



FIBRA Macquarie México

(BMV:FIBRAMQ)

Cuarto 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 of 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



1	Resumen Ejecutivo	3
2	Información COVID-19	11
3	Portafolio Industrial	16
4	Portafolio Comercial	20
5	Expansiones y Desarrollo	25
6	Reportes Financieros Selectos	27
7	Perfil de Deuda	33
8	Distribuciones y Guía	37
	Anexos	40
	<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 Diciembre 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 ¹	Ocupación	ABA ('000 m ²)	ABA ('000 ft ²)
Industrial	236	281	94.3%	2,783	29,955
Comercial ²	17	666	91.4%	425	4,577
Total	253	947	93.9%	3,208	34,532



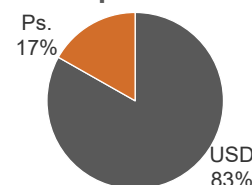
1. El número de clientes es calculado con base en cada propiedad 2. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 3. Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020: Ps. 19.9487, precio de certificado de Ps. 28.16 y CBFIs en circulación: 761,623,497. 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: 21.4955. 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 y AFFO y distribución del 2020 9. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de diciembre de 2020 de 20.8836 obtenido de Bloomberg 10. Calculado usando NOI UDM al 31 de diciembre de 2020 y TC de Ps. 21.4955

Resumen financiero

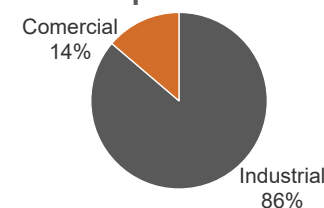
Métricas	Montos
Capitalización de mercado CDP ³	US\$1,075m / Ps. 21.45 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ³	US\$2,256m / Ps. 45.00 mil m
Índice de apalancamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ⁴	35.4% / 37.6%
NOI (UDM) ⁵	US\$172m / Ps. 3.69 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁶	10.2%
4T20 AFFO por certificado ⁷ / Distribución por certificado	Ps. 0.5940 / Ps. 0.4750
AFFO por certificado (UDM) ⁷ / Distribución por certificado (UDM)	Ps. 2.5911 / Ps. 1.9000
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribución (UDM) ⁸	9.2% / 6.7%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁹	US\$1.8m / Ps. 38.6 mil m

Análisis de portafolio¹⁰

NOI por Moneda



NOI por Sector



Resumen Ejecutivo del 2020

Distribución de 2020 de Ps. 1.90 por certificado, 6.7% más alta A/A; avance en el programa de ESG, incluyendo la mejora a 3 Green Stars de GRESB y la finalización de certificados de edificios “verdes” para propiedades tanto comerciales como industriales

Resumen

- **Desempeño Financiero**
 - AFFO por certificado incrementó 0.6% A/A y NOI incrementó 8.5% A/A, impulsados principalmente por la depreciación del Peso que impactó positivamente los ingresos de las propiedades, contrarrestado principalmente por la caída en ocupación promedio, los descuentos ofrecidos como parte del programa de apoyo de rentas por la pandemia COVID-19 y mayores provisiones de incobrables
 - La actividad de recompra también ayudó a incrementar el AFFO por certificado por 0.8% A/A
 - Contrarrestado por una caída de AFFO del 5.4% debido a gastos por debajo del NOI incluyendo mayores costos de deuda así como capex de mantenimiento normalizado y una mayor cuota de administración (mayor precio de certificado durante el periodo de cálculo)
 - Distribución anual de Ps 1.90 por certificado, subió 6.7% A/A incluyendo la distribución declarada del 4T20 de Ps 0.4750 por certificado; Razón de pago de AFFO de 2020 de 73.2%
 - Margen NOI de 2020 de 87.4% y margen de AFFO de 2020 de 46.8%, representando una caída de 37pb y 430pb A/A, respectivamente
- **Desempeño Operativo**
 - Las rentas promedio industriales incrementaron 2.5% mientras que las rentas promedio comerciales de mismas tiendas incrementaron 0.6% A/A
 - La ocupación consolidada disminuyó 170pb A/A a 93.9%; la ocupación promedio disminuyó 70 pb A/A a 94.5%
- **Iniciativas Estratégicas**
 - Desarrollo Industrial:
 - Terminación y renta total del proyecto de desarrollo de dos propiedades en Cd. Juárez (LEED Silver y LEED Gold)
 - Adquisición de terrenos en zonas estratégicas en ZMCDMX y Monterrey con planeación y permisos en proceso
 - Pago de la totalidad del crédito revolvente representando ~US\$240m disponibles después de la disposición de US\$180m como medida de precaución en marzo 2020
 - Mejoras en sustentabilidad:
 - Puntuación de GRESB de “Three Green Star”, representando un incremento respecto de la puntuación de “Two Green Star” en 2019
 - Obtención de certificados “verdes” con dos edificios industriales recibiendo certificados LEED y seis propiedades comerciales completamente propias recibiendo la certificación de BOMA Best Bronze
 - Remodelación comercial: Terminación de la remodelación de Coacalco Power Center (ZMCDMX); remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) en proceso

2020 Métricas Clave

 **Ps. 1,975.6m**
(Ps. 2.5911 por certificado)
AFFO Consolidado 2020
(2019 Ps. 1,979.7m – Ps. 2.5758 por certificado)

 **0.6%**
2020 AFFO por certificado A/A

 **46.8%**
Margen AFFO 2020
(Margen AFFO 2019: 51.1%)

 **73.2%**
Razón de pago AFFO 2020
(Razón de pago AFFO 2019: 68.9%)

 **37.6%**
Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto
2020
(2019: 36.4%)

Resumen Ejecutivo de 4T20

Cobranza del 97.7% de renta consolidada de 4T20; autorización de la distribución de Ps. 0.4750 por certificado; avance en el programa de desarrollo industrial con la entrega de una propiedad ya rentada en Cd. Juárez y nueva inversión en un proyecto en Monterrey

Resumen

Desempeño Financiero

- AFFO trimestral por certificado disminuyó 8.0% A/A debido a :
 - Disminución de 12.2% en NOI mismas tiendas debido a la terminación anticipada en ZMCDMX en 1T20, descuentos de renta (programa de apoyo de rentas por COVID-19), mayores gastos de mantenimiento y provisiones por incobrables
 - Incremento de 4.7% en gastos por debajo de NOI incluyendo la cuota de administración (mayor precio de certificado durante el periodo de cálculo), costos de deuda netos (debido al TC) y capex normalizado, comisiones de arrendamiento y mejoras a inquilinos
 - Contrarrestadas parcialmente por un impacto positivo del TC de 8.4% A/A debido a la depreciación del peso en el periodo
- AFFO por certificado disminuyó 2.9% T/T, principalmente por una apreciación del Peso de 4.6% y un incremento en el capex de mantenimiento, comisiones de arrendamiento y mejoras a inquilinos, contrarrestadas parcialmente por un incremento de 3.8% en NOI mismas tiendas y caída de costos de deuda
- Distribución autorizada del 4T20: Ps. 0.4750 por cert., representando un incremento del 4.4% A/A; Razón de pago de AFFO del 4T20 de 80.0%

Desempeño Operativo

- Ocupación consolidada de 93.9% disminuyó 170pb A/A, incrementó 20 pb T/T. Ocupación Industrial disminuyó 162pb A/A, aunque incrementó 34 pb T/T. La ocupación comercial disminuyó 234 pb A/A y 69 pb T/T a 91.4%
- La ocupación consolidada mismas tiendas bajó 171 pb A/A a 93.8%

Iniciativas Estratégicas

- Sustentabilidad:
 - En 2020, FIBRAMQ buscó certificaciones LEED para ciertas propiedades y BOMA BEST, que son dos de los programas líderes a nivel mundial en certificación de propiedades
 - FIBRAMQ recibió LEED Silver y LEED Gold en sus dos propiedades desarrolladas en Ciudad Juárez en 2020
 - Las seis propiedades comerciales de FIBRAMQ propuestas para recibir la certificación BOMA BEST recibieron el certificado de Bronce, que representan las primeras certificaciones de edificios "verdes" del portafolio comercial de FIBRAMQ
- Desarrollo
 - El 18 de diciembre, FIBRAMQ adquirió un terreno de 20.6 hectáreas ubicado en Apodaca, Nuevo León. FIBRAMQ esperar desarrollar más de 900 mil pies cuadrados de ABA industrial en el terreno. La inversión forma parte de la estrategia de FIBRAMQ de continuar mejorando su portafolio invirtiendo en activos clase "A" en mercados primarios, que muestran un buen desempeño y un panorama económico atractivo. FIBRAMQ esperar comenzar con construcciones del primer edificio en la primera mitad de 2021
 - Permisos en proceso para empezar a desarrollar en el proyecto de ZMCDMX anunciado en 3T20

4T20 Métricas Clave

93.9%
Ocupación Consolidada
(4T19: 95.6%; 3T20: 93.7%)

Ps. 452.4m
AFFO Consolidado
(Ps. 0.5940 por certificado)
(4T19 Ps. 494.7m – Ps. 0.6460 por certificado
3T20 Ps. 466.1m – Ps. 0.6119 por certificado)

8.0%
A/A Var. (%) AFFO por certificado

2.9%
T/T Var. (%) AFFO por certificado



Métricas Financieras y Operativas Clave 4T20

Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁶			US\$ (millones) ^{5,6}		
	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)
Ingresos Totales	1,011.9	987.6	2.5%	49.0	51.2	-4.2%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	870.3	858.7	1.4%	42.2	44.5	-5.3%
NOI por certificado ³	1.1427	1.1214	1.9%	0.0554	0.0582	-4.8%
Margen NOI ⁴	86.0%	86.9%	-94pb	86.0%	86.9%	-94pb
EBITDAre ²	798.0	800.7	-0.3%	38.7	41.5	-6.9%
EBITDAre por certificado ³	1.0478	1.0457	0.2%	0.0508	0.0542	-6.4%
Margen EBITDAre ⁴	78.9%	81.1%	-221pb	78.9%	81.1%	-221pb
FFO ²	557.7	571.6	-2.4%	27.0	29.6	-8.8%
FFO por certificado ³	0.7322	0.7465	-1.9%	0.0355	0.0387	-8.3%
Margen FFO ⁴	55.1%	57.9%	-276pb	55.1%	57.9%	-276pb
AFFO ²	452.4	494.7	-8.5%	21.9	25.7	-14.5%
AFFO por certificado ³	0.5940	0.6460	-8.0%	0.0288	0.0335	-14.1%
Margen AFFO ⁴	44.7%	50.1%	-538pb	44.7%	50.1%	-538pb
FFO según AMEFIBRA ²	559.6	N/A	N/A	27.1	N/A	N/A
FFO por certificado según AMEFIBRA ³	0.7348	N/A	N/A	0.0356	N/A	N/A
Margen FFO según AMEFIBRA ⁴	55.3%	N/A	N/A	55.3%	N/A	N/A

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 4T20: 761,623,497 and 4T19: 765,700,000 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: 4T20: 20.6318; 4T19: 19.2816.

