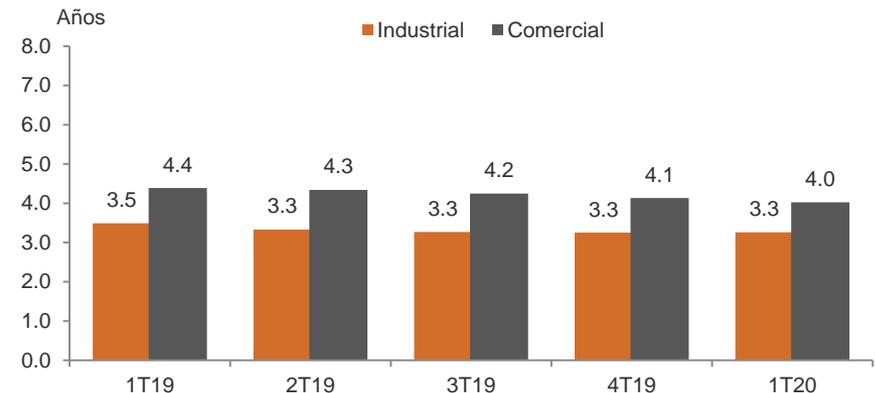
## Tasa de Renta

(Promedio de renta mensual por metro cuadrado arrendado, fin de trimestre)



## Promedio Ponderado de Plazo Restante de Arrendamiento (años)

(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 de Capital Eficiente – Resumen 2017-2020

Fuentes de Capital	Ps.m equiv.	US\$m equiv.	Puntos clave
<b>AFFO retenido</b>			
AFFO retenido – 2017-2019	1,895.9	99.0	• AFFO trimestral por CBFI subió 19.0% A/A
AFFO retenido –2020	210.7	10.6	• Distribución/CBFI del 1T20 de Ps.0.4750/CBFI, subió 11.8% A/A
<b>AFFO retenido – total</b>	<b>2,106.6</b>	<b>109.6</b>	• Razón de pago de AFFO de 63.2% par el 1T20
Ventas de activos			• AFFO ~82% ligado a USD, margen de AFFO de 1T20 de 53.7%, subió 260pb A/A
2017-2019	1,803.5	94.7	• Ventas de activos a la fecha de ~US\$117.5m superan valor en libros por2.2%
2020	222.6	11.2	• Monto de US\$9.8m por venta de activos a recibirse en 2020/2021
<b>Ventas de activos – total</b>	<b>2,026.1</b>	<b>105.9</b>	
<b>Exceso de efectivo</b>	<b>125.1</b>	<b>6.3</b>	
<b>Fuentes de Capital – total</b>	<b>4,257.9</b>	<b>221.8</b>	
<b>Uso de Capital</b>			
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017-2019 (100% del costo del proyecto)	700.3	36.7	• ~US\$80m invertido/comprometido a la fecha en expansiones y desarrollos
Proyectos completados y en Desarrollo al 31 Marzo, 2020	194.6	9.8	• 1.7m pies cuadrados de ABA con retorno proyectado de NOI de ~12%
<b>Expansiones y desarrollos – total</b>	<b>894.9</b>	<b>46.5</b>	• Se terminó y arrendó 100% del nuevo desarrollo en Ciudad Juárez de 209 mil pies cuadrados
Remodelaciones			
2019 Remodelaciones terminadas	85.0	4.4	• Remodelaciones en Coacalco Power Center a completarse en 2020
2020 Remodelaciones	34.7	1.7	
<b>Remodelaciones – Total</b>	<b>119.7</b>	<b>6.2</b>	
Recompra de certificados			
2017-2019	974.5	50.8	• Programa de recompra de Ps. 1 mil millones autorizado hasta junio 2020
2020	83.0	3.7	• Todos los certificados recomprados han sido o serán cancelados
<b>Recompra de certificados - total</b>	<b>1,057.5</b>	<b>54.5</b>	
Pago de deuda			
2017- 2020	1,940.8	102.0	• Índice de apalancamiento regulatorio de 41.6%
<b>Pago de deuda – total</b>	<b>1,940.8</b>	<b>102.0</b>	• 5.5 plazo restante de deuda
Otros			
2017 – 2020	245.0	12.7	• Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018.
<b>Otros – total</b>	<b>245.0</b>	<b>12.7</b>	• 2019 representa costos de refinanciamiento de US\$5.7m
<b>Uso de Capital – total</b>	<b>4,257.9</b>	<b>221.8</b>	
<b>Potencial de capital comprometido al 31 de Marzo 2020</b>			
Pagos por progreso faltantes de 2020, de proyectos en proceso	94.4	4.2	• Pipeline de proyectos no comprometidos de US\$3.7m, 49 mil pies cuadrados de ABA adicional y +10% retorno proyectado de NOI
No comprometidos- LOIs y pipeline	83.9	3.7	• Buscando oportunidades selectivamente en sectores en crecimiento como E-commerce, aerospacial y manufactura de equipo médico. Tierra completamente propia de 135mil m <sup>2</sup> y 67 mil m <sup>2</sup> en negocio conjunto al 50%
<b>Expansiones y desarrollos – total</b>	<b>178.3</b>	<b>7.9</b>	• Incluye el trabajo por terminar en la remodelación de Power Center Coacalco
Pagos restantes por remodelaciones comerciales	65.9	2.9	• Basado en el programa restante autorizado
Programa de recompra – Programa 2019-2020 restante	814.4	35.9	
<b>Oportunidades potenciales de uso de capital– 2020</b>	<b>1,058.6</b>	<b>46.6</b>	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26 y Ps. 19.43 para 2017, 2018, 2019 y 2020 respectivamente. Análisis excluye los US\$180.0m de crédito revolvente retirados el 24 de marzo de 2020 utilizados para obtener efectivo en bancos



MACQUARIE



2

## Portafolio Industrial

# Puntos Relevantes del Portafolio Industrial

El buen desempeño en arrendamientos y el control en los gastos mejoraron la rentabilidad; resultando en un NOI trimestral récord de Ps. 727.1m y margen de NOI de 92.7%

## Actividad 1T20

- Ocupación: La ocupación al CDP se mantuvo estable en 95.7% e incrementó 86pb A/A; la ocupación mismas tiendas incrementó 53pb A/A
- Retención UDM subió 430pb T/T impulsado por renovaciones importantes en Guadalajara, Chihuahua y Monterrey.
- Arrendamiento: cinco nuevos arrendamientos firmados, incluyendo un espacio grande (226 mil pies cuadrados) con una compañía de bebidas en Guadalajara muy conocida y un primer arrendamiento (56 mil pies cuadrados) con un inquilino importante de e-commerce en ZMCDMX. Durante el trimestre hubo 17 renovaciones por un total de 1.7m pies cuadrados y cuatro salidas por un total de 385 mil pies cuadrados
- NOI récord de Ps. 727.1m, subiendo 1.1% secuencialmente, en gran parte impulsado por gastos de reparaciones y mantenimiento menores. Como resultado, el margen de NOI incrementó 136pb T/T.
- Proyectos de desarrollo y expansiones en proceso son el nuevo desarrollo en Cd. Juárez y una expansión en Hermosillo.
- La tasa de renta promedio subió 1.6% A/A a US\$4.89 metro/mes

## Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos<sup>1</sup></i>	1T20	4T19	Var (%) 1T20 vs 4T19	1T19	Var (%) 1T20 vs 1T19
<b>Indicadores financieros selectos</b>					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$784.4	\$787.2	-0.4%	\$741.5	5.8%
Gastos relacionados con las propiedades	\$(57.2)	\$(68.2)	-16.1%	\$(64.9)	-11.8%
NOI	\$727.1	\$719.0	1.1%	\$676.6	7.5%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>					
Ocupación (%) fin de periodo	95.7%	95.9%	-21pb	94.8%	86pb
Ocupación (%) promedio de periodo	95.7%	95.9%	-13pb	94.2%	153pb
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) CDP	29,699	29,598	0.3%	29,691	0.0%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$4.89	\$4.93	-0.7%	\$4.82	1.6%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	85%	81%	430pb	87%	-157pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.3	0.2%	3.5	-6.6%
Margen de NOI (%)	92.7%	91.3%	136pb	91.2%	146pb
TC PDP Promedio	19.02	19.49	-2.4%	19.35	-1.7%
TC CDP	23.51	18.85	24.8%	19.38	21.3%
TC Promedio	19.88	19.28	3.1%	19.22	3.4%

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

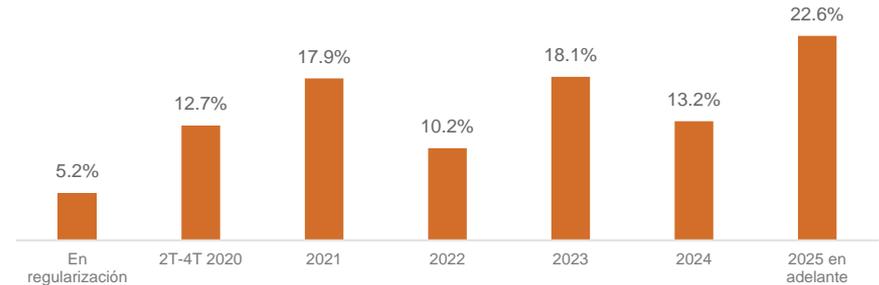
# Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

## Resumen Industrial

- 73.5% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.9% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación<sup>1</sup>
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamientos es de 3.3 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 12.7% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en 2020; arrendamientos que representan el 5.2% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

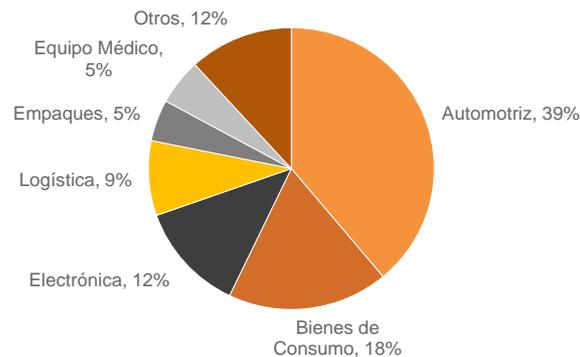
## Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