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



Métricas Financieras y Operativas Clave 2020

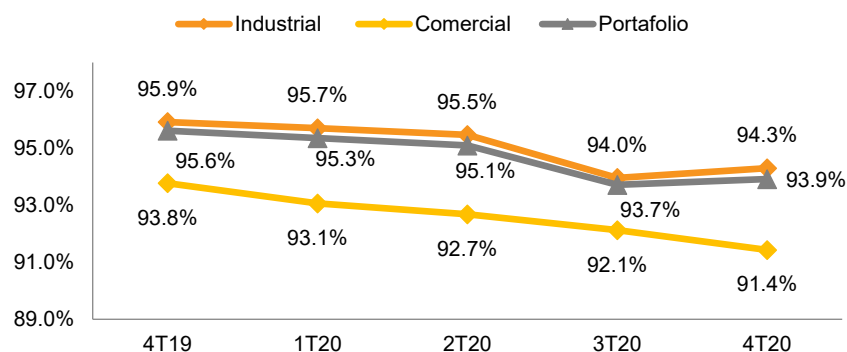
Portafolio Consolidado ¹	Ps. (millones) ⁶			US\$ (millones) ^{5,6}		
	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)
Ingresos Totales	4,224.3	3,876.8	9.0%	196.5	201.3	-2.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI") ²	3,692.7	3,403.5	8.5%	171.8	176.7	-2.8%
NOI por certificado ³	4.8431	4.4283	9.4%	0.2253	0.2299	-2.0%
Margen NOI ⁴	87.4%	87.8%	-37pb	87.4%	87.8%	-37pb
EBITDAre ²	3,431.5	3,185.2	7.7%	159.6	165.4	-3.5%
EBITDAre por certificado ³	4.5005	4.1443	8.6%	0.2094	0.2152	-2.7%
Margen EBITDAre ⁴	81.2%	82.2%	-93pb	81.2%	82.2%	-93pb
FFO ²	2,394.3	2,303.6	3.9%	111.4	119.6	-6.9%
FFO por certificado ³	3.1402	2.9973	4.8%	0.1461	0.1556	-6.1%
Margen FFO ⁴	56.7%	59.4%	-274pb	56.7%	59.4%	-274pb
AFFO ²	1,975.6	1,979.7	-0.2%	91.9	102.8	-10.6%
AFFO por certificado ³	2.5911	2.5758	0.6%	0.1205	0.1337	-9.9%
Margen AFFO ⁴	46.8%	51.1%	-430pb	46.8%	51.1%	-430pb
FFO según AMEFIBRA ²	2,401.5	N/A	N/A	111.7	N/A	N/A
FFO por certificado según AMEFIBRA ³	3.1497	N/A	N/A	0.1465	N/A	N/A
Margen FFO según AMEFIBRA ⁴	56.9%	N/A	N/A	56.9%	N/A	N/A

1. Incluye 50% de los resultados de las propiedades mantenidas en Joint Venture 50/50 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 2020: 762,470,938 and 2019: 768,563,318 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: 2020: 21.4961; 2019: 19.2618

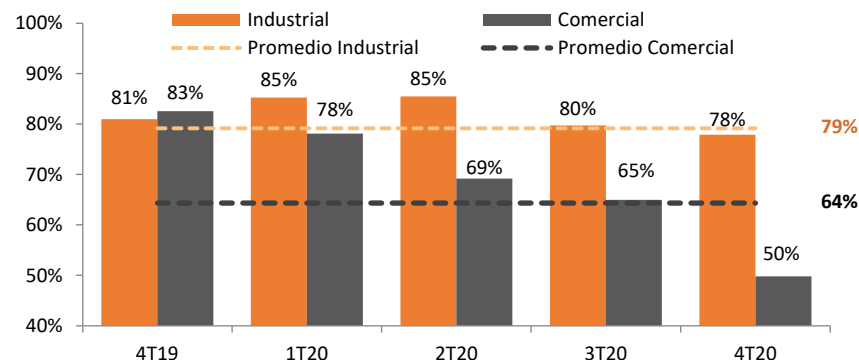
Nota: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Indicadores Claves del Portafolio 4T20

Ocupación (fin de trimestre)

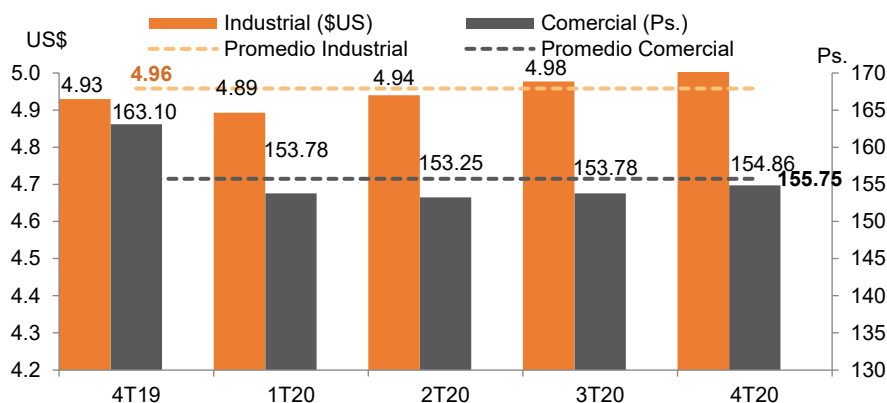


Tasa de Retención¹ (UDM por ABA)



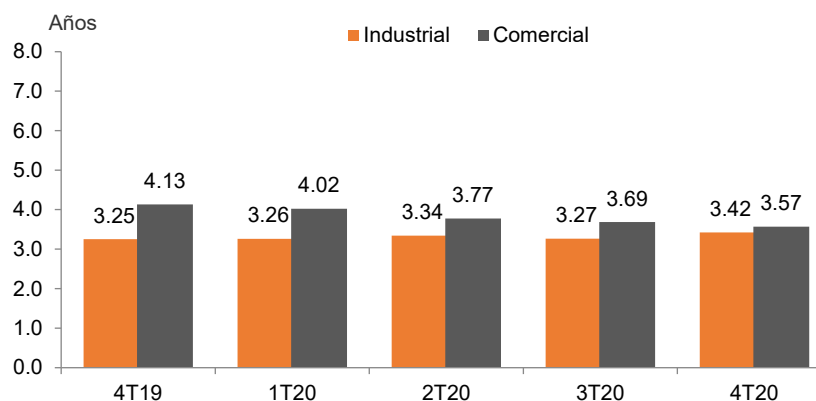
Tasa de Renta

(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

Resumen de Administración de Capital

Fuentes de Capital		US\$m equiv.	Puntos Clave
AFFO retenido			• AFFO trimestral por CBFI A/A se mantuvo en línea con la guía
AFFO retenido – 2017-2019		99.0	• Distribución/CBFI para 4T20 de Ps. 0.4750/CBFI, una subida de 4.4% A/A, Distribución de 2020 de 1.90/CBFI una subida de 6.7%
AFFO retenido – 2020		24.6	• Distribución 1.4x cubierta
AFFO retenido – total		123.6	• AFFO ~86% ligada a USD, 2020 AFFO por CBFI of Ps. 2.5911
Venta de activos			• Ventas a la fecha de ~US\$117.5m exceden valor en libros por 2.2%
2017-2019		94.7	• Recursos a recibir de US\$1.8m en 2021
2020		20.3	
Venta de activos – total		115.0	
Exceso de Efectivo		2.2	
Fuentes de Capital – total		240.8	
Uso de capital			
Expansiones y desarrollos			
Proyectos completados en 2017-2019 (100% del costo del proyecto)		36.7	• ~US\$84m invertidos/comprometidos a la fecha en expansiones y desarrollos
Proyectos completados y en desarrollo al 30 de septiembre del 2020		26.7	• 1.7m pies cuadrados de ABA adicionales con rendimiento de NOI proyectado de ~12%
Expansiones y desarrollos – total		63.4	• Se completó la expansión comercial de Multiplaza del Valle (Guadalajara) en 4T20 – rentado por Cinépolis
Remodelaciones			• 217 mil pies cuadrados completados y rentados en Ciudad Juárez en 4T20
Remodelaciones completadas en 2019		4.4	• Remodelaciones en Multiplaza Arboledas and Coacalco Power Center se concluyeron, remodelaciones en City Shops Valle Dorado en proceso
Remodelaciones 2020		3.8	
Remodelaciones – Total		8.3	
Recompra de certificados			
2017-2019		50.8	• Ps. 1.0bn autorizado hasta junio 2021 de programa de recompra
2020		3.7	• Todas los certificados cancelados han sido cancelados o están en proceso de cancelación
Recompra de certificados - total		54.5	
Pago de deuda			
2017- 2020		102.0	• Índice de apalancamiento regulatorio de 35.4% (-150pb T/T)
Pago de deuda – total		102.0	• 5.1 periodo de deuda restante
Otros			
2017 – 2020		12.7	• Otros incluye mejoras a inquilinos por encima del estándar de US\$1.2m en 2017, US\$1.0m en 2018. 2019 representa costos de deuda de US\$5.7m. Desde costos de deuda y de transacción han sido reflejados en AFFO
Otros – total		12.7	
Uso de capital – total		240.8	
Oportunidades potenciales de uso de capital al 31 de diciembre de 2020			
Pagos pendientes por progreso en 2020, de proyectos comprometidos		15.6	• Buscando oportunidades de desarrollo de manera selectiva en sectores en crecimiento, incluyendo E-commerce, logística, aeroespacial y manufactura de equipo medico. Los terrenos representan 440 mil metros cuadrados.
No comprometidos - LOIs y pipeline		24.8	
Expansiones y desarrollos – total		40.5	• Incluye la remodelación por terminar en City Shops Valle Dorado
Remodelaciones pendientes de centros comerciales		2.3	
Programa de recompra – Tamaño pendiente de 2020-2021		50.0	
Oportunidades potenciales de uso de capital – 2020		92.8	

1. Tipo de cambio promedio de Ps. 18.93, Ps. 19.24, Ps.19.26 y Ps. 21.50 para 2017, 2018, 2019 y 2020 respectivamente.



2

Información Relevante COVID-19

Información Relevante COVID-19: Programa de Diferimiento de Rentas



Las concesiones de renta del portafolio total disminuyeron en 4T20 a Ps. 15.6 millones, 67.1% más bajas que en 3T20

Resumen de apoyo de rentas 4T20

- Descuentos de renta en 4T20 de Ps.11.7m, más bajo T/T 52.0%; descuentos de renta total en 2020 de Ps.77.4m
- Diferimientos en 4T20 de Ps.3.9m, más bajos T/T 83.1%; diferimientos totales por Ps.101.0m en 2020 con 18.8% programadas a cobrarse en 2021
 - Rentas diferidas industriales programadas a cobrarse en 4T20 sumaron Ps.39.6m, de las cuales 100% han sido cobradas. Rentas diferidas programadas a cobrarse en 2021 suman Ps.11.8 millones
 - Rentas diferidas comerciales programadas a cobrarse en 4T20 sumaron Ps.1.0m, de las cuales 81.6% han sido cobradas. Rentas diferidas programadas a cobrarse en 2021 suman Ps.7.2 millones

Resumen del programa de apoyo de rentas (Prop. Combinado)	Programación original de rentas (pre-apoyo de rentas)					Programación ajustada de rentas (post-apoyo de rentas)											4T20 apoyo de rentas¹	2020 apoyo de rentas¹
	1T20	2T20	3T20	4T20	2020	1T20	2T20	3T20	4T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	Total	Total	Total
	Actual	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Pro forma	Actual	Actual	Actual	Actual	Programadas								
	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000	Ps'000
Ingresos por rentas diferidas																		
Portafolio Industrial	136,306	160,762	179,202	8,367	484,637	136,306	90,995	158,980	5,609	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	1,637	484,637	2,758	92,747
Portafolio Comercial	10,190	10,254	13,389	1,805	35,638	10,190	5,979	10,578	667	-	1,046	1,954	2,660	1,892	672	35,637	1,138	8,224
Total	146,496	171,016	192,591	10,172	520,274	146,496	96,974	169,558	6,276	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	2,309	520,274	3,896	100,972
Ingresos por descuentos																		
Portafolio Industrial	3,997	4,952	4,733	-	13,682	3,997	2,505	3,121	-	-	-	-	-	-	-	9,623	-	4,059
Portafolio Comercial	58,519	58,749	41,069	43,993	202,330	58,519	19,895	18,264	32,269	-	-	-	-	-	-	128,948	11,724	73,383
Total	62,516	63,701	45,803	43,993	216,013	62,516	22,400	21,385	32,269	-	-	-	-	-	-	138,571	11,724	77,442
Total apoyo de rentas (diferimientos y descuentos)																		
Portafolio Industrial	140,303	165,714	183,936	8,367	498,319	140,303	93,500	162,101	5,609	41,344	39,623	6,528	1,980	1,636	1,637	494,260	2,758	96,807
Portafolio Comercial	68,709	69,003	54,458	45,798	237,968	68,709	25,874	28,842	32,936	-	1,047	1,954	2,660	1,892	672	164,585	12,863	81,607
Total	209,012	234,717	238,394	54,165	736,287	209,012	119,374	190,943	38,544	41,344	40,669	8,481	4,640	3,528	2,309	658,845	15,621	178,414
Ingresos sin impacto																		
Industriales sin impacto	599,327	746,320	679,050	811,718	2,836,416	599,327	746,320	679,050	811,718	-	-	-	-	-	-	-2,836,416	-	-
Comercial sin impacto	67,322	64,242	73,500	85,832	290,896	67,322	64,242	73,500	85,832	-	-	-	-	-	-	290,896	-	-
Total	666,649	810,562	752,550	897,551	3,127,312	666,649	810,562	752,550	897,551	-	-	-	-	-	-	-3,127,312	-	-
Total ingresos de rentas	875,661	1,045,279	990,943	951,716	3,863,599	875,661	929,936	943,493	936,095	41,344	40,668	8,482	4,640	3,528	2,309	3,786,156	15,621	178,414
Más: rentas diferidas incl. ingresos relacionados a rentas	-	-	-	-	-	-	74,042	23,034	3,896									
Ingresos relacionados a rentas incl. en NOI	875,661	1,045,279	990,943	951,716	3,863,599	875,661	1,003,978	966,527	939,992									

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

Información Relevante COVID-19: Impacto y Cobranza del Programa de Diferimiento de Rentas



La cobranza incrementó a Ps. 1.15 mil millones, un aumento de 2.8% desde el trimestre anterior, con un 97.7% de los ingresos del trimestre ya cobrados, un incremento de 230pb T/T

Resumen 4T20 (Prop. Combinado)	Industrial Ps'000	Comercial			4T20 Total Ps'000	3T20 Total Ps'000	Var (4T20 vs 3T20) %
		Comercial Propios Ps'000	Comercial JV Ps'000	Total Comercial Ps'000			
Rentas programadas originalmente (pre-descuentos de rentas)	820,085	90,213	41,418	131,631	951,716	990,943	(4.0%)
Menos: descuentos de renta en 4T20	-	(10,446)	(1,278)	(11,724)	(11,724)	(24,417)	(52.0%)
Rentas Programadas ajustadas (post-descuentos de rentas)	820,085	79,767	40,140	119,907	939,992	966,527	-2.7%
Perfil de cobranza de rentas del trimestre actual							
4T20 cobranza esperada	-	-	-	-	-	2,399	*NM
4T20 cobranza esperada	690	-	-	-	690	11,385	(93.9%)
1T21 cobranza esperada	-	-	-	-	-	5,337	*NM
2T21 cobranza esperada	-	-	449	449	449	2,419	(81.5%)
3T21 cobranza esperada	431	-	690	690	1,121	1,411	(20.6%)
4T21 cobranza esperada	1,637	-	-	-	1,637	81	*NM
Renta diferida total del trimestre actual	2,758	-	1,138	1,138	3,896	23,034	(83.1%)
Cobranza de Rentas ajustadas (renta original menos descuentos y diferimientos) (a)	817,327	79,767	39,002	118,768	936,095	943,493	(0.8%)
Rentas a cobrar en el trimestre actual							
- Cobranza relacionada a trimestres anteriores	49,462	10,970	5,216	16,186	65,648	70,184	(6.5%)
Rentas	40,923	6,207	3,820	10,027	50,949	55,359	(8.0%)
Otros	8,539	4,763	1,396	6,159	14,699	14,825	(0.9%)
- Cobranza relacionada a trimestre actual	960,592	77,345	43,056	120,401	1,080,993	1,044,689	3.5%
Rentas (b)	808,948	70,240	35,688	105,929	914,876	900,149	1.6%
Otros	151,644	7,105	7,368	14,473	166,117	144,539	14.9%
Cobranza como % de ingresos programados- (b) as a % (a)	99.0%	88.1%	91.5%	89.2%	97.7%	95.4%	230pb
Total de cobranza del trimestre	1,010,054	88,315	48,272	136,587	1,146,641	1,114,873	2.8%

Información Relevante COVID-19: Cuentas por Cobrar

Reducción T/T en incobrables a Ps.46.2m, 36.9% más bajo que en 3T20, impulsado por un alto nivel de cobranza y una provisión de incobrables prudente; provisiones de cuentas por cobrar brutas crecieron de 72.9% en 3T20 a 79.1% en 4T20

Análisis de cuentas por cobrar	Rentas diferidas sin cobrar incluidas en ingresos de 2020 a cobrar después de 31-Dic-20 Ps'000	Descuentos incluidos en ingresos de 2020 a cobrar antes de 31-Dic-20 Ps'000	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni otras cuentas sin cobrar) a cobrar antes de 31-Dic-20 Ps'000	Otras rentas sin cobrar (ni descuentos ni otras cuentas sin cobrar) a cobrar antes de 31-Dic-20 Ps'000	Rentas no cobradas de clientes en acción legal a cobrar antes de 31-Dic-20 Ps'000	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de 31-Dic-20 Ps'000	Total (excl. IVA) ¹ a cobrar antes de 30-Sep-20 Ps'000	Var (4T20 vs 3T20) %
Industrial								
Cuentas por Cobrar Brutas	14,523	-	22,878	13,458	53,569	104,427	165,783	(37.0%)
Provisión de incobrables	(232)	-	(15,267)	(4,675)	(53,569)	(73,743)	(109,660)	(32.8%)
Cuentas por Cobrar Netas	14,290	-	7,611	8,783	-	30,684	56,123	(45.3%)
Provisión de incobrables – Industrial	1.6%	n/a	66.7%	34.7%	100.0%	70.6%	66.1%	447 pb
Comercial (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	7,139	5,305	3,415	635	66,728	83,222	73,427	13.3%
Provisión de incobrables	(1,456)	(2,705)	(2,810)	(496)	(66,728)	(74,195)	(62,216)	19.3%
Cuentas por Cobrar Netas	5,683	2,600	605	139	-	9,027	11,211	(19.5%)
Provisión de incobrables – Comercial (Portafolio Propio)	20.4%	51.0%	82.3%	78.1%	100.0%	89.2%	84.7%	442 pb
Total FIBRAMQ (Portafolio Propio)								
Cuentas por Cobrar Brutas	21,661	5,305	26,293	14,093	120,297	187,649	239,211	(21.6%)
Provisión de incobrables	(1,688)	(2,705)	(18,077)	(5,171)	(120,297)	(147,938)	(171,877)	(13.9%)
Cuentas por Cobrar Netas	19,973	2,600	8,216	8,922	-	39,711	67,334	(41.0%)
Provisión de incobrables como % a cobrar (Industrial + Comercial (Portafolio Propio))	7.8%	51.0%	68.8%	36.7%	100.0%	78.8%	71.9%	699 pb
Comercial (JV 50%)								
Cuentas por Cobrar Brutas	1,556	8,329	4,986	880	17,820	33,572	31,265	7.4%
Provisión de incobrables	-	(4,256)	(4,239)	(748)	(17,820)	(27,064)	(25,327)	6.9%
Cuentas por Cobrar Netas	1,556	4,073	747	132	-	6,509	5,939	9.6%
Provisión de incobrables - Joint Venture	0.0%	51.1%	85.0%	85.0%	100.0%	80.6%	81.0%	(39 pb)
Total Comercial (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	8,695	13,634	8,401	1,515	84,548	116,794	104,693	11.6%
Provisión de incobrables	(1,456)	(6,961)	(7,049)	(1,244)	(84,548)	(101,259)	(87,543)	15.7%
Cuentas por Cobrar Netas	7,239	6,673	1,352	271	-	15,535	17,150	(9.4%)
Provisión de incobrables - (Comercial WO + JV)	16.7%	51.1%	83.9%	82.1%	100.0%	86.7%	83.6%	308 pb
Total FIBRAMQ (proporcionalmente combinado)								
Cuentas por Cobrar Brutas	23,218	13,634	31,280	14,973	138,117	221,221	270,476	(18.2%)
Provisión de incobrables	(1,688)	(6,961)	(22,316)	(5,919)	(138,117)	(175,001)	(197,203)	(11.3%)
Cuentas por Cobrar Netas	21,529	6,673	8,963	9,054	-	46,220	73,273	(36.9%)
Provisión de incobrables como % a cobrar	7.3%	51.1%	71.3%	39.5%	100.0%	79.1%	72.9%	620 pb

1. Cuentas por cobrar según IFRS incluyen IVA y, por lo tanto, son diferentes a estos números

Información Relevante COVID-19: Seguimiento de clientes del portafolio comercial



En el portafolio comercial de FIBRAMQ todos los centros comerciales están anclados con supermercados y permanecieron abiertos durante la pandemia; las tiendas abiertas suman 70.5% del ABA al 26 de enero de 2021

Clasificación de clientes¹

Clasificación	% del total de ABA	% abierto por ABA	% cerrado por ABA	% del total de renta base anualizada	% abierto por renta base anualizada	% cerrado por renta base anualizada
Supermercados	37.7%	100.0%	0.0%	23.0%	100.0%	0.0%
Restaurantes	6.1%	78.6%	21.4%	9.5%	80.6%	19.4%
Cines	9.9%	24.3%	75.7%	8.1%	16.2%	83.8%
Oficinas	4.1%	97.7%	2.3%	7.6%	97.4%	2.6%
Gimnasios	3.8%	0.0%	100.0%	5.8%	0.0%	100.0%
Bancos	3.0%	97.0%	3.0%	6.0%	96.9%	3.1%
Tiendas de Ropa	9.5%	36.0%	64.0%	5.8%	35.7%	64.3%
Tiendas Departamentales	2.9%	43.5%	56.5%	5.1%	32.2%	67.8%
Entretenimiento	5.2%	1.2%	98.8%	2.9%	4.7%	95.3%
Tiendas de muebles para el hogar	2.1%	61.4%	38.6%	2.3%	60.3%	39.7%
Hoteles	2.0%	100.0%	0.0%	1.3%	100.0%	0.0%
Artículos para el hogar	2.4%	100.0%	0.0%	1.4%	96.7%	3.3%
Artículos para la oficina/escuela	0.7%	100.0%	0.0%	0.7%	100.0%	0.0%
Oficinas Gubernamentales	0.4%	86.5%	13.5%	0.6%	85.1%	14.9%
Farmacias	0.9%	98.7%	1.3%	1.1%	95.5%	4.5%
Dentistas	0.2%	100.0%	0.0%	0.5%	100.0%	0.0%
Tiendas de mascotas	0.1%	88.1%	11.9%	0.3%	78.6%	21.4%
Distribución	0.2%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Estaciones de Gasolina	0.4%	100.0%	0.0%	0.1%	100.0%	0.0%
Telecomunicaciones	0.1%	100.0%	0.0%	0.2%	100.0%	0.0%
Otros	8.3%	63.9%	36.1%	17.5%	66.2%	33.8%
Total	100.0%	70.5%	29.5%	100.0%	68.1%	31.9%

1. Al 26 de enero de 2021



Portafolio Industrial

Aspectos Relevantes del Portafolio Industrial

El portafolio industrial concluyó el año con resultados trimestrales sólidos; incremento secuencial en ocupación y rentas promedio, combinado con extensión de PPPR y alto nivel de cobranza. El NOI fue impactado por el TC

Actividad 4T20

- Ocupación: La ocupación CDP incrementó T/T de 94.0% a 94.3%, pero permanece 162pb por debajo de 4T19; la ocupación mismas tiendas disminuyó 195pb A/A a 94.2%. Niveles altos de nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 2.1 millones de pies cuadrados, con la retención trimestral en 87.3%. Nuevos arrendamientos de seis inquilinos consistieron de dos contratos en Cd. Juárez (290 mil pies cuadrados), una en San Luis Potosí (101 mil pies cuadrados), una en Monterrey (64 mil pies cuadrados) y una en ZMCDMX (59 mil pies cuadrados), la inauguración de una expansión pre-arrendada en Hermosillo (38 mil pies cuadrados) y finalmente, un nuevo inquilino en Mexicali (13 mil pies cuadrados)
- Las rentas promedio incrementaron 2.5%, por encima de la inflación anual estadounidense de 1.4%, impulsados por las altas rentas cobradas en el nuevo desarrollo de Cd. Juárez dado los altos niveles de mejoras a inquilinos que se amortizarán durante el periodo de renta. Este nuevo arrendamiento de 10 años impulsó el PPPR a 3.4 años (4.8% mayor T/T)
- El NOI cayó 4.0% T/T, con ingresos totales 3.8% menores T/T debido a la apreciación del peso. Lo que disfraza ligeramente un fuerte desempeño en términos dolarizados, con ingresos totales en dólares US\$0.5m más altos 1.3% A/A, impulsados por un alza en ABA arrendado y rentas promedio
- Gastos totales estuvieron estables T/T, cayendo 2.2% A/A, incluyendo gastos por reparación y mantenimiento más altos de Ps. 41.5m (+47% T/T y +37% A/A) debido a un despliegue más alto y acumulaciones de fin de año. Contrarrestando esto, hubo buenos resultados en provisiones por incobrables, con un ingreso de Ps. 3.2m, impulsados por un alto nivel de cobranza de las provisiones del trimestre previo. Provisiones por incobrables brutas cayeron 37.0% T/T a Ps. 104.4m mientras que las provisiones por incobrables como porcentaje de cuentas por cobrar incremento 447 pb a 70.6% reflejando niveles prudentes de provisiones.