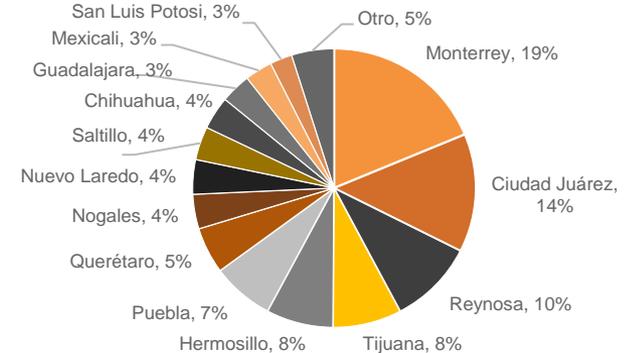
## Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



## Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 26.0% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.8 años

<sup>1</sup> 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

Continuó la alta actividad de arrendamiento que sumó 1.7m pies cuadrados; subieron los nuevos arrendamientos a 419 mil pies cuadrados

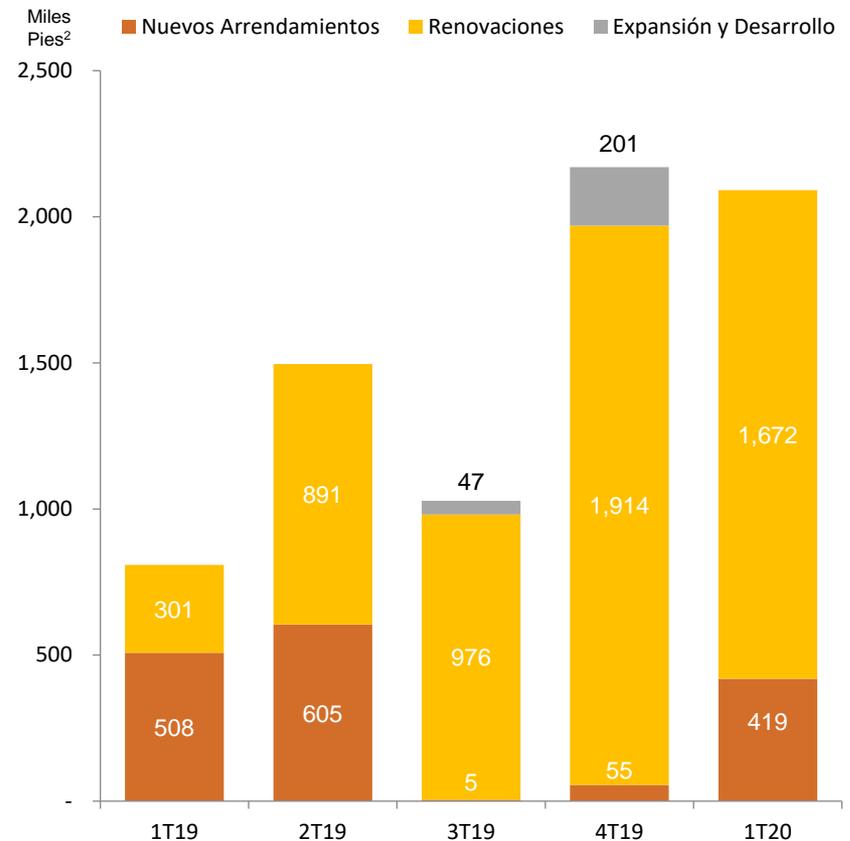
## Resumen de Arrendamiento Industrial 1T20

- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 2.1m de pies cuadrados
- Nuevos arrendamientos de 419 mil pies cuadrados
- La retención UDM subió 430pb T/T a 85.3%
- Cuatro salidas por un total de 385 mil pies cuadrados

## Panorama Regional (Al 31 de Marzo de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
<b>Número de Propiedades</b>	179	26	30	235
<b>Número de Inquilinos<sup>1</sup></b>	211	27	45	283
<b>Metros Cuadrados '000s</b>	2,204.0	339.3	215.9	2,759.2
<b>Ocupación</b>	95.3%	97.2%	97.5%	95.7%
<b>% Renta Base Anualizada</b>	80.2%	11.4%	8.4%	100.0%
<b>Renta Promedio Mensual por m<sup>2</sup> arrendado (US)<sup>2</sup></b>	\$4.93	\$4.46	\$5.19	\$4.89

## Actividad de Arrendamiento Industrial<sup>3</sup>



1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 23.5122 3. Basado en contratos firmados



3

## Portafolio Comercial

# Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación disminuyó 71pb T/T a 93.1%, y disminuyó 46pb A/A; tasas de renta disminuyeron 3.1% A/A sin embargo, incrementaron 3.1% en el mismo periodo sin tomar en cuenta la salida anticipada

## Actividad 1T20

- Ocupación disminuyó 71pb T/T principalmente por la salida de un inquilino de entretenimiento en Valle Dorado, actividad clave incluyó:
  - Se rentó un espacio de 1,200 m<sup>2</sup> en la recién remodelada Multiplaza Arboledas a un operador de gimnasios
  - Se firmaron 2 espacios nuevos en Valle Dorado, con una compañía telefónica y un espacio de oficinas de ~700 m<sup>2</sup>.
- Terminación anticipada de propiedad en ZMCDMX de 17 mil m<sup>2</sup>
  - En enero 2020, un inquilino con contrato vigente dio por terminado su arrendamiento
  - FIBRAMQ recibió ingresos por terminación anticipada de Ps. 106.6 millones, de una propiedad de un solo inquilino de 17,000 m<sup>2</sup> de ABA con un terreno total de 27,400 m<sup>2</sup>. Si el arrendamiento no se hubiera terminado anticipadamente, la renta del año completo de esta propiedad hubiera sido de aproximadamente Ps. 97.5 millones
  - Después de la salida del inquilino, la propiedad se removió del ABA mientras se determina su uso futuro
  - Dada la excelente ubicación, gran tamaño, uso flexible y derechos de uso de suelo, la propiedad representa una gran oportunidad para FIBRA Macquarie. Una evaluación esta en proceso para determinar el uso óptimo de la propiedad.
- Proyectos de expansión y remodelación:
  - La segunda fase de la remodelación de Coacalco se ha retrasado a 3T20 debido a la pandemia de COVID-19, zonas para niños y mascotas están terminadas. El proyecto está a ~90% de avance
  - Cinépolis en Multiplaza del Valle ahora espera abrir en la 2M20 después de retazar su apertura por la crisis de COVID-19

## Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos<sup>1</sup></i>	1T20	4T19	Var (%) 1T20 vs 4T19	1T19	Var (%) 1T20 vs 1T19
<b>Indicadores financieros selectos</b>					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$281.1	\$200.3	40.3%	\$205.7	36.7%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$56.7)	(\$60.7)	-6.6%	(\$52.8)	7.2%
NOI	\$224.5	\$139.6	60.8%	\$152.8	46.9%
<b>Indicadores operativos y de rentabilidad selectos</b>					
Ocupación (%) fin de periodo	93.1%	93.8%	-71pb	93.5%	-46pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.3%	93.8%	-50pb	93.7%	-42pb
ABA ('000s ft <sup>2</sup> ) CDP	424	452	-6.1%	456	-7.0%
Tasa de Renta (US\$/m <sup>2</sup> /mes)	\$153.78	\$163.10	-5.7%	\$158.68	-3.1%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	78.1%	82.6%	-444pb	82.8%	-466pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.0	4.1	-2.6%	4.4	-8.3%
Margen de NOI (%)	79.8%	69.7%	1,014pb	74.3%	555pb

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. 2. Zona Metropolitana de la Ciudad de México

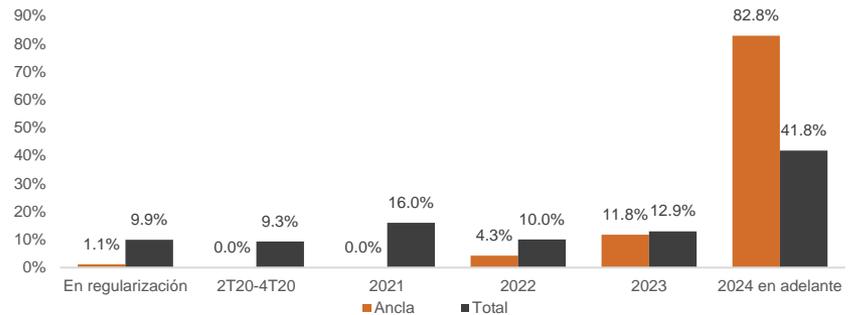
# Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

## Resumen 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, seguro y reparaciones
- 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
- Los ingresos del 1T20 provienen en un 93% de renta fija y el otro 7% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 9.3% de los arrendamientos con renta base anualizada expiran en lo que resta del 2020

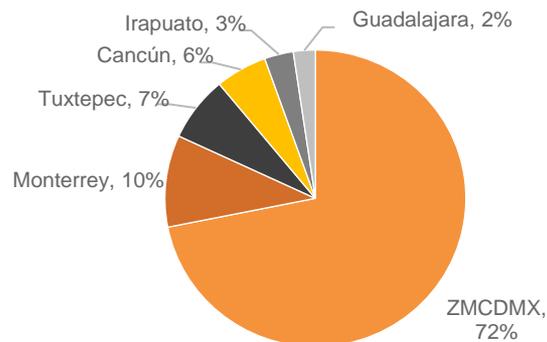
## Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



## Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

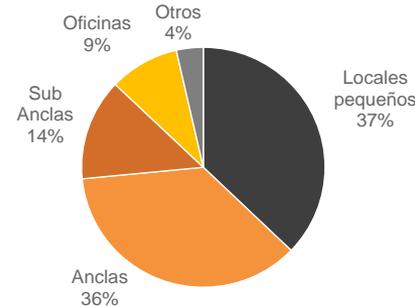
% renta base anualizada<sup>2</sup>



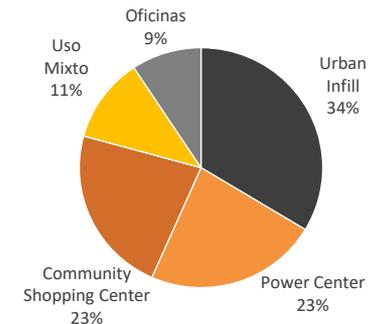
84% ubicado en los tres mercados más importantes de México<sup>1</sup>

## Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada<sup>2</sup>



% renta base anualizada<sup>2</sup>



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 42% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.5 años

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

# Arrendamiento Comercial y Panorama Regional

Nuevos arrendamientos con rentas por encima de mercado impulsaron el incremento en la tasa promedio de renta mismas tiendas de 3.1% A/A

## Resumen de Arrendamiento Comercial 1T20

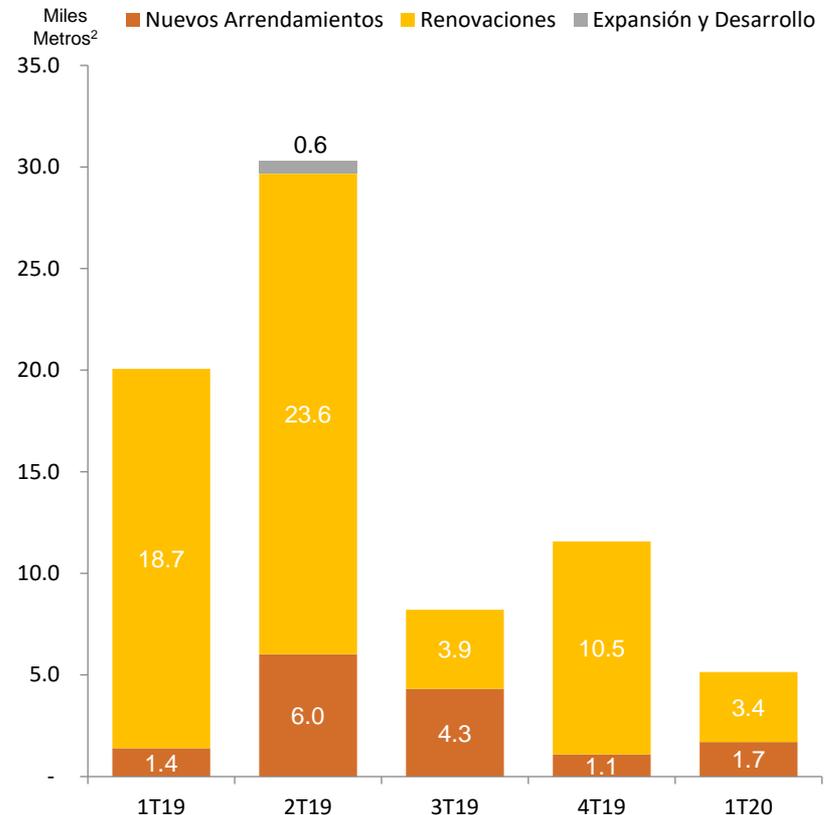
- 1.7 mil m<sup>2</sup> de nuevos arrendamientos en el trimestre
- La retención UDM disminuyó 466pb A/A y 444pb T/T a 78.1% debido a la salida de un operador de entretenimiento de ~1,800 m<sup>2</sup> en Valle Dorado
- Las tasas de renta disminuyeron 3.1% A/A y 5.7% T/T a Ps. 153.78 por metro cuadrado por mes

## Panorama Regional (Al 31 de Marzo de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
<b>Número de Propiedades</b>	1	2	10	4	17
<b>Número de Inquilinos<sup>1</sup></b>	92	59	412	161	724
<b>Metros Cuadrados '000s</b>	34.6	27.1	296.3	66.4	424.4
<b>Ocupación</b>	89.7%	97.5%	93.2%	92.6%	93.1%
<b>% Renta Base Anualizada</b>	10.0%	5.5%	71.9%	12.6%	100.0%
<b>Renta Promedio Mensual por m<sup>2</sup> arrendado (US)<sup>2</sup></b>	Ps.195.98 US\$8.34	Ps.125.73 US\$5.35	Ps.158.17 US\$6.73	Ps.124.82 US\$5.31	Ps.153.78 US\$6.54

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 23.5122 3. Basado en fecha de firma **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 Comercial<sup>3</sup>



# Panorama de Segmento Comercial

## Las ventas mismas tiendas mensuales a nivel nacional incrementaron 1.1% A/A<sup>1</sup> a marzo 2020

### Portafolio Completamente Propio

- El portafolio completamente propio continúa dando resultados positivos y manteniendo un alto nivel de ocupación
- El portafolio está compuesto por ocho propiedades:
  - dos power centers
  - tres urban infills
  - una propiedad vacante, cuyo uso a futuro esta por determinarse
  - un community shopping center
  - una propiedad de uso mixto
- Los arrendatarios principales incluyen a Walmart, Liverpool y Home Depot

### Portafolio del Joint Venture

- El portafolio está compuesto por nueve propiedades:
  - seis centros comerciales comunitarios
  - dos urban infills
  - una propiedad de uso mixto
- Principales arrendatarios incluyen a Walmart, Cinépolis y Chedraui
- A/A el portafolio Joint Venture registró un incremento en la ocupación de 163pb, las rentas promedio incrementaron 1.5%

### Métricas Operativas 1T20

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	1T20	1T19	Var %	1T20	1T19	Var %	1T20	1T19	Var %
Ocupación (%)	94.7%	96.6%	-181 pb	91.1%	89.4%	163 pb	93.1%	93.5%	-46 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m <sup>2</sup> )	143.6	155.2	-7.4%	166.2	163.8	1.5%	153.8	158.7	-3.1%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.8	4.3	-11.4%	4.3	4.5	-5.9%	4.0	4.4	-8.3%
ABA Total (miles de metros cuadrados) <sup>2</sup>	229.5	261.3	-12.2%	195.0	195.0	0.0%	424.4	456.3	-7.0%

1. Fuente: ANTAD 2. Representa 100% del ABA, niveles de renta y ocupación de activos del Joint Venture



## Expansiones y Desarrollo

# Expansiones y Proyectos de Desarrollo

**US\$80.2m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.7%**

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de Inversión	ABA Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento Esperado de NOI <sup>2</sup>	% de avance	Terminación / Terminación esperada	Plazo (años)	Ocupación al 1T20
2014	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
Industrial	3		126	7,301	11.8%	100%		10	100%
2015	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
Industrial	3		92	4,830	11.1%	100%		6	100%
2016	11		414	17,441	12.3%	100%		10	100%
Industrial	7		281	13,024	12.3%	100%		9	100%
Comercial <sup>1</sup>	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	82%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	81%
Comercial <sup>1</sup>	1		3	1,028	8.2%			6	100%
2018	3		110	5,131	13.5%			5	100%
Industrial	3		110	5,131	13.5%			5	100%
2019	3		271	11,954	13.7%			5	100%
Industrial	2		247	11,342	11.6%			5	100%
Comercial <sup>1</sup>	1		24	611	54.4%			6	100%
2020	4		288	13,951	10.9%			10	22%
Industrial	2		255	12,540	10.9%			10	15%
En Proceso	2		255	12,540	10.9%	70%		10	15%
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	40%	3T20	10	100%
Juárez		Desarrollo	217	10,700	10.8%	75%	3T20	NA	0%
Comercial <sup>1</sup>	2		33	1,410	11.4%			10	77%
En Proceso	2		33	1,410	11.4%	73%		10	77%
Power Center Coacalco		Expansión	10	509	10.3%	35%	3T20	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansión	23	901	12.0%	95%	3T20	10	66%
<b>Total</b>	<b>35</b>		<b>1,695</b>	<b>80,224</b>	<b>11.7%</b>			<b>9</b>	<b>82%</b>
LOI & Pipeline		Expansiones/Desarrollo	49	3,695	10.1%				

1. Los montos de inversión representan el proporcional de los activos 50/50 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 3. Excluye la tierra disponible para expansión adjunta a propiedades existentes pero incluye la tierra industrial en Ciudad Juárez así como la tierra comercial en Guadalajara que actualmente está en desarrollo