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T20	3T20	Var. (%) 4T20 vs. 3T20	4T19	Var. (%) 4T20 vs. 4T19	2020	2019	Var. (%) 2020 vs 2019
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$861.2	\$895.4	-3.8%	\$787.2	9.4%	\$3,489.7	\$3,067.9	13.7%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$81.5)	(\$83.3)	-2.2%	(\$68.2)	19.5%	(\$306.0)	(\$256.2)	19.4%
NOI	\$779.7	\$812.1	-4.0%	\$719.0	8.4%	\$3,183.7	\$2,811.7	13.2%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	94.3%	94.0%	34pb	95.9%	-162pb	94.3%	95.9%	-162pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.9%	93.9%	-2pb	95.9%	-200pb	94.8%	95.4%	-68pb
GLA ('000s sqft) EOP	29,955	29,699	0.9%	29,598	1.2%	29,955	29,598	1.2%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$5.05	\$4.98	1.5%	\$4.93	2.5%	\$5.05	\$4.93	2.5%
Tasa de Retención UDM (% , pies cuadrados)	77.9%	79.7%	-184pb	81.0%	-309pb	77.9%	81.0%	-309pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.4	3.3	4.8%	3.3	5.3%	3.4	3.3	5.3%
Margen de NOI (%)	90.5%	90.7%	-16pb	91.3%	-80pb	91.2%	91.6%	-42pb
BOP Avg FX (ingreso)	21.27	22.39	-5.0%	19.49	9.2%	21.54	19.36	11.3%
EOP FX (posición financiera)	19.95	22.46	-11.2%	18.85	5.9%	19.95	18.85	5.9%
Avg FX (gastos)	20.63	22.11	-6.7%	19.28	7.0%	21.50	19.26	11.6%

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

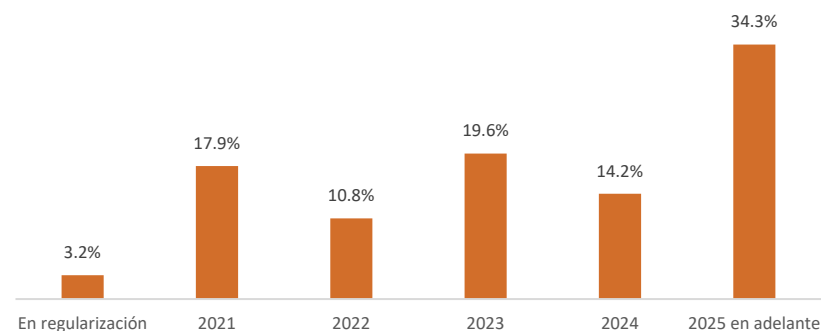
Presencia Industrial de FIBRA Macquarie en Mexico

Resumen Industrial

- 73.8% de la renta base anualizada se recibe de arrendatarios de manufactura ligera que por lo general tienen altos costos de reubicación
- 92.7% de las rentas se denominan en US\$
- La mayoría de los contratos están protegidos ante inflación¹
- El plazo promedio ponderado restante de arrendamientos es de 3.4 años
- Todas las propiedades son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades
- 17.9% de los contratos medidos en base a la renta base anualizada expirarán en el 2021; arrendamientos que representan el 3.2% de la renta base anualizada están actualmente en proceso de renovación y se encuentran en regularización

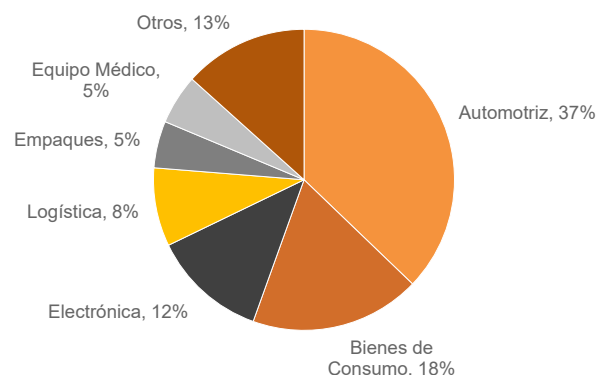
Perfil de Expiraciones

% renta base anualizada



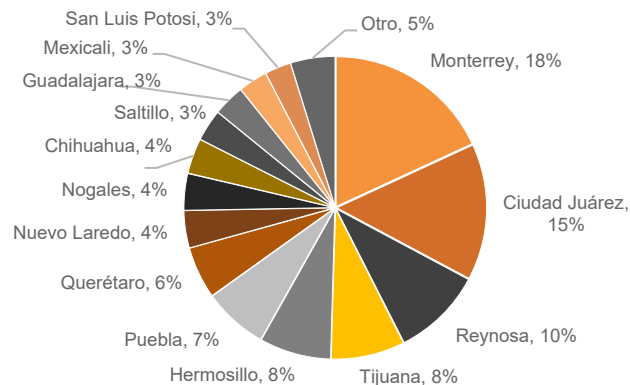
Presencia en Industrias Clave

% renta base anualizada



Presencia en Mercados Clave

% renta base anualizada



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 25.8% de renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.3 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

Se regresó a los niveles pre COVID-19 sumando 2.1m de pies cuadrados con nuevos arrendamientos sumando 309 mil pies cuadrados

Resumen de Arrendamiento Industrial 4T20

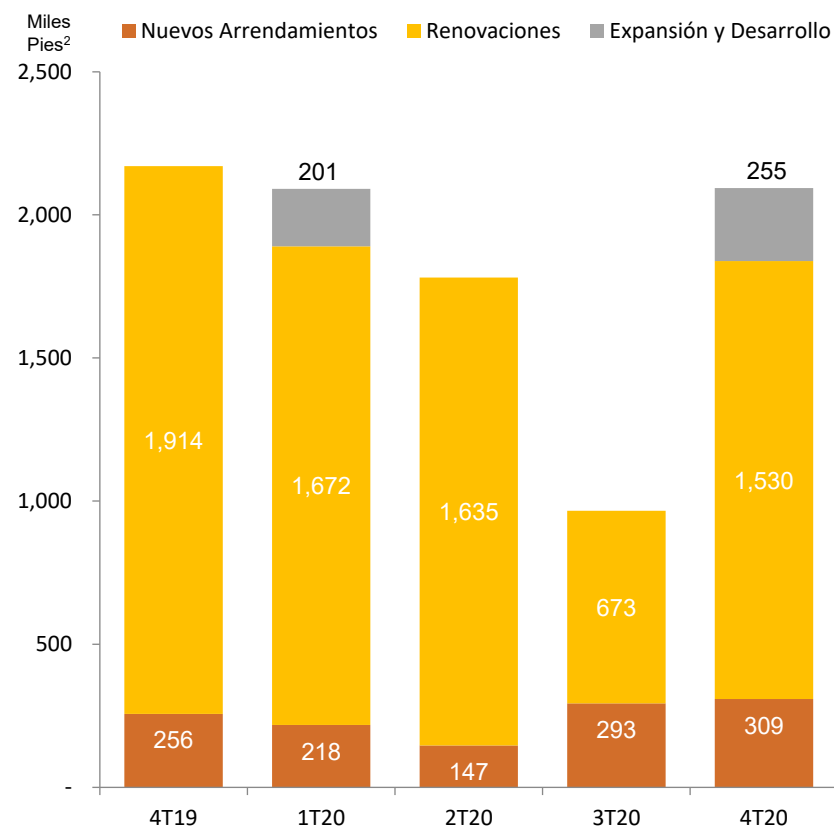
- Los nuevos arrendamientos y renovaciones sumaron 2.1m de pies cuadrados
- Nuevos arrendamientos de 309 mil pies cuadrados
- Arrendamiento del nuevo desarrollo en Ciudad Juárez por 218 mil pies cuadrados, la expansión de 38 mil pies cuadrados en Hermosillo fue terminada
- La retención UDM bajó 184pb T/T a 78.0%
- Cinco salidas por un total de 223 mil pies cuadrados

Panorama Regional (Al 31 de diciembre de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de Propiedades	180	26	30	236
Número de Inquilinos¹	213	26	42	281
Metros Cuadrados '000s	2,227.7	339.3	215.9	2,782.9
Ocupación	93.7%	98.5%	94.3%	94.3%
% Renta Base Anualizada	79.7%	11.8%	8.5%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m² arrendado (US)²	\$5.07	\$4.68	\$5.51	\$5.05

1. Basado en el número de contratos 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 19.9487 3. Basado en contratos firmados

Actividad de Arrendamiento Industrial³





Portafolio Comercial

Puntos Relevantes del Portafolio Comercial

La ocupación cayó 69pb T/T a 91.4%, 190pb menor A/A; el NOI excluyendo los ajustes por línea recta con tendencia positiva por segundo trimestre consecutivo. La remodelación de City Shops Valle Dorado en proceso

Actividad 4T20

- La ocupación disminuyó 69pb T/T debido a los inquilinos que dejaron sus espacios por factores ligados a la pandemia por COVID-19. Las principales actividades de arrendamiento incluyeron:
 - 10 nuevos arrendamientos firmados por 12 espacios (2,187 m²), 34 renovaciones por un total de 3,087 m²
 - En el trimestre, las autoridades impusieron restricciones nuevamente para negocios no-esenciales a mediados de diciembre, FIBRAMQ continuó con operaciones en todas sus propiedades con las precauciones adecuadas
 - Inquilinos no esenciales incluyendo gimnasios y cines permanecieron cerrados al 31 de diciembre en ciertas ciudades alrededor del país debido a la reimposición de restricciones por la pandemia de COVID-19
- Las concesiones de renta continuaron a la baja. Las concesiones totales del trimestre sumaron Ps. 12.9m, una baja de 48.1% vs 3T20 y 70.4% vs 2T20. Los descuentos de renta trimestrales fueron de Ps. 11.7m, 48.6% menores que en 3T20 y 69.8% menores que en 2T20. La renta diferida del trimestre a cobrarse en 2021 sumó Ps. 1.1m, 42.5% menor que en 3T20 y 75.6% menor que en 2T20
- La cobranza total en 4T20 fue de Ps. 136.6m, 27.5% más alta que en 3T20 y 37.3% más alta que en 2T20.
- El NOI disminuyó 4.4% T/T, sin embargo, excluyendo el impacto del ajuste por línea recta, el NOI fue, de hecho, 15.8% más alto que en 3T20 y 36.8% mayor que en 2T20. Esto refleja la disminución del efecto de los descuentos, que afectaron los ingresos del 4T20 por Ps. 11.7m (comparado con Ps. 22.7m en 3T20 y Ps. 38.5m en 2T20). Provisiones por incobrables continuaron en niveles elevados de Ps. 14.8m (28.7% más altas T/T); este enfoque prudente ayudó a mantener niveles saludables de provisiones de 86.7% (308pb mayor T/T) para el ligeramente más alto balance de cuentas por cobrar de Ps. 116.8m (11.6% mayor T/T)
 - Proyectos de remodelación
 - La remodelación de Coacalco Power Center (ZMCDMX) se completó durante el trimestre. Mejoras incluyen un food hall, un área de niños, área para mascotas, y la adición de un anfiteatro exterior con una pantalla gigante donde todos los bares y restaurantes de la plaza pueden dar servicio
 - Trabajos comenzaron para remodelar la fachada y la entrada principal de City Shops Valle Dorado

Indicadores Financieros y Operativos

<i>Ps. millones; excepto indicadores operativos¹</i>	4T20	3T20	Var. (%) 4T20 vs. 3T20	4T19	Var. (%) 4T20 vs. 4T19	2020	2019	Var. (%) 2020 vs 2019
Indicadores financieros selectos								
Ingresos relacionados con las propiedades	\$150.7	\$149.6	0.7%	\$200.3	-24.8%	\$734.5	\$808.9	-9.2%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$60.1)	(\$54.7)	9.7%	(\$60.7)	-1.0%	(\$225.5)	(\$217.2)	3.9%
NOI	\$90.6	\$94.8	-4.4%	\$139.6	-35.1%	\$509.0	\$591.8	-14.0%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos								
Ocupación (%) fin de periodo	91.4%	92.1%	-69pb	93.8%	-234pb	91.4%	93.8%	-234pb
Ocupación (%) promedio de periodo	91.7%	92.2%	-45pb	93.8%	-206pb	92.5%	93.5%	-95pb
GLA ('000s sqm) EOP	425	424	0.3%	451.9	-5.9%	425.2	451.9	-5.9%
Tasa de Renta (Ps./m ² /mes)	\$154.86	\$153.78	0.7%	\$163.10	-5.0%	\$154.86	\$163.10	-5.0%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	49.8%	65.0%	-1518pb	82.6%	-3277pb	49.8%	82.6%	-3277pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.6	3.7	-3.2%	4.1	-13.7%	3.6	4.1	-13.7%
Margen de NOI (%)	60.1%	63.4%	-325pb	69.7%	-956pb	69.3%	73.2%	-386pb

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

Aspectos Relevantes del Portafolio Comercial

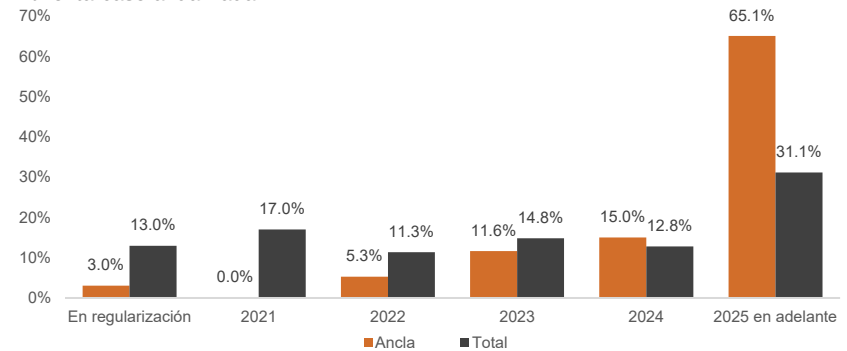


Resumen del Portafolio Comercial

- 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 4T20 provienen en un 93% de renta fija y el otro 7% de renta variable, estacionamientos y mercadotecnia
- 17.0% de los arrendamientos con renta base anualizada expiraran en el 2021

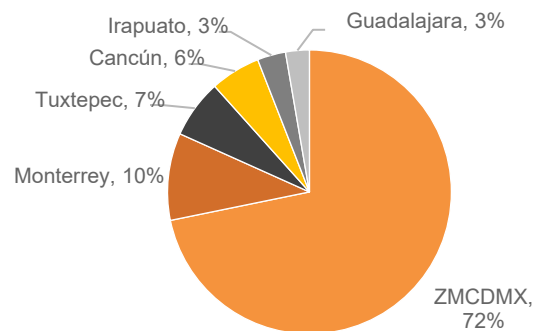
Perfil de Vencimiento de Contratos

% renta base anualizada



Presencia Importante en Áreas Metropolitanas Clave

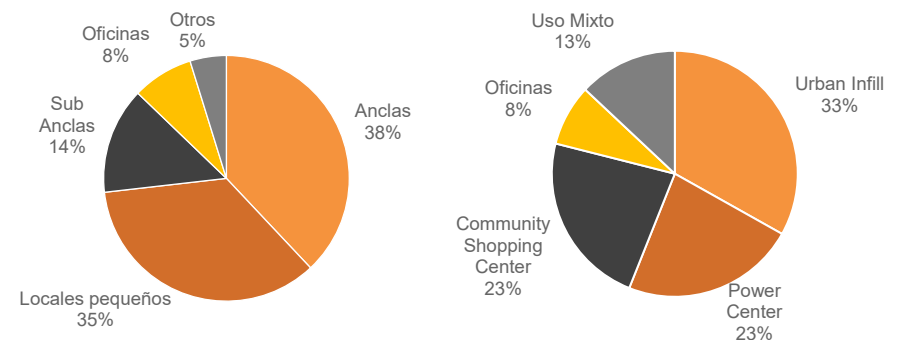
% renta base anualizada²



84% ubicado en los tres mercados más importantes de México¹

Buena Mezcla de Tipo de Propiedades e arrendatarios

% renta base anualizada²



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 44% de renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 5.6 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

Las rentas promedio mismas tiendas permanecieron estables A/A con un ligero incremento de 0.6%

Resumen de Arrendamiento Comercial 4T20

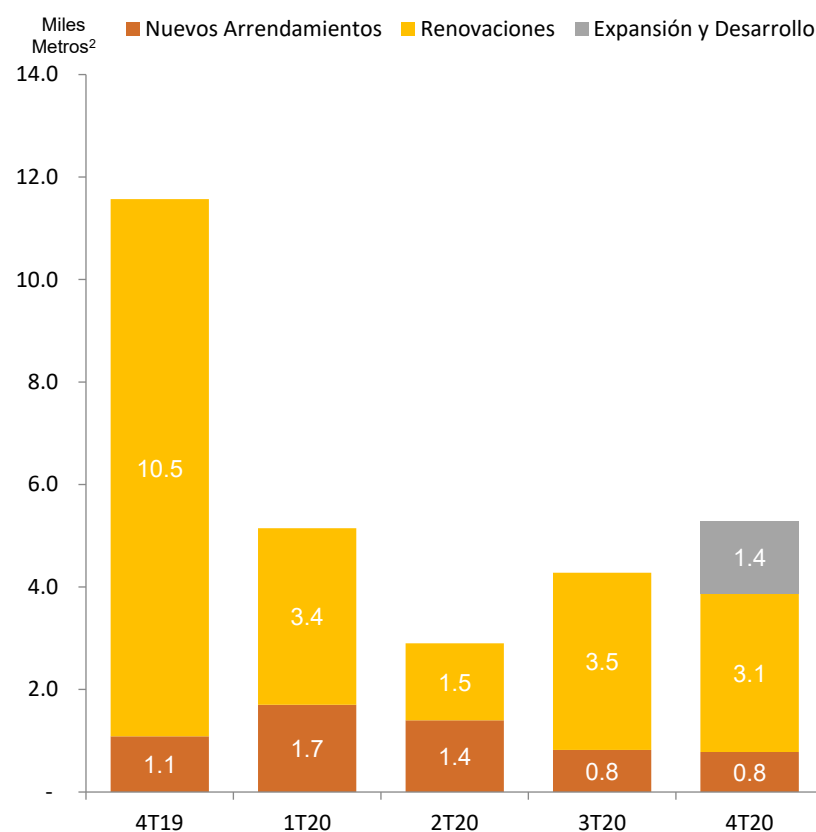
- 3.1 mil metros cuadrados de actividad de renovación en el trimestre
- Las tasas de renta comercial bajaron 5.0% A/A y permanecieron estables T/T en Ps. 154.86 por metro cuadrado, un incremento de 0.7%
- Se registró la actividad de nuevos arrendamientos mas alta del 2020 con 2.2 mil metros cuadrados firmados. Se entregó en el 4T20 la expansión de 1.4 mil metros cuadrados de Cinépolis en Multiplaza del Valle (Guadalajara)

Panorama Regional (Al 31 de diciembre de 2020)

	Norte	Bajío	Centro	Otros	Total
Número de Propiedades	1	2	10	4	17
Número de Inquilinos ¹	80	59	383	144	666
Metros Cuadrados '000s	34.6	28.6	295.6	66.4	425.2
Ocupación	85.7%	97.7%	91.9%	89.8%	91.4%
% Renta Base Anualizada	9.9%	5.9%	71.8%	12.3%	100.0%
Renta Promedio Mensual por m ² arrendado (US) ²	Ps.201.60 US\$10.11	Ps.128.08 US\$6.42	Ps.159.16 US\$7.98	Ps.124.62 US\$6.25	Ps.154.86 US\$7.76

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 19.9487 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 Comercial³



Panorama de Segmento Comercial

El portafolio comercial de FIBRAMQ está compuesto por una mezcla de power centers, community shopping centers y urban infills

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 una caída en la ocupación de 224pb, las rentas promedio incrementaron 0.1%

Métricas Operativas 4T20

	Portafolio Completamente Propio			Negocio en Conjunto			Total		
	4T20	4T19	Var %	4T20	4T19	Var %	4T20	4T19	Var %
Ocupación (%)	93.8%	95.9%	-215 pb	88.7%	90.9%	-224 pb	91.4%	93.8%	-234 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	145.4	160.8	-9.6%	166.5	166.3	0.1%	154.9	163.1	-5.0%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.9	-16.7%	3.9	4.4	-11.9%	3.6	4.1	-13.7%
ABA Total (miles de metros cuadrados) ²	228.9	256.8	-10.9%	196.4	195.1	0.6%	425.2	451.9	-5.9%

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



Expansiones y Desarrollo

Expansiones y Proyectos de Desarrollo

US\$83.7m de expansiones completadas o comprometidas a la fecha con un retorno de 11.6%

Mercado / Centro Comercial	# de Proyectos	Tipo de Inversión	ABA Adicional ('000 pies cuadrados)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento Esperado de NOI ²	% de avance	Terminación / Terminación esperada	Plazo (años)	Ocupación al 4T20
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	4		133	4,417	12.2%	100%		11	100%
2017	8		394	19,618	10.1%	100%		10	100%
Industrial	7		391	18,590	10.2%			10	100%
Comercial	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%
Completed	2		247	11,342	11.6%	100%		5	100%
Reynosa		Expansión	47	2,381	12.2%	100%	3T19	13	100%
Ciudad Juárez		Desarrollo	201	8,962	11.4%	100%	4T19	3	100%
Comercial	1		24	611	54.4%			6	100%
2020	4		326	17,451	10.7%			10	98%
Industrial	2		293	16,040	10.7%			10	100%
En Proceso/Completas	2		293	16,040	10.7%	80%		10	100%
Hermosillo		Expansión	38	1,840	11.3%	100%	4T20	10	100%
Hermosillo		Expansión	38	3,500	10.0%	10%	1T21	10	100%
Ciudad Juárez		Desarrollo	217	10,700	12.0%	100%	4T20	10	100%
Comercial	2		33	1,410	11.4%			10	77%
In Progress/Completed	2		33	1,410	11.4%	98%		10	77%
Coacalco Power Center		Expansión	10	509	10.3%	95%	1T21	10	100%
Multiplaza del Valle (Guadalajara)		Expansion	23	901	12.0%	99%	1T21	10	66%
Total	35		1,733	83,724	11.6%			9	99%
LOI & Pipeline			Expansiones/Desarrollos	670	35,768	9.0% - 11.0%			

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.