**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.



MACQUARIE



## Reportes Financieros Selectos

# Estado de Resultados Consolidado IFRS por Segmento



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

Por los tres meses terminados	31 Mar 2020						31 Mar 2019	
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente		Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado		
Ingresos por arrendamiento	-	738.2	200.6	938.7	46.2	985.0	878.2	
Gastos refacturados a los inquilinos	-	45.1	11.8	56.9	6.5	63.4	52.2	
Ingresos por estacionamiento	-	1.1	12.5	13.7	2.4	16.1	15.9	
Ingresos de Marketing	-	-	0.5	0.5	0.5	1.0	0.9	
<b>Total ingresos por arrendamiento de propiedades</b>	-	<b>784.4</b>	<b>225.5</b>	<b>1,009.8</b>	<b>55.7</b>	<b>1,065.5</b>	<b>947.2</b>	
Gastos de administración de la propiedad	-	(16.4)	(3.3)	(19.7)	(3.9)	(23.6)	(22.9)	
Mantenimiento de las propiedades	-	(4.5)	(7.4)	(11.9)	(6.3)	(18.1)	(23.4)	
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(9.4)	-	(9.4)	-	(9.4)	(10.6)	
Gastos de pintura	-	(5.6)	(0.3)	(5.8)	-	(5.8)	(4.5)	
Impuesto predial	-	(12.7)	(5.2)	(17.8)	(0.8)	(18.7)	(16.8)	
Seguro sobre la propiedad	-	(4.6)	(0.3)	(4.9)	(0.3)	(5.2)	(6.4)	
Servicios de seguridad	-	(1.9)	(4.4)	(6.2)	(2.6)	(8.8)	(8.1)	
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(1.0)	(0.4)	(1.4)	(0.6)	(2.0)	(2.4)	
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(12.1)	(1.1)	(13.2)	-	(13.2)	(8.8)	
Amortización comisiones de arrendamiento <sup>1</sup>	-	(18.4)	(1.2)	(19.7)	(0.5)	(20.1)	(17.3)	
Otros gastos de la propiedad	-	(6.8)	(15.8)	(22.6)	(5.4)	(28.1)	(27.4)	
<b>Total gastos de la propiedad</b>	-	<b>(93.3)</b>	<b>(39.3)</b>	<b>(132.6)</b>	<b>(20.4)</b>	<b>(153.0)</b>	<b>(148.4)</b>	
Honorarios de Administración	(44.2)	-	-	(44.2)	-	(44.2)	(40.1)	
Gastos Relacionados con las Transacciones	(0.5)	(0.2)	-	(0.7)	-	(0.7)	(4.3)	
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.4)	(0.5)	(0.4)	(13.3)	-	(13.3)	(13.0)	
Gastos financieros	-	(205.7)	(24.2)	(229.9)	(12.6)	(242.6)	(229.4)	
Ingresos por intereses	4.0	1.0	0.8	5.9	0.4	6.3	9.0	
Impuesto a la utilidad	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.3)	
(pérdida)/Ganancia cambiaria	(2,296.0)	(1,239.6)	(0.1)	(3,535.8)	(0.1)	(3,535.9)	241.6	
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	8,085.4	-	8,085.4	-	8,085.4	(526.2)	
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	116.2	(159.6)	(43.5)	(66.3)	(109.7)	78.3	
(Pérdida)/ganancia neta en derivados de swaps de tasas de interés	(211.0)	-	-	(211.0)	-	(211.0)	(45.4)	
<b>Total otros (gastos)/ingresos operativos</b>	<b>(2,560.1)</b>	<b>6,756.4</b>	<b>(183.5)</b>	<b>4,012.7</b>	<b>(78.6)</b>	<b>3,934.1</b>	<b>(529.8)</b>	
<b>(Pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(2,560.1)</b>	<b>7,447.4</b>	<b>2.7</b>	<b>4,890.0</b>	<b>(43.4)</b>	<b>4,846.6</b>	<b>269.0</b>	

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluyen servicios de arrendamiento interno

**Nota:** 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.

# Utilidad Neta a NOI<sup>1</sup> Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	31 Mar 2020						31 Mar 2019
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto Comercial	Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
		Industrial	Comercial				
<b>(pérdida)/ganancia según los Estados Financieros Intermedios</b>	<b>(2,560.1)</b>	<b>7,447.4</b>	<b>2.7</b>	<b>4,890.0</b>	<b>(43.4)</b>	<b>4,846.6</b>	<b>269.0</b>
Artículos del ajuste:							
Honorarios de administración	44.2	-	-	44.2	-	44.2	40.1
Gastos Relacionados con las Transacciones	0.5	0.2	-	0.7	-	0.7	4.3
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	12.4	0.5	0.4	13.3	-	13.3	13.0
Gastos financieros	-	205.7	24.2	229.9	12.6	242.6	229.4
Ingresos por intereses	(4.0)	(1.0)	(0.8)	(5.9)	(0.4)	(6.3)	(9.0)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	0.1	-	0.1	-	0.1	0.3
pérdida/(ganancia) cambiaria	2,296.0	1,239.6	0.1	3,535.8	0.1	3,535.9	(241.6)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(8,085.4)	-	(8,085.4)	-	(8,085.4)	526.2
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(116.2)	159.6	43.5	66.3	109.7	(78.3)
pérdida/(ganancia) en derivados de swaps de tasas de interés	211.0	-	-	211.0	-	211.0	45.4
<b>Ingreso neto de la propiedad</b>	<b>-</b>	<b>691.0</b>	<b>186.2</b>	<b>877.2</b>	<b>35.2</b>	<b>912.5</b>	<b>798.7</b>
Artículos del ajuste:							
Amortización de mejoras del inquilino	-	12.1	1.1	13.2	-	13.2	8.8
Amortización de gastos por arrendamiento <sup>2</sup>	-	18.4	1.2	19.7	0.5	20.1	17.3
Gatos de pintura	-	5.6	0.3	5.8	-	5.8	4.5
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>-</b>	<b>727.1</b>	<b>188.8</b>	<b>915.9</b>	<b>35.7</b>	<b>951.6</b>	<b>829.4</b>

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento

**Nota:** Todas las cifras se redondean al decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. En la tabla superior se muestra la parte proporcional de las 9 propiedades en el Joint Venture.

# Rentabilidad por Segmento 1T20

	Completamente Propias						Negocio Conjunto					
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Prop. Comb.
<b>Ingresos totales</b>	<b>0.0</b>	<b>784.4</b>	<b>225.5</b>	<b>1,009.8</b>	<b>55.7</b>	<b>1,065.5</b>	<b>0.0</b>	<b>39.5</b>	<b>11.3</b>	<b>50.8</b>	<b>2.8</b>	<b>53.6</b>
<b>NOI</b>	<b>0.0</b>	<b>727.1</b>	<b>188.8</b>	<b>915.9</b>	<b>35.7</b>	<b>951.6</b>	<b>0.0</b>	<b>36.6</b>	<b>9.5</b>	<b>46.1</b>	<b>1.8</b>	<b>47.9</b>
Margen del NOI	n/a	92.7%	83.7%	90.7%	64.1%	89.3%	n/a	92.7%	83.7%	90.7%	64.1%	89.3%
<b>EBITDAre<sup>1</sup></b>	<b>(57.1)</b>	<b>726.4</b>	<b>188.4</b>	<b>857.6</b>	<b>35.7</b>	<b>893.3</b>	<b>(2.9)</b>	<b>36.5</b>	<b>9.5</b>	<b>43.1</b>	<b>1.8</b>	<b>44.9</b>
Margen del EBITDA	n/a	92.6%	83.6%	84.9%	64.1%	83.8%	n/a	92.6%	83.6%	84.9%	64.1%	83.8%
<b>FFO</b>	<b>(59.0)</b>	<b>525.0</b>	<b>165.4</b>	<b>631.5</b>	<b>23.5</b>	<b>654.9</b>	<b>(3.0)</b>	<b>26.4</b>	<b>8.3</b>	<b>31.8</b>	<b>1.2</b>	<b>32.9</b>
Margen del FFO	n/a	66.9%	73.4%	62.5%	42.2%	61.5%	n/a	66.9%	73.4%	62.5%	42.2%	61.5%
<b>AFFO</b>	<b>(59.0)</b>	<b>448.7</b>	<b>159.9</b>	<b>549.6</b>	<b>22.9</b>	<b>572.5</b>	<b>(3.0)</b>	<b>22.6</b>	<b>8.0</b>	<b>27.6</b>	<b>1.1</b>	<b>28.8</b>
Margen del AFFO	n/a	57.2%	70.9%	54.4%	41.0%	53.7%	n/a	57.2%	70.9%	54.4%	41.0%	53.7%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo.

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 19.8788. Los intereses de la deuda no garantizada están distribuidos en Industriales no grabados y Comerciales no grabados en base en la proporción de la valuación de los activos de 1T20 subyacentes respectivos no grabados.

# FFO<sup>1</sup> & AFFO<sup>2</sup> Ajustado por Segmento

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

Por los tres meses terminados	31 Mar 2020						31 Mar 2019
	Fondo	Completamente propias		Consolidado	Negocio Conjunto	Proporcionalmente	Proporcionalmente
		Industrial	Comercial		Comercial	Combinado	
<b>NOI</b>	<b>(0.0)</b>	<b>727.1</b>	<b>188.8</b>	<b>915.9</b>	<b>35.7</b>	<b>951.6</b>	<b>829.4</b>
Honorarios de administración	(44.2)	-	-	(44.2)	-	(44.2)	(40.1)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(12.4)	(0.5)	(0.4)	(13.3)	-	(13.3)	(13.0)
Gastos Relacionados con las Transacciones	(0.5)	(0.2)	-	(0.7)	-	(0.7)	-
<b>EBITDAre<sup>3</sup></b>	<b>(57.1)</b>	<b>726.4</b>	<b>188.4</b>	<b>857.6</b>	<b>35.7</b>	<b>893.3</b>	<b>776.3</b>
Ingresos financieros	4.0	1.0	0.8	5.9	0.4	6.3	9.0
Gastos por intereses de deuda <sup>4</sup>	-	(202.2)	(23.8)	(226.0)	(12.4)	(238.4)	(220.5)
Gastos de financiamiento normalizados	(5.9)	-	-	(5.9)	(0.3)	(6.2)	-
Gasto de ISR	-	(0.1)	-	(0.1)	-	(0.1)	(0.3)
<b>FFO<sup>5</sup></b>	<b>(59.0)</b>	<b>525.1</b>	<b>165.4</b>	<b>631.5</b>	<b>23.5</b>	<b>654.9</b>	<b>564.6</b>
Gastos capitalizables normalizados <sup>6</sup>	-	(39.9)	(2.8)	(42.7)	(0.2)	(42.9)	(35.8)
Mejoras del inquilino	-	(13.5)	(1.0)	(14.5)	(0.2)	(14.7)	(18.1)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(2.6)	-	(2.6)	-	(2.6)	(3.2)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(2.7)	(0.1)	(2.8)	-	(2.8)	(2.0)
Comisiones de arrendamiento	-	(12.7)	(1.7)	(14.4)	(0.5)	(14.8)	(15.5)
Gastos internos de ingeniería	-	(3.5)	-	(3.5)	-	(3.5)	(2.5)
Gastos internos de arrendamiento	-	(6.5)	-	(6.5)	-	(6.5)	(6.7)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	5.0	0.1	5.1	0.3	5.4	3.6
<b>AFFO</b>	<b>(59.0)</b>	<b>448.7</b>	<b>159.9</b>	<b>549.6</b>	<b>22.9</b>	<b>572.5</b>	<b>484.3</b>

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 fondo, 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 7. Los resultados no han sido confrontados al cambio en la metodología para el calculo del AFFO