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 dic. 2020							31 dic. 2019
	Completamente propias			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente Combinado	Proporcionalmente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ²		
Ingresos por arrendamiento	-	821.1	79.8	900.9	40.1	0.6	941.6	914.0
Gastos refacturados a los inquilinos	-	41.5	10.6	52.1	5.6	-	57.7	58.6
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(3.3)	4.6	1.3	(0.6)	-	0.7	(7.5)
Ingresos por estacionamiento	-	1.3	6.0	7.2	1.6	-	8.8	17.1
Terminación anticipada y cargos por atrasos	-	-	0.5	0.5	-	-	0.5	0.2
Ingreso Variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	0.1	0.1	1.6	-	1.7	4.5
Ingresos de Marketing	-	-	0.5	0.5	0.4	-	0.9	0.7
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	860.6	102.0	962.5	48.7	0.6	1,011.9	987.6
Gastos de administración de la propiedad	-	(17.4)	(2.6)	(20.0)	(3.7)	-	(23.7)	(23.4)
Mantenimiento de las propiedades	-	(31.5)	(7.7)	(39.2)	(5.7)	-	(45.0)	(33.4)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(10.0)	-	(10.0)	-	-	(10.0)	(8.5)
Gastos de pintura	-	(12.9)	(0.2)	(13.1)	-	-	(13.1)	(11.0)
Impuesto predial	-	(13.0)	(5.2)	(18.2)	(0.8)	(0.1)	(19.2)	(16.8)
Seguro sobre la propiedad	-	(4.9)	(0.3)	(5.2)	(0.3)	-	(5.5)	(6.6)
Servicios de seguridad	-	(2.6)	(4.1)	(6.6)	(2.5)	-	(9.1)	(8.5)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(2.3)	(0.5)	(2.8)	(0.8)	-	(3.7)	(5.2)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(15.1)	(1.1)	(16.1)	-	-	(16.1)	(11.4)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(21.8)	(1.3)	(23.0)	(0.3)	-	(23.4)	(19.5)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	3.2	(13.0)	(9.9)	(1.7)	-	(11.6)	(4.4)
Otros gastos de la propiedad	-	(2.8)	(7.3)	(10.1)	(3.7)	(0.0)	(13.8)	(22.1)
Total gastos de la propiedad	-	(131.1)	(43.3)	(174.4)	(19.6)	(0.2)	(194.2)	(170.8)
Honorarios de Administración	(48.2)	-	-	(48.2)	-	-	(48.2)	(44.7)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.2)	(2.3)	-	(2.5)	-	(0.4)	(2.9)	1.4
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(20.3)	(0.6)	(0.3)	(21.2)	-	(0.1)	(21.2)	(13.2)
Gastos financieros	-	(205.4)	(24.1)	(229.5)	(12.7)	-	(242.3)	(228.1)
Ingresos por intereses	1.6	0.4	0.5	2.5	0.2	-	2.7	5.9
Impuesto a la utilidad	-	1.2	-	1.2	-	-	1.2	(4.8)
Ganancia/(pérdida) cambiaria	1,216.7	700.9	0.1	1,917.7	-	-	1,917.7	588.1
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(4,320.7)	-	(4,320.7)	-	(31.2)	(4,351.9)	(1,376.5)
Revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	589.8	(481.1)	108.6	(127.9)	-	(19.3)	(108.7)
Ganancia/(pérdida) neta en derivados de swaps de tasas de interés	40.4	-	-	40.4	-	-	40.4	30.2
Total otros ingresos/(gastos) operativos	1,190.0	(3,236.8)	(505.0)	(2,551.8)	(140.5)	(31.6)	(2,723.9)	(1,150.4)
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	1,190.0	(2,507.3)	(446.3)	(1,763.6)	(111.4)	(31.2)	(1,906.2)	(333.6)

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 (51%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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 NOI¹ Ajustado por Segmento

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

Por los 3 meses terminados	Dec 31, 2020							Dec 31, 2019
	Propio			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcional mente Combinado	Proporcional mente Combinado
	Fondo	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ³		
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	1,190.0	(2,507.3)	(446.3)	(1,763.6)	(111.4)	(31.2)	(1,906.2)	(333.6)
Artículos del ajuste:								
Honorarios de administración	48.2	-	-	48.2	-	-	48.2	44.7
Gastos relacionados con la adquisición	0.2	2.3	-	2.5	-	0.4	2.9	(1.4)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	20.3	0.6	0.3	21.2	-	0.1	21.2	13.2
Gastos financieros	-	205.4	24.1	229.5	12.7	-	242.3	228.1
Ingresos por intereses	(1.6)	(0.4)	(0.5)	(2.5)	(0.2)	-	(2.7)	(5.9)
Impuesto a la utilidad (plataforma de administración de propiedades)	-	(1.2)	-	(1.2)	-	-	(1.2)	4.8
(Ganancia)/Pérdida cambiaria	(1,216.7)	(700.9)	(0.1)	(1,917.7)	-	-	(1,917.7)	(588.1)
Fluctuación cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	4,320.7	-	4,320.7	-	31.2	4,351.9	1,376.5
Revaluación de inmuebles de inversión	-	(589.8)	481.1	(108.6)	127.9	-	19.3	108.7
(Ganancia)/Pérdida en derivados de swaps de tasas de interés	(40.4)	-	-	(40.4)	-	-	(40.4)	(30.2)
Ingreso neto de la propiedad	0.0	729.5	58.7	788.2	29.1	0.4	817.7	816.8
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	15.1	1.1	16.1	-	-	16.1	11.4
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	21.8	1.3	23.0	0.3	-	23.4	19.5
Gastos de pintura	-	12.9	0.2	13.1	-	-	13.1	11.0
Ingreso Neto Operativo	0.0	779.2	61.2	840.4	29.4	0.4	870.3	858.7

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 de 2020, FIBRAMQ adquirió el 50.0% de un terreno de primer nivel en ZMCDMX a través de un JV, el 50.0% restante fue contribuido por el dueño del terreno. Esta columna refleja el interés proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

Nota: 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.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por Segmento

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

Por los 3 meses terminados	Dic 31, 2020							Dic 31, 2019
	Propio			Consolidado	Negocio Conjunto		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Fund	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ⁸		
NOI	0.0	779.2	61.2	840.4	29.4	0.4	870.3	858.7
Honorarios de administración	(48.2)	-	-	(48.2)	-	-	(48.2)	(44.7)
Honorarios legales, profesionales y otros gastos	(20.3)	(0.6)	(0.3)	(21.2)	-	(0.1)	(21.2)	(13.2)
Gastos relacionados con la adquisición	(0.2)	(2.3)	-	(2.5)	-	(0.4)	(2.9)	-
EBITDAre³	(68.6)	776.3	60.9	768.6	29.4	(0.0)	798.0	800.7
Ingresos financieros	1.6	0.4	0.5	2.5	0.2	-	2.7	5.9
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(201.8)	(23.7)	(225.5)	(12.5)	-	(238.0)	(224.1)
Gastos de financiamiento normalizados	(6.0)	-	-	(6.0)	(0.3)	-	(6.2)	(6.1)
Gasto de ISR	-	1.2	-	1.2	-	-	1.2	(4.8)
FFO⁵	(73.0)	576.1	37.7	540.8	16.9	(0.0)	557.7	571.6
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(48.1)	(1.9)	(50.0)	(0.3)	-	(50.3)	(41.2)
Mejoras del inquilino	-	(16.5)	(1.0)	(17.5)	(0.2)	-	(17.7)	(14.0)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar	-	(5.1)	-	(5.1)	-	-	(5.1)	(2.7)
Gastos capitalizables extraordinarios	-	(4.8)	(0.1)	(4.9)	-	-	(4.9)	(2.8)
Comisiones de arrendamiento	-	(14.4)	(1.3)	(15.7)	(0.4)	-	(16.1)	(14.0)
Gastos internos de ingeniería	-	(4.0)	-	(4.0)	-	-	(4.0)	(3.1)
Gastos internos de arrendamiento	-	(6.5)	-	(6.5)	-	-	(6.5)	(6.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	3.3	(4.6)	(1.3)	0.6	-	(0.7)	7.5
AFFO	(73.0)	480.0	28.9	435.9	16.6	(0.0)	452.4	494.7
FIBRAMQ FFO	(73.0)	576.1	37.7	540.8	16.9	(0.0)	557.7	571.6
Más: Gastos de financiamiento normalizados	6.0	-	-	6.0	0.3	-	6.2	N/A
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(3.6)	(0.4)	(4.0)	(0.3)	-	(4.3)	N/A
AMEFIBRA FFO	(67.1)	572.5	37.3	542.7	16.9	(0.0)	559.6	571.6

1. FFO es equivalente a EBITDA mas ingresos por intereses menos gastos por impuestos e intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel 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 8. 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 (51%) en los ingresos y gastos relacionados con dicha inversión.

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



Activos Netos por Segmento

	Dic 31, 2020			Dic 31, 2019
	Compl. Propias	Consol		Ps. millones
	Fondo	Industrial	Comercial	Prop.
Activos – Circulante				
Efectivo y equ. de efectivo	712.9	113.5	63.1	889.6
Cuentas por cobrar, neto	0.3	25.4	10.7	36.4
Otros Cuentas por cobrar	-	16.2	-	16.2
Otros activos	51.8	7.8	2.1	61.8
Total de activos - circulante	765.1	162.8	75.9	1,003.8
Activos - No Circulante				
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-
Efectivo restringido	-	16.5	-	16.5
Otros activos	-	179.0	54.9	233.9
Crédito Mercantil	-	841.6	-	841.6
Propiedades de inversión	-	36,136.1	4,490.0	40,626.1
Total de activos - circulante	-	37,173.3	4,544.8	41,718.1
Total de activos	765.1	37,336.1	4,620.8	42,722.0
Pasivos - Circulante				
Cuentas por pagar	441.8	652.9	39.2	1,133.9
Deuda	-	-	-	-
Otras Deudas	-	3.5	-	3.5
Depósitos de inquilinos	-	14.6	1.2	15.8
Total pasivos - circulante	441.8	671.0	40.4	1,153.3
Pasivos - No Circulante				
Cuentas por pagar	128.7	-	-	128.7
Depósitos de inquilinos	-	287.0	23.6	310.7
Deuda	10,037.7	5,646.5	-	15,684.2
Impuesto diferido	-	22.6	-	22.6
Otras Deudas	-	14.1	-	14.1
Instrumentos financieros deribados	211.1	-	-	211.1
Total Pasivos No Circ	10,377.5	5,970.2	23.6	16,371.3
Total Pasivos	10,819.3	6,641.2	64.1	17,524.6
Activos Netos	(10,054.3)	30,695.0	4,556.7	25,197.4
Participación no Controladora (incluida en activos netos)¹	-	-	-	-

1. El 14 de septiembre FIBRAMQ adquirió una participación inicial de 50% en un terreno premium ubicado en la CDMX a través de un nuevo fondo de negocio en conjunto, con el restante 50% siendo contribuido por el dueño de dicho terreno. Esta columna refleja el activo total y el pasivo del nuevo fondo de negocio en conjunto, la participación no controladora representa el valor del activo neto que pertenece al socio del negocio en conjunto. Al 31 de diciembre de 2020, el crédito revolvente tenía recursos disponibles que sumaban USDe 243.1m que, junto con los activos circulantes, cubren con holgura el pasivo circulante

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



Métricas Financieras por Segmento 4T20

	Ps. millones							US\$ millones						
	Completamente Propias			Negocio Conjunto				Completamente Propias			Negocio Conjunto			
	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial ²	Prop. Comb.	Nivel Fondo	Industrial	Comercial	Consol	Comercial	Industrial ²	Prop. Comb.
Ingresos totales	0.0	860.6	102.0	962.5	48.7	0.6	1,011.9	0.0	41.7	4.9	46.7	2.4	0.0	49.0
NOI	0.0	779.2	61.2	840.4	29.4	0.4	870.3	0.0	37.8	3.0	40.7	1.4	0.0	42.2
Margen del NOI	n/a	90.5%	60.0%	87.3%	60.4%	72.6%	86.0%	n/a	90.5%	60.0%	87.3%	60.4%	72.6%	86.0%
EBITDAre¹	(68.6)	776.3	60.9	768.6	29.4	0.0	798.0	(3.3)	37.6	3.0	37.3	1.4	0.0	38.7
Margen del EBITDA	n/a	90.2%	59.7%	79.9%	60.4%	-2.4%	78.9%	n/a	90.2%	59.7%	79.9%	60.4%	-2.4%	78.9%
FFO	(73.0)	576.1	37.7	540.8	16.9	0.0	557.7	(3.5)	27.9	1.8	26.2	0.8	0.0	27.0
Margen del FFO	n/a	66.9%	37.0%	56.2%	34.7%	-2.4%	55.1%	n/a	66.9%	37.0%	56.2%	34.7%	-2.4%	55.1%
AFFO	(73.0)	480.0	28.9	435.9	16.6	0.0	452.4	(3.5)	23.3	1.4	21.1	0.8	0.0	21.9
Margen del AFFO	n/a	55.8%	28.3%	45.3%	34.1%	-2.4%	44.7%	n/a	55.8%	28.3%	45.3%	34.1%	-2.4%	44.7%
FFO según AMEFIBRA	(67.1)	572.5	37.3	542.7	16.9	0.0	559.6	(3.3)	27.7	1.8	26.3	0.8	0.0	27.1
Margen del FFO según AMEFIBRA	n/a	66.5%	36.6%	56.4%	34.7%	-2.4%	55.3%	n/a	66.5%	36.6%	56.4%	34.7%	-2.4%	55.3%

1. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 2. El 14 de septiembre FIBRAMQ adquirió una participación inicial de 50% en un terreno premium ubicado en la CDMX a través de un nuevo fondo de negocio en conjunto, con el restante 50% siendo contribuido por el dueño de dicho terreno. Esta columna refleja la parte proporcional de ingresos y gastos relacionados con el nuevo fondo de negocio en conjunto

Nota: Los montos en pesos han sido traducidos a US\$ usando un tipo de cambio promedio de 20.6318. 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 4T20 subyacentes respectivos no grabados.



7

Perfil de Deuda

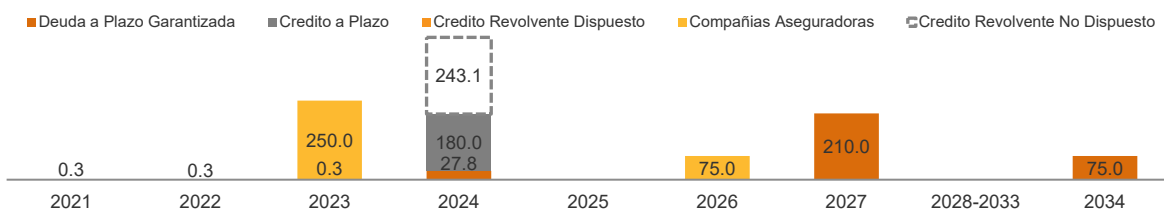
Panorama de la Deuda

El crédito revolvente disponible permanece alto en US\$243m

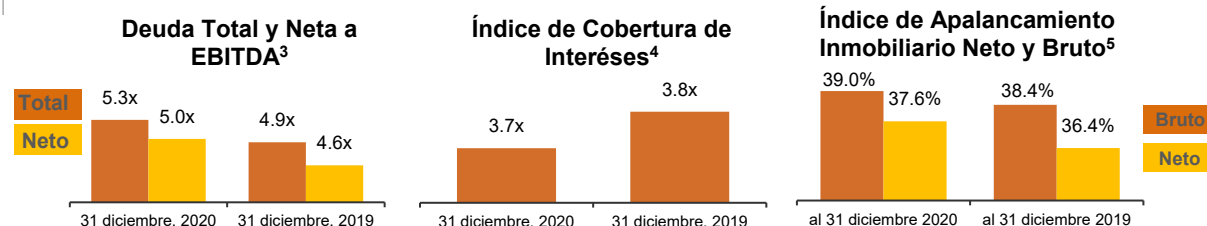
Información General

- Índice regulatorio de apalancamiento de 35.4% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.7x
- Índice inmobiliario neto de apalancamiento de 37.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual
- El 70.4% de los activos inmobiliarios no están gravados¹
- El plazo promedio restante de la deuda es de 5.1 años

Perfil de Vencimiento de Créditos²

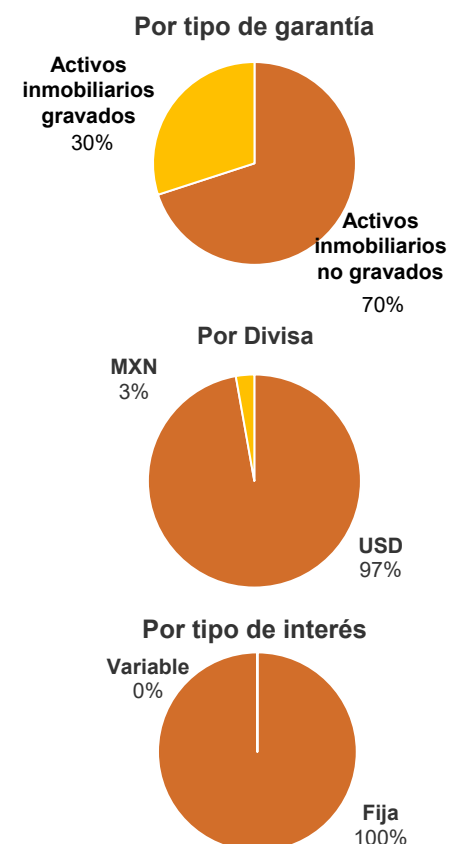


Índices de Deuda Clave²



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. 19.9487 3. Deuda/EBITDA se calcula en US\$ usando el TC promedio de 4T20: 20.6318 para EBITDA 4T20 anualizado y el TC CDP: 19.9487 para los balances de deuda 4. NOI 4T20 / gasto por intereses 4T20 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.

Gráficos Selectos





Índices de Apalancamiento Regulatorio

Al 31 de diciembre de 2020, el Índice de apalancamiento regulatorio bajo T/T de 36.9% a 35.4% y el índice de cobertura de servicio de la deuda creció de 4.4x a 5.7x. El ICD del 4T20 representa el cambio en la metodología presentada por la CNBV que refleja la inclusión de pronósticos de 4 trimestres a comparación de los 6 trimestres que se incluían anteriormente

Índice de Apalancamiento ¹		Ps.'000
Financiamientos ¹		15,730,419
Deuda Bursátil		-
Activos Totales		44,403,885
Índice de Apalancamiento =	$\frac{15,730,419}{44,403,885}$	= 35.4% (Máximo Regulatorio de 50%)

Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD _t)		Ps.'000
	t=0	$\sum_{t=1}^4$
AL ₀ Activos Líquidos	889,571	
IVA _t Impuesto al Valor Agregado por recuperar	-	
UO _t Utilidad de Operación después de dividendos	-	1,594,538
LR ₀ Líneas de Crédito Revolventes		4,850,330
I _t Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	874,304
P _t Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K _t Gastos de capital recurrentes estimados	-	226,529
D _t Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	191,725
ICD _t =	$\frac{889,571 + 1,594,538 + 4,850,330}{874,304 + 226,529 + 191,725}$	= 5.7x (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 diciembre de 2020

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	180.0	3,590.8	Fija ²	4.69%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	USD	-	-	Variable	30-días LIBOR + 2.50%	Sólo Intereses	Sin Garantía	05-Abr-19	01-Abr-24
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 días + 2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de Contratos de Compra - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,987.2	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	30-Jun-16	30-Jun-23
	USD	75.0	1,496.2	Fija	5.44%			30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,189.2	Fija	5.38%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	13-Sep-17	01-Oct-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	75.0	1,496.2	Fija	5.23%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	22-May-19	01-Jun-34
Total		790.0	15,759.5						

Deuda Asociada al Joint Venture⁵

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	28.7	572.9	Fija	8.50%	Sólo Intereses ⁶	Fideicomiso de Garantía, entre otros	6-Dic-16	1-Ene-24
Total		28.7	572.9						
Total Propiedades Completamente Propias + parte proporcional del Joint Venture		818.7	16,332.4						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 19.9487 2. Fijo mediante un swap de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR+2.50% anual 3. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado 4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie 5. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 6. 27 años de amortización de capital empezando en el 2020 7. Al 31 de diciembre de 2020, la línea de Crédito Revolvente tenía un monto no dispuesto disponible USD\$180.0 millones (tramo en USD) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente de 243.1 millones.

Nota: Todos los intereses incluyen ISR.

Distribuciones y Guía

Distribución 4T20 y Guía 2021

Se autoriza una distribución para el 4T20 de Ps 0.4750 por certificado, representando un aumento de 4.4% A/A, y una razón de pago de AFFO de 80.0% para el trimestre

Distribución

- 4T20 y 2020
 - Distribución por certificado de Ps 0.4750 para 4T20; total: Ps 361.8m¹, representando 80.0%² del AFFO trimestral
 - Distribución de 2020 de Ps. 1.90 por certificado representa 73.2% del AFFO de 2020
 - Distribución 4T20 se espera que se pague el 12 de marzo de 2021 a tenedores con registro el 11 de marzo de 2021. Los certificados de FIBRAMQ comenzarán a cotizar ex-derecho el 10 de marzo de 2021
- Guía 2021
 - Guía de 2021 de 1.90 por certificado (Ps. 0.4750 por certificado por trimestre)

AFFO

- 2020:
 - AFFO de 2020 de Ps. 2.5911 por CBFi
- Guía 2021:

Proporciona guía de 2021 de entre Ps. 2.27 - 2.32 por certificado. Esta guía considera aspectos clave que se espera que impacten el desempeño de FIBRAMQ en 2021:

 - Un tipo de cambio promedio de Ps. 20.0 por dólar estadounidense en 2021, una reducción de 7.0% comparada con el promedio de 2020
 - Una continuación en 2021 de un impacto similar por COVID del AFFO por certificado (descuentos y provisiones de incobrables) como en 2020 (aprox Ps. 0.17 por certificado)
 - Vacante continua de una propiedad de 17 mil m² en Cd. De México, dónde hubo una terminación anticipada en 1T20

Este panorama considera los siguientes supuestos adicionales

 - La capacidad continua del portafolio de generar efectivo
 - Cobranza oportuna de rentas programadas incluyendo rentas diferidas y descuentos
 - Ninguna nueva adquisición o venta
 - Ningún cambio a los CBFis en circulación

Resumen de AFFO y Distribución de 2020

Mes de Pago	Trimestre 2020	2020							T/T ⁴		A/A ⁴	
		AFFO ²		Distribución					AFFO	Distn	AFFO	Distn
		Total (Ps millones)	Por Certificado	CBFis (millones)	Total (Ps millones)	Por Certificado	% de AFFO ³	% Cum ³	% Var	% Var	% Var	% Var
Jun-20	Q1 (A)	572.5	0.7483	761.6	361.8	0.4750	63.2%	63.2%	15.8%	4.4%	19.0%	11.8%
Sep-20	Q2 (A)	484.6	0.6363	761.6	361.8	0.4750	74.7%	68.4%	-15.0%	0.0%	0.2%	6.7%
Ene-21	Q3 (A)	466.1	0.6119	761.6	361.8	0.4750	77.6%	71.3%	-3.8%	0.0%	-8.1%	4.4%
Mar-21	Q4 (A)	452.4	0.5940	761.6	361.8	0.4750	80.0%	73.2%	-2.9%	0.0%	-8.0%	4.4%
Total		1,975.6	2.5911	761.6	1,447.1	1.9000	73.2%		N/A	N/A	0.6%	6.7%

1. Usando CBFis en circulación al 31 de diciembre 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

El uso de capital de las partidas debajo de FFO (principalmente capex normalizado de mantenimiento, mejoras a inquilinos y comisiones por arrendamiento) permanecieron sin cambio A/A, reflejando una operación estable

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	4T20	4T19	
	Ps. millones	Ps. millones	Var (%)
Costos de Financiamiento Normalizados	-	(2.0)	NM
Capex Normalizado de Mantenimiento	(62.3)	(91.1)	(31.6%)
Mejoras a Inquilinos	(2.6)	(4.8)	(45.2%)
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	(25.6)	-	NM
Capex Normalizado Extraordinario	(26.9)	(11.2)	NM
Comisiones por arrendamiento	(12.5)	(1.3)	NM
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(18.0)	(13.0)	38.1%
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(8.2)	(6.5)	26.9%
Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(156.2)	(129.9)	20.2%

Metodología Normalizada

Subtotal de Ajustes de AFFO¹	(111.5)	(83.0)	34.3%
--	----------------	---------------	--------------