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

# Activos Netos por Segmento

	31 Mar 2020 Ps. millones					31 Mar 2019 Ps. millones	
	Fondo	Compl. Propias Industrial	Comercial	Consol	Neg Conj Comercial (50%)	Prop. Comb	Prop. Comb
<b>Activos – Circulante</b>							
Efectivo y equ. de efectivo	4,691.0	171.9	61.2	4,924.1	14.7	4,938.9	381.8
Cuentas por cobrar, neto	0.3	70.7	8.8	79.8	3.8	83.7	62.6
Otros Cuentas por cobrar	-	237.8	-	237.8	-	237.8	243.9
Otros activos	5.7	64.7	19.3	89.7	10.3	100.0	114.7
Propiedades de inversión mantenidas para la venta	-	-	-	-	-	-	139.3
<b>Total de activos - circulante</b>	<b>4,697.0</b>	<b>545.1</b>	<b>89.3</b>	<b>5,331.5</b>	<b>28.8</b>	<b>5,360.3</b>	<b>942.2</b>
<b>Activos - No Circulante</b>	-	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	19.2	-	19.2	-	19.2	174.8
Efectivo restringido	-	19.5	-	19.5	10.2	29.6	9.4
Otros activos	-	224.4	7.3	231.6	22.4	254.0	242.5
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6	-	841.6	841.6
Propiedades de inversión	-	41,540.7	5,436.2	46,976.8	2,025.0	49,001.9	41,885.4
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	78.6
<b>Total de activos - circulante</b>	-	<b>42,645.3</b>	<b>5,443.4</b>	<b>48,088.8</b>	<b>2,057.6</b>	<b>50,146.4</b>	<b>43,232.3</b>
<b>Total de activos</b>	<b>4,697.0</b>	<b>43,190.4</b>	<b>5,532.8</b>	<b>53,420.2</b>	<b>2,086.4</b>	<b>55,506.7</b>	<b>44,174.6</b>
<b>Pasivos - Circulante</b>	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar	118.8	370.0	42.5	531.4	14.6	546.0	496.3
Deuda	4,232.2	-	-	4,232.2	4.1	4,236.3	-
Otras Deudas	-	4.4	-	4.4	-	4.4	3.7
Depósitos de inquilinos	-	15.3	1.1	16.4	-	16.4	29.3
<b>Total pasivos - circulante</b>	<b>4,351.0</b>	<b>389.7</b>	<b>43.6</b>	<b>4,784.3</b>	<b>18.7</b>	<b>4,803.1</b>	<b>529.3</b>
<b>Pasivos - No Circulante</b>	-	-	-	-	-	-	-
Depósitos de inquilinos	-	364.9	25.1	390.0	16.2	406.2	326.2
Deuda	11,821.7	6,652.7	-	18,474.3	568.1	19,042.5	15,877.3
Impuesto diferido	-	24.5	-	24.5	-	24.5	19.2
Otras Deudas	-	15.5	-	15.5	-	15.5	20.5
Instrumentos financieros derivados	249.2	-	-	249.2	-	249.2	-
<b>Total Pasivos No Circ</b>	<b>12,070.9</b>	<b>7,057.5</b>	<b>25.1</b>	<b>19,153.5</b>	<b>584.3</b>	<b>19,737.8</b>	<b>16,243.2</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>16,421.9</b>	<b>7,447.3</b>	<b>68.7</b>	<b>23,937.8</b>	<b>603.0</b>	<b>24,540.9</b>	<b>16,772.5</b>
<b>Activos netos</b>	<b>(11,724.9)</b>	<b>35,743.2</b>	<b>5,464.1</b>	<b>29,482.4</b>	<b>1,483.4</b>	<b>30,965.8</b>	<b>27,402.1</b>

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



MACQUARIE



6

**Perfil de Deuda**

# Panorama de la Deuda – Al 31 de marzo de 2020

El 24 de marzo del 2020 FIBRAMQ dispuso de US\$180m para mejorar la posición de liquidez

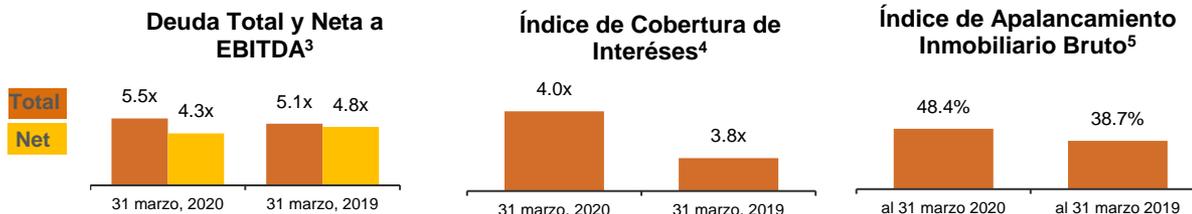
## Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 41.6% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.4x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 38.5% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.2% anual
- El 71.3% de los activos inmobiliarios no están gravados<sup>1</sup>
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.5 años

## Perfil de Vencimiento de Créditos<sup>2</sup>

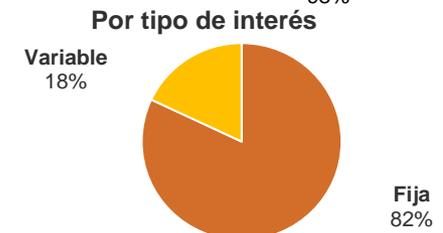


## Índices de Deuda Clave<sup>2</sup>



1. Porcentaje de propiedades de inversión 2. Resultados proporcionalmente combinados, incluyendo un swap de tasa de interés sobre un préstamo a plazo fijo, TC: Ps. 23.5122 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 1T20: 19.8788 para EBITDA 1T20 anualizado y el TC CDP: 23.5122 para los balances de deuda 4. NOI 1T / gasto por intereses 1T 5. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada

## Gráficos Selectos



## Índices de Apalancamiento Regulatorio

Al 31 de Marzo del 2020, el índice de apalancamiento regulatorio fue de 41.6% mientras el índice de cobertura de servicio de la deuda fue de 4.4x

Índice de Apalancamiento <sup>1</sup>		Ps.'000
Financiamientos <sup>1</sup>		22,835,615
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		54,903,654
Índice de Apalancamiento =	$\frac{22,835,615}{54,903,654}$	= 41.6% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD <sub>t</sub> )		t=0	$\sum_{t=1}^6$
AL <sub>0</sub>	Activos Líquidos	4,924,142	-
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	-
UO <sub>t</sub>	Utilidad de Operación después de dividendos	-	3,153,399
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes	-	1,259,564
I <sub>t</sub>	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,665,127
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	-	416,756
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	32,391
ICD <sub>t</sub> =	$\frac{4,924,142 + 3,153,399 + 1,259,564}{1,665,127 + 416,756 + 32,391}$	= 4.4x	(Mínimo Regulatorio de 1.0x)

1. Excluye deuda asociada con el Joint Venture al 50/50 con la JV, dado que esta se toma en cuenta por el método de participación y, por lo tanto, está clasificada en Activos Totales en vez de Deuda

# Divulgaciones Sobre la Deuda

## Estructura actual de la deuda al 31 de marzo de 2020

### Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) <sup>1</sup>	Saldo insoluto en Ps. (millones) <sup>1</sup>	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización <sup>3</sup>	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	4,232.2	Fija <sup>2</sup>	4.69%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente <sup>7</sup>	USD	180.0	4,232.2	Variable	30-días LIBOR + 2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 días + 2.50%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	5,878.1	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,763.4	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,937.6	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros <sup>4</sup>	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,763.4	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros <sup>4</sup>	22-May-19	01-Jun-34
<b>Total</b>		<b>970.0</b>	<b>22,806.8</b>						

### Deuda Asociada al Joint Venture con Grupo Frisa<sup>5</sup>

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) <sup>1</sup>	Saldo insoluto en Ps. (millones) <sup>1</sup>	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía <sup>4</sup>	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	24.5	576.6	Fija	8.50%	Sólo Intereses <sup>6</sup>	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
<b>Total</b>		<b>24.5</b>	<b>576.6</b>						
<b>Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture</b>		<b>994.5</b>	<b>23,383.4</b>						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 23.5122 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.75% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital 7. Al 31 de marzo de 2020, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 53.6 millones. **Nota:** Todos los intereses incluyen ISR.



## Distribuciones y Guía

7

# Distribución 1T20 y Guía 2020

**Se declara una distribución para el 1T20 de Ps. 0.4750 por certificado representando un 11.8% de incremento A/A, y una tasa de distribución de 63.1% del AFFO**

## Distribución

- Se declara una distribución de Ps. 0.4750 por certificado para el 1T20; un total de Ps. 361.8 millones<sup>1</sup>, representa el 63.1%<sup>2</sup> del AFFO en el trimestre
- La distribución del 1T20 representa un incremento de 11.8%<sup>3</sup> A/A y un 4.4% T/T
- La distribución del 1T20 se espera pagar el 12 de Junio del 2020 a los tenedores con registro el 11 de Junio del 2020. El certificado de FIBRAMQ comenzara a cotizar ex-derecho el 10 de Junio del 2020

## AFFO

- La guía de AFFO para el 2020 será actualizada a Ps. 2.52-2.62 por certificado
- La guía de distribución para el 2020 reafirmada en Ps.1.90 por certificado
- Basado en los siguientes supuestos:
  - La capacidad de generación de efectivo de su portafolio actual y un tipo de cambio promedio de Ps 22.70 por dólar estadounidense en lo que resta del año
  - Ningún deterioro adicional en las condiciones del mercado, y reapertura por parte del gobierno federal de actividades no esenciales en Junio 2020
  - Cobranza a tiempo de las rentas planeadas, incluyendo las rentas diferidas
  - Ninguna recompra de certificados
  - El pago de las distribuciones esta sujeto a la aprobación del consejo directivo del administrador

1. Usando CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2020 (761,623,497) 2. Basado en la distribución total a pagar. 3. Basado en montos por certificado

# Metodología de Cálculo de AFFO Actualizada

A partir del 1T20, la metodología actualizada del AFFO incluye Gastos Relacionados con las Transacciones dentro del FFO, esto para mejorar la transparencia en el reporte y alinear las métricas de reporte a las mejores practicas conocidas en la industria internacionalmente

## 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 make-ready. Típicamente de bajo valor
Partida de FFO	Definición
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	Definición
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
Excluded from AFFO	Definición
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.

## Uso de Capital Trimestral Actual vs Metodología Normalizada

Por los tres meses terminados	1T20	1T19	Var (%)
	Ps. m	Ps. m	
Costos de Financiamiento Normalizados	-	(3.9)	nm
Capex Normalizado de Mantenimiento	(43.4)	(59.6)	(27.2%)
Mejoras a Inquilinos	(16.6)	(33.1)	(50.0%)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(5.6)	(2.5)	125.8%
Capex Normalizado Extraordinario	(0.5)	(1.4)	(66.5%)
Comisiones por arrendamiento	(18.2)	(48.9)	(62.7%)
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(7.2)	(3.8)	88.7%
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(8.0)	(6.0)	32.5%
Ajuste a rentas de línea recta	5.4	3.6	48.1%
<b>Subtotal de Ajustes de AFFO</b>	<b>(94.0)</b>	<b>(155.6)</b>	<b>4.5%</b>
Metodología Normalizada			
<b>Subtotal de Ajustes de AFFO</b>	<b>(88.6)</b>	<b>(86.4)</b>	<b>2.5%</b>

Nota: NM quiere decir no significativo



MACQUARIE



## Consideraciones Fiscales

# Resumen de la Posición Fiscal

**En base a las tasas de cambio predominantes, es probable que FIBRA Macquarie no genere resultado fiscal en el 2020**

## Posición Fiscal de FIBRAMQ al 1T20<sup>1</sup>

Posición Fiscal	Ps. m
<b>Ingresos acumulables</b>	<b>1,306.9</b>
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	1,065.5
<i>Ganancia cambiaria en pasivos monetarios</i>	101.5
<i>Ajuste anual por inflación</i>	133.6
<i>Ingresos por intereses</i>	6.3
<b>(-) Deducciones Autorizadas</b>	<b>(4,549.4)</b>
<i>Gastos relacionados a la operación</i>	(278.6)
<i>Depreciación fiscal</i>	(395.0)
<i>Pérdida cambiaria en pasivos monetarios</i>	(3,637.4)
<i>Gastos financieros</i>	(238.4)
<b>Utilidad Fiscal 1T20</b>	<b>(3,242.5)</b>
(-) Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores - 2019	0.00
<b>Resultado fiscal 1T20</b>	<b>(3,242.4)</b>

- FIBRAMQ debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal a sus inversionistas antes del 15 de marzo del año siguiente de dicho resultado
- Fondos de pensiones extranjeros que adquieran CBFIs podrían estar exentos de pago de impuestos sobre las distribuciones de resultado fiscal que FIBRAMQ pague
- Otros aspectos fiscales:
  - Las ganancias de capital por la venta de CBFIs hechas a través de la BMV están exentas de impuestos para cierto tipo de inversionistas
  - FIBRA Macquarie no debería considerarse como un "PFIC" por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019<sup>2</sup>

## Panorama Fiscal de FIBRAMQ para 2020

- El resultado fiscal de 2020 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre del año**
  - las ganancias/pérdidas no monetarias relacionadas al tipo de cambio (principalmente la deuda dolarizada neta de US\$780M) están incluidas en el resultado fiscal.
- El resultado fiscal de 2020 depende en gran medida del tipo de cambio al cierre del año**
  - La distribución anual esperada por FIBRAMQ es de MX\$1.90/CBFI, o MX\$1,450m. Un tipo de cambio al cierre del 2020 >20.50 daría una máxima capacidad para dar un retorno de capital, pero un tipo de cambio < 20.50 probablemente ocasione un resultado fiscal, y un tipo de cambio <18.60 requeriría un incremento en la distribución independientemente de si es designada como retorno de capital o como resultado fiscal
  - FIBRA Macquarie se encuentra analizando junto con sus asesores y las autoridades correspondientes si las limitaciones en materia de deducibilidad de intereses y pérdidas cambiarias incluidas en la reforma fiscal de este año pudieran impactar las deducciones consideradas para 1T20. Estimamos que podamos tener respuestas al respecto en lo que queda del año.
- Impacto clave a las distribuciones a inversionistas de FIBRAMQ**
  - Si FIBRAMQ tiene resultado fiscal:** estaría requerida a distribuir al menos el 95% del resultado fiscal y, por lo tanto, estas distribuciones serían sujetas a una retención del 30%, con excepción de personas morales mexicanas y fondos de pensiones mexicanos y extranjeros
  - Si FIBRAMQ no tiene resultado fiscal:** las distribuciones pueden ser pagadas como retorno de capital, sin ser sujetas a retención alguna

1. Este cálculo es un estimado simplemente ilustrativo. 2. Para cuestiones de "PFIC" de ejercicios anteriores, favor de consultar nuestra página de internet **Note:** Inversionistas deben de buscar asesoría fiscal de sus consultores



MACQUARIE

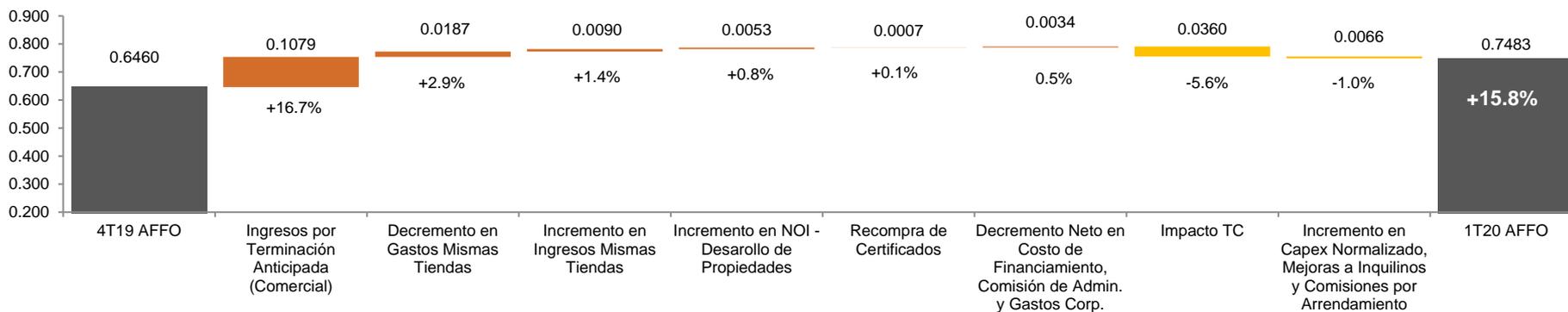


**ANEXOS**

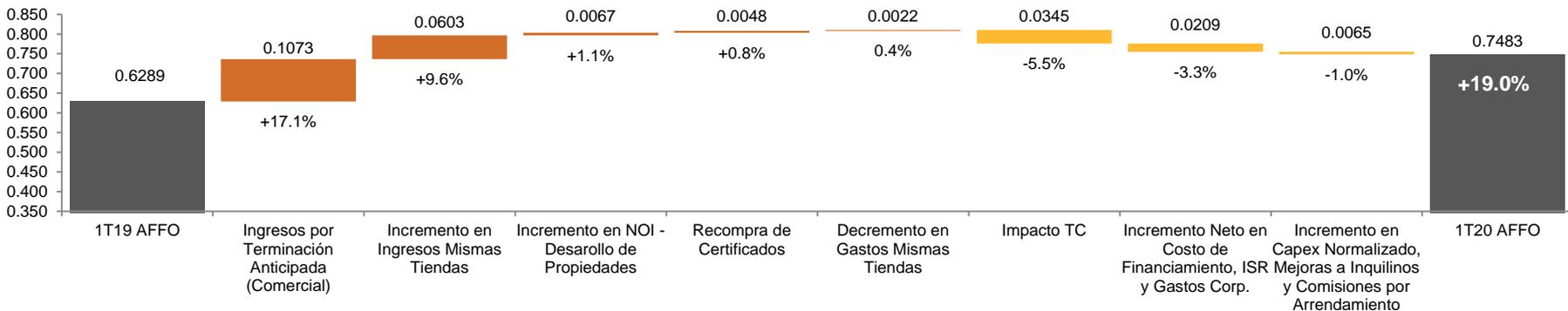
## Puentes de AFFO 1T20

El AFFO por certificado incremento 15.8% T/T; A/A el AFFO incremento 19.0%, ambos impulsados por el ingreso de la terminación anticipada; el crecimiento A/A fue complementado por un incremento de 9.6% en ingresos mismas tiendas

### AFFO por certificado en Ps. 4T19 a 1T20



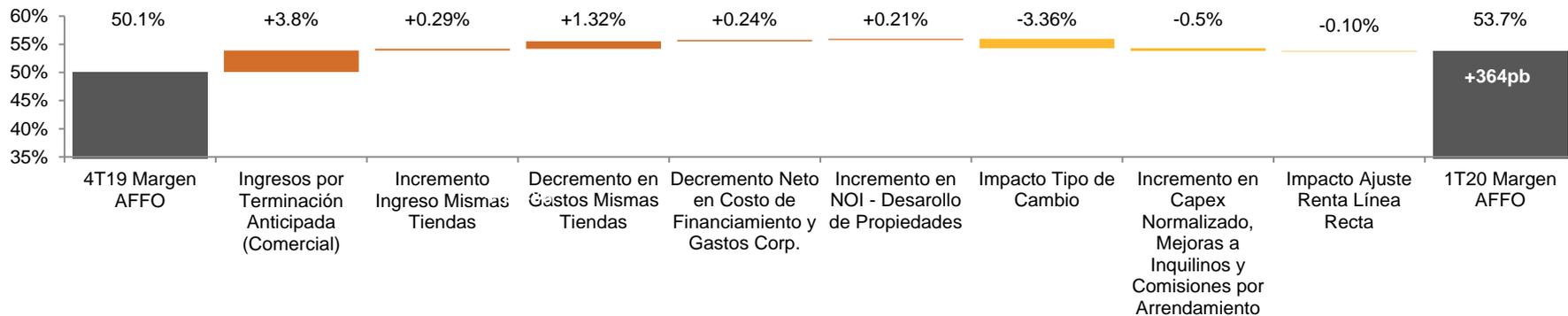
### AFFO por certificado en Ps. 1T19 a 1T20



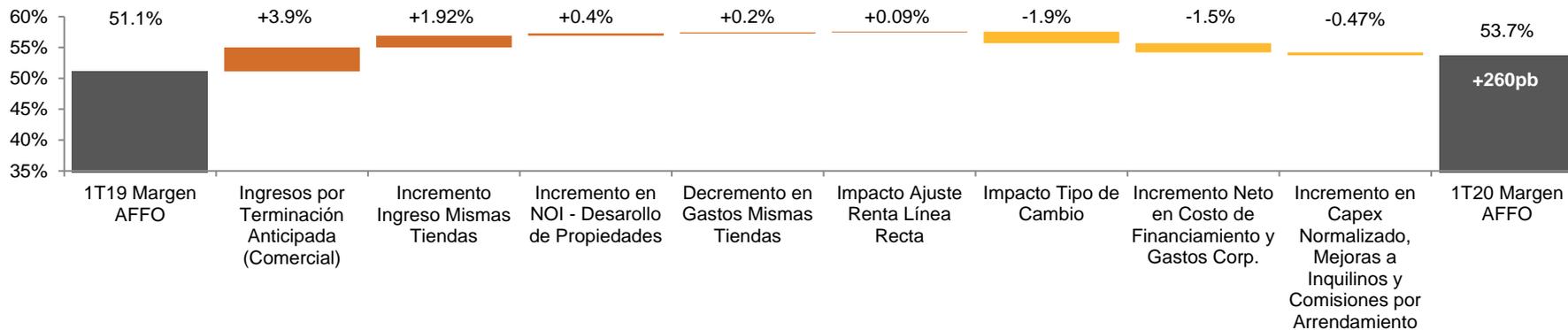
# Puentes Margen AFFO 1T20

El margen AFFO incremento 364pb T/T y 260pb A/A a 53.7% como resultado del ingreso de la terminación anticipada en comercial y un incremento en ingresos mismas tiendas, los cuales fueron contrarrestados por el impacto del tipo de cambio

## Margen AFFO 4T19 a 1T20



## Margen AFFO 1T19 a 1T20

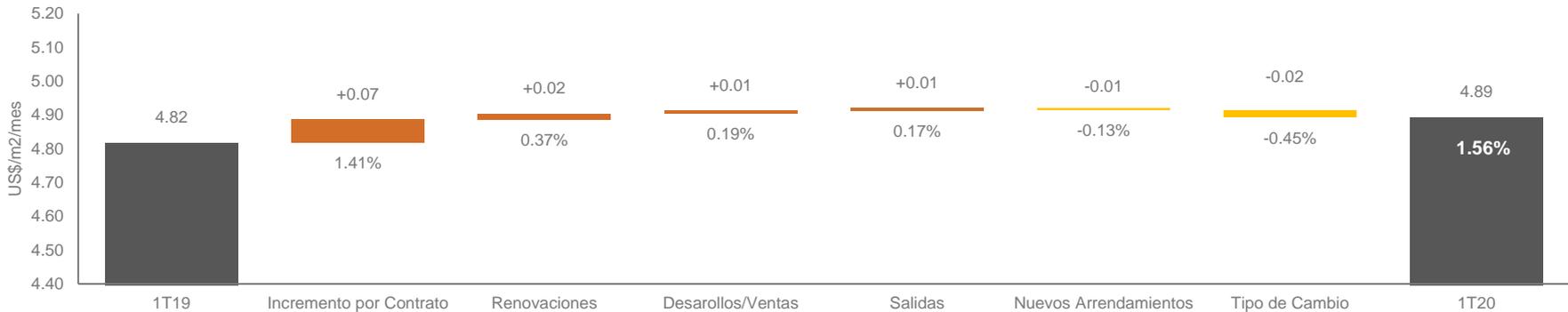


# Puente entre Tasas de Renta Año con Año

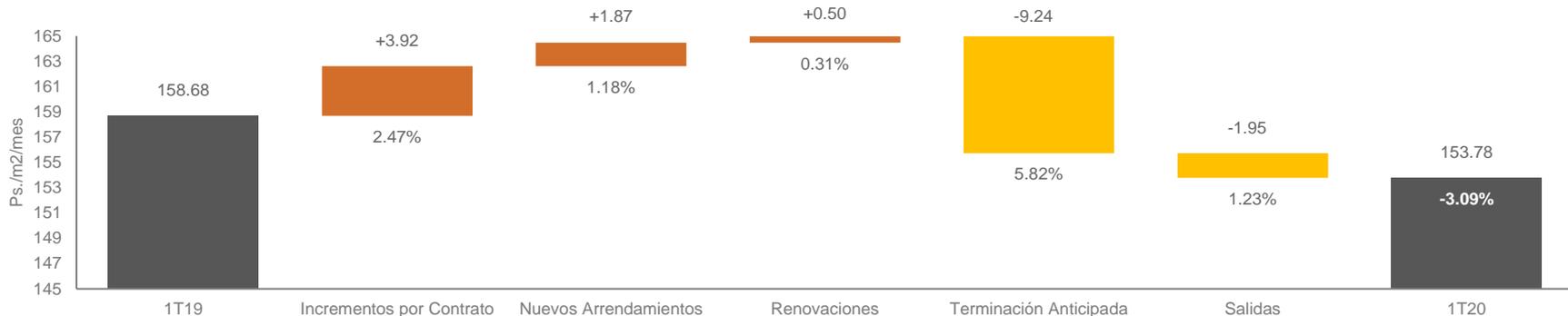


Las tasas de renta industriales han sido impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones pero fueron contrarrestadas por tasas de renta menores al promedio en nuevos arrendamientos; En comercial las tasas de renta fueron impactadas negativamente por la salida del edificio de 17 mil metros cuadrados aunque fueron parcialmente contrarrestadas por incrementos contractuales y nuevos arrendamientos con tasas atractivas

## Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 1T19 a 1T20 (US\$)



## Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 1T19 a 1T20 (Ps.)



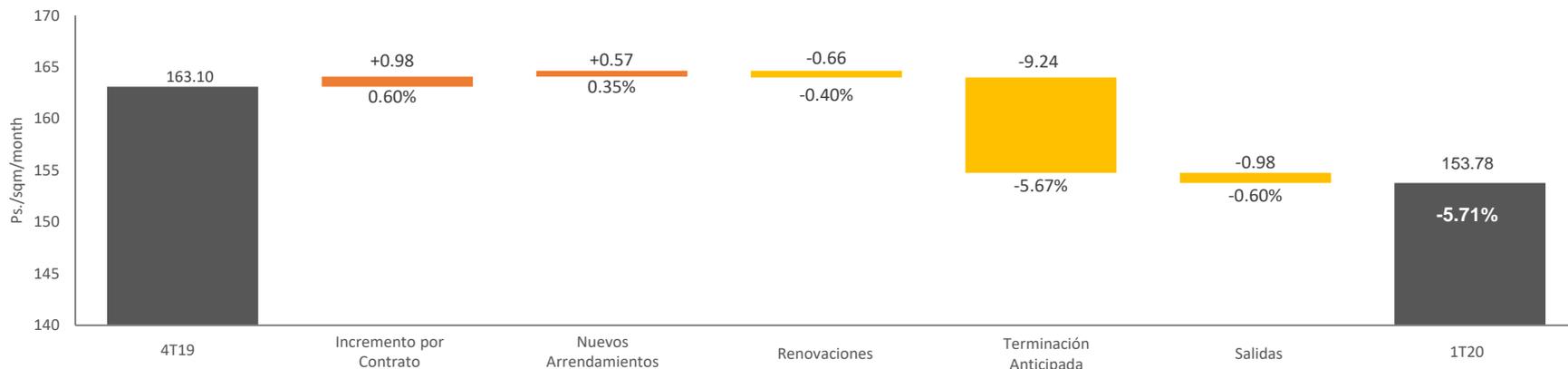
# Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

Los incrementos contractuales en el portafolio industrial no fueron suficientes para contrarrestar la caída en las tasas de renta producida por la apreciación de la tasa de cambio; la salida del edificio de 17 mil metros cuadrados y los descuentos en rentas comerciales redujeron las tasas en el sector comercial

## Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 4T19 a 1T20 (US\$)



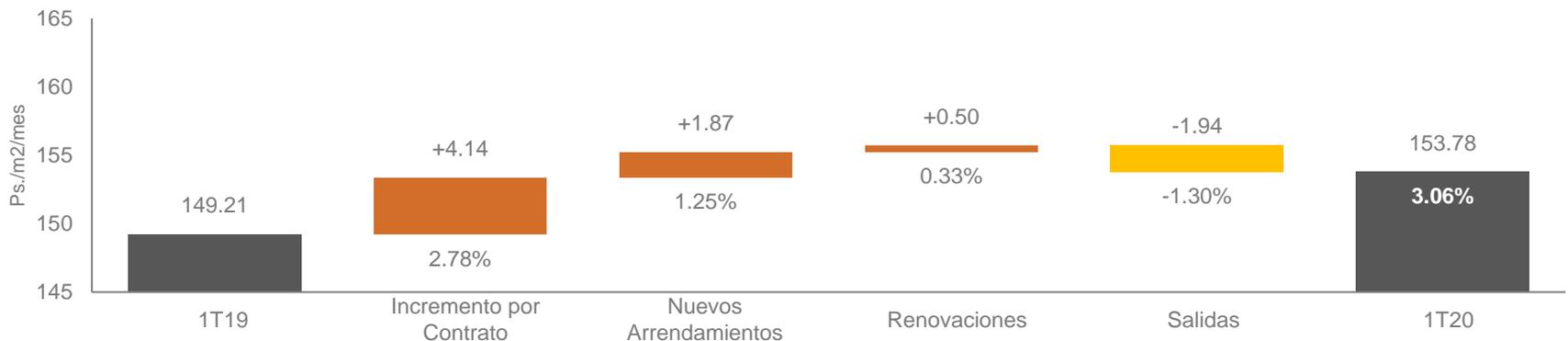
## Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 4T19 a 1T20 (Ps.)



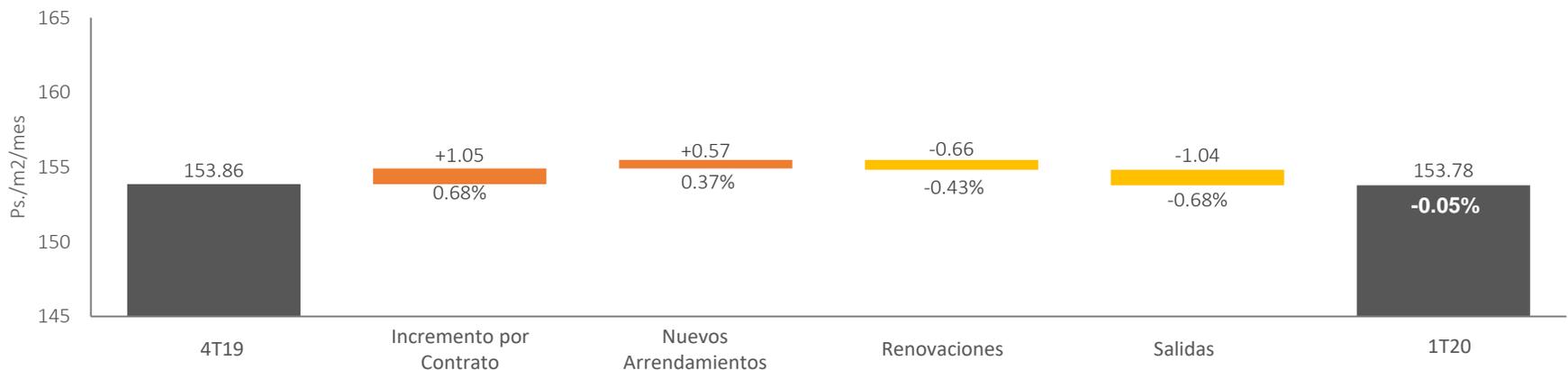
## Puentes de Tasas de Renta Comercial – Mismas Tiendas

Incrementos contractuales y tasas de renta atractivas en nuevos arrendamientos impulsaron un 3.1% de incremento en las tasas de renta mismas tiendas A/A; T/T las tasas de renta mismas tiendas en el sector comercial permanecieron estables

### Comercial Mismas Tiendas – Puente entre Tasas de Renta de 1T19 a 1T20 (US\$)



### Comercial Mismas Tiendas – Puente entre Tasas de Renta de 4T19 a 1T20 (Ps.)



# Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

La ocupación trimestral mismas tiendas del portafolio industrial permaneció estable cerrando en 93.1%; el NOI mismas tiendas subió 7.0% A/A a Ps. 721.0m; el NOI mismas tiendas del portafolio comercial fue 7.3% mas bajo A/A debido a las terminaciones anticipadas que fueron ~Ps 9.0m mas en 1T19

## Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Industrial

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas <sup>1</sup>	1T20	1T19	Var (%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 721.0m	Ps. 674.1m	7.0%
Margen Operativo Neto	92.7%	91.3%	140 pb
Numero de Propiedades	234	234	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	29,499	29,464	0.1%
ABA ('000s m2) fin del periodo	2,741	2,737	0.1%
Ocupación fin del periodo	95.7%	95.1%	53 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	4.89	4.82	1.4%
Retención de clientes UDM	85.3%	87.8%	-251 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.3	3.5	-6.8%
Porcentaje de renta denominada en US\$	93.1%	92.1%	99 pb

## Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Comercial

Portafolio Comercial – Mismas Tiendas <sup>1</sup>	1T20	1T19	Var(%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 119.1m	Ps. 128.5m	-7.3%
Margen Operativo Neto	68.3%	70.9%	-263 pb
Numero de Propiedades	16	16	0
ABA ('000s ft2) fin del periodo	4,568	4,617	-1.1%
ABA ('000s m2) fin del periodo	424	429	-1.1%
Ocupación fin del periodo	93.1%	93.1%	-4 pb
Renta promedio mensual (US\$/m2) fin del periodo	153.78	149.21	3.1%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	4.0	4.4	-8.4%

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

## Seguimiento comercial COVID-19

En el portafolio comercial de FIBRAMQ todos los centros comerciales están anclados a supermercados y permanecen abiertos, aunque la afluencia ha disminuido debido al cierre de tiendas no esenciales

### Clasificación de Comercial Esencial/No esencial

ESENCIAL*/OPERANDO	% del portafolio comercial en base a renta anualizada	NO ESENCIAL*/CERRADOS	% del portafolio comercial en base a renta anualizada
Supermercados	21.7%	Cines	7.8%
Oficinas	7.6%	Tiendas departamentales / Tiendas de muebles para el hogar	7.8%
Bancos	5.8%	Gimnasios	6.3%
Restaurantes / Alimentos y Bebidas	3.3%	Restaurantes / Alimentos y Bebidas	4.6%
Home depots	1.2%	Tiendas grandes de ropa y zapatos	3.7%
Office depots	0.6%	Entretenimiento	2.5%
Farmacias	0.5%	Hoteles	1.3%
Otros	0.9%	Otros	24.3%
<b>Total</b>	<b>41.7%</b>	<b>Total</b>	<b>58.3%</b>

# Distribución de ABA por Mercado

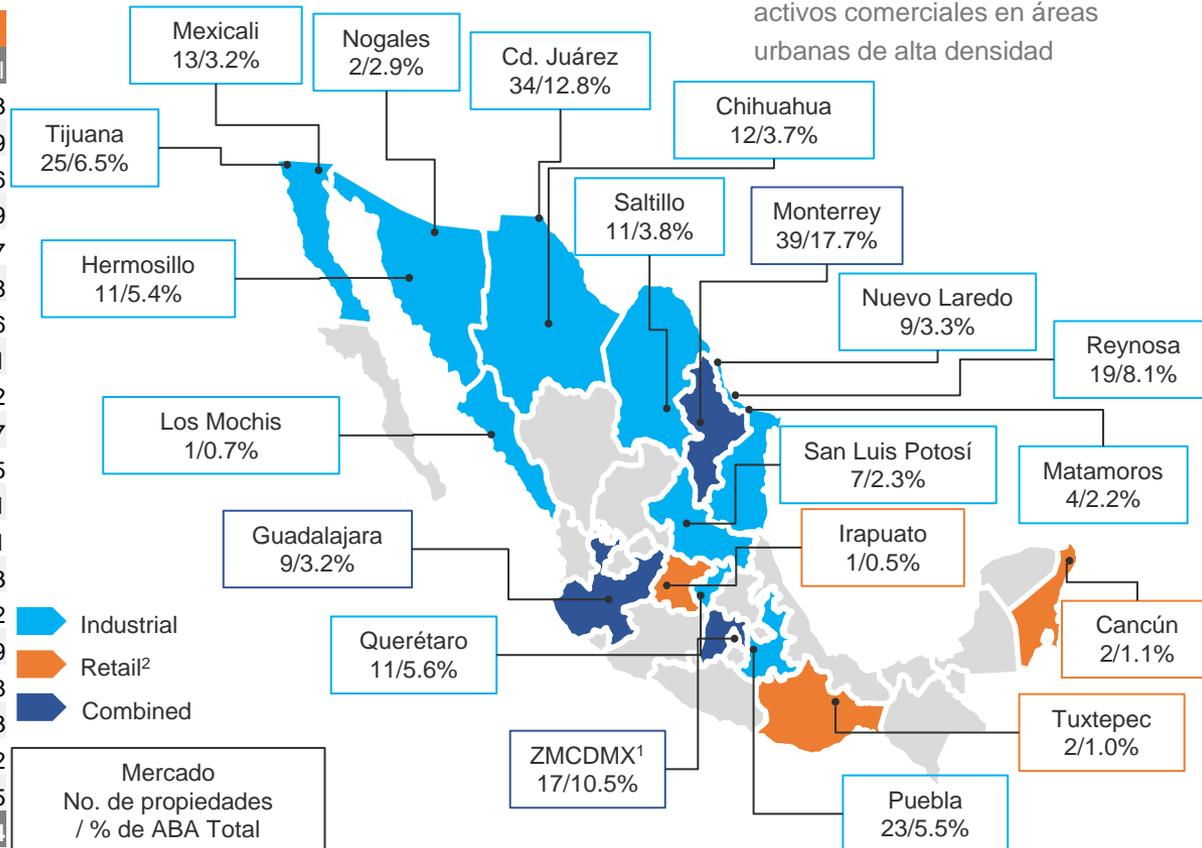
## Portafolio Diversificado

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

	ABA (Metros <sup>2</sup> 000's)		
	Industrial	Comercial <sup>2</sup>	Total
Monterrey	528	35	563
Ciudad Juárez	409	-	409
ZMCDMX <sup>1</sup>	39	296	336
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	171	-	171
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	12	101
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoras	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
<b>Total</b>	<b>2,759</b>	<b>424</b>	<b>3,184</b>

## 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)
- **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.<sup>1</sup>
- **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 1T20 y 1T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde Enero 1, 2019 y hasta Marzo 31, 2020. 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)

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 del fondo, 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 externa al 31 de diciembre del año relevante. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
  - El rango de rendimiento anualizado promedio fue entre 7.25% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.0% y 10.25% para las propiedades de inversión comerciales/de oficinas.
  - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 7.50% y 10.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 8.25% y 10.75% para las propiedades de inversión comerciales.
  - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.50% y 11.50% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.25% 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.