1. Excluye el ajuste lineal de ingresos por arrendamientos

Nota: NM quiere decir no significativo

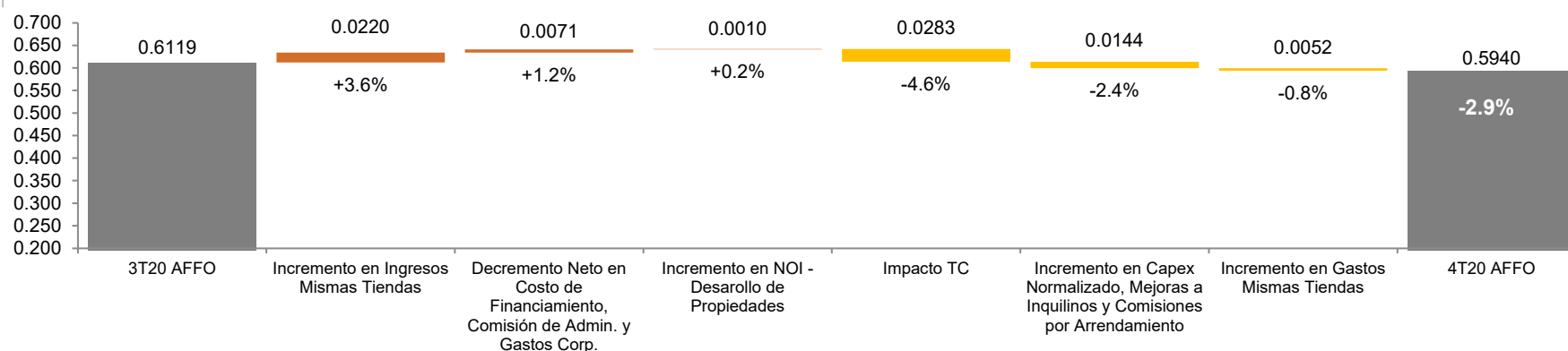


ANEXOS

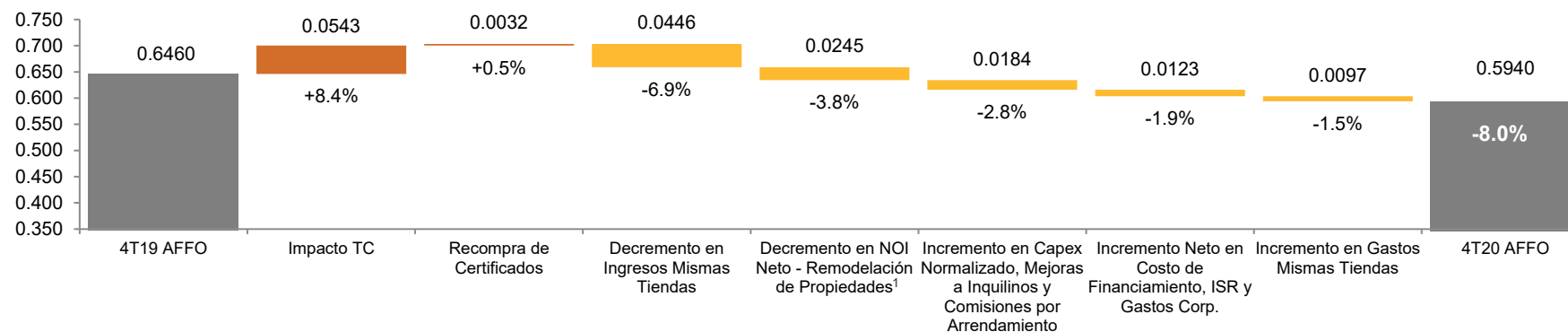
Puentes de AFFO 4T20

El AFFO por certificado disminuyó 2.9% T/T, impulsado en mayor parte por el TC y un incremento en capex normalizado, El AFFO por certificado decremento 8.0% A/A debido a una disminución en ingresos mismas tiendas y un incremento en gastos mismas tiendas, pero parcialmente contrarrestado por el TC

AFFO por certificado en Ps. 3T20 a 4T20



AFFO por certificado en Ps. 4T19 a 4T20

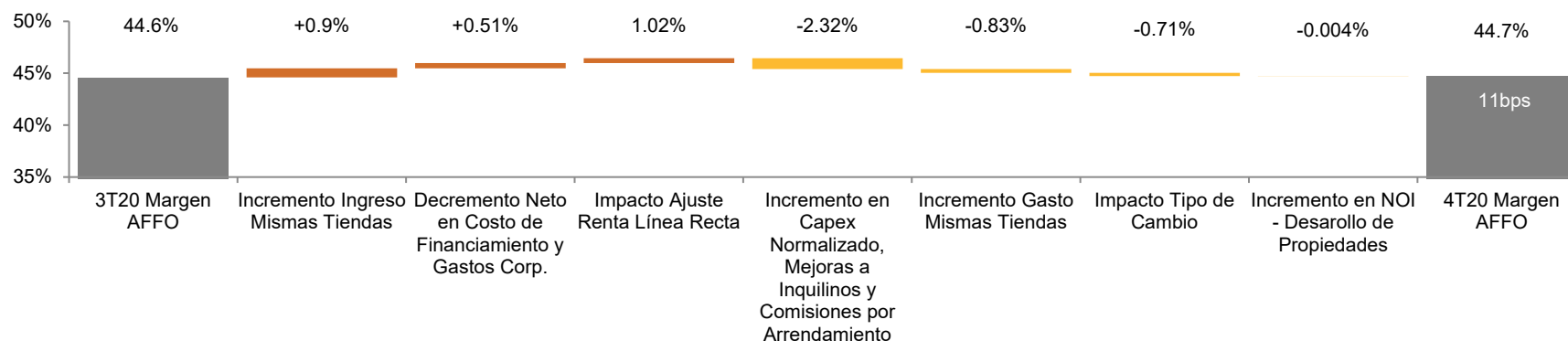


1. Salida del edificio comercial de un solo cliente en ZMCDMX

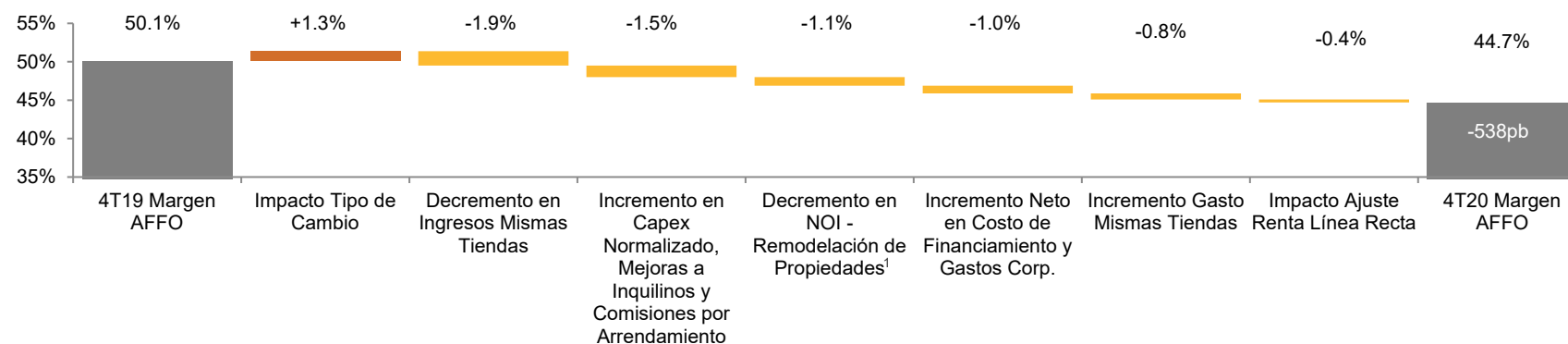
Puentes Margen AFFO 4T20

El margen de AFFO permaneció estable vs 3T20, pero bajó A/A por 538 pb principalmente como resultado de un ingreso mismas tiendas mas bajo y un incremento en el costo de financiamiento neto, que fue parcialmente contrarrestado por el impacto del TC

Margen AFFO 3T20 a 4T20



Margen AFFO 4T19 a 4T20

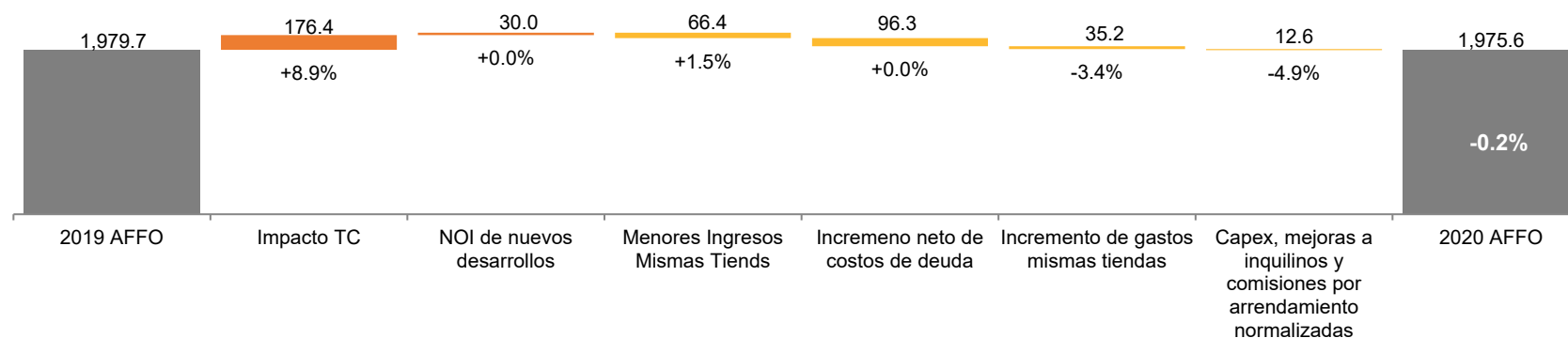


1. Salida del edificio comercial de un solo cliente en ZMCDMX

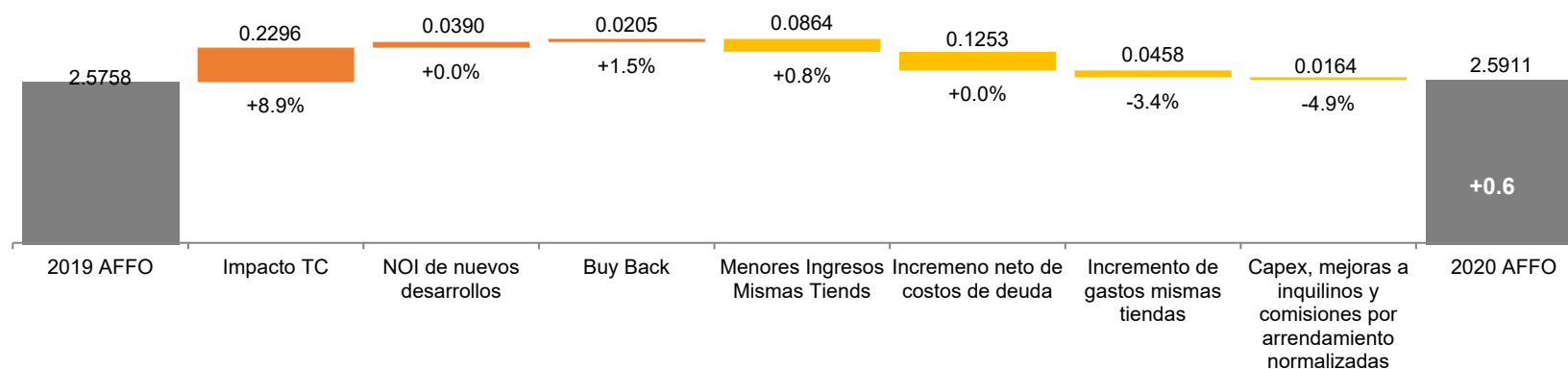
Puentes de AFFO anuales

El AFFO por CBFi incrementó 0.6% a pesar del impacto negativo de la pandemia de COVID-19, debido principalmente a la depreciación del Peso

AFFO en Ps. m 2019 to 2020



AFFO por certificado en Ps. 2019 a 2020

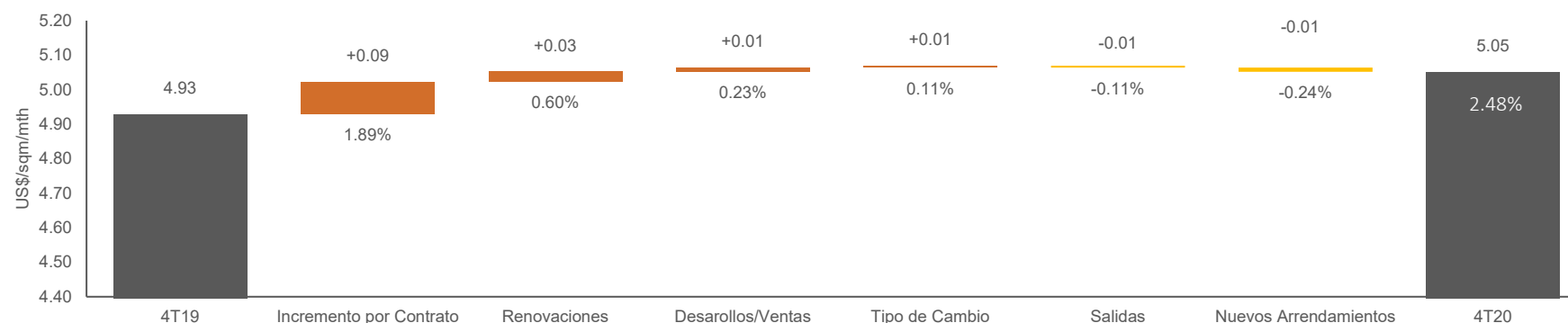


Puente entre Tasas de Renta Año con Año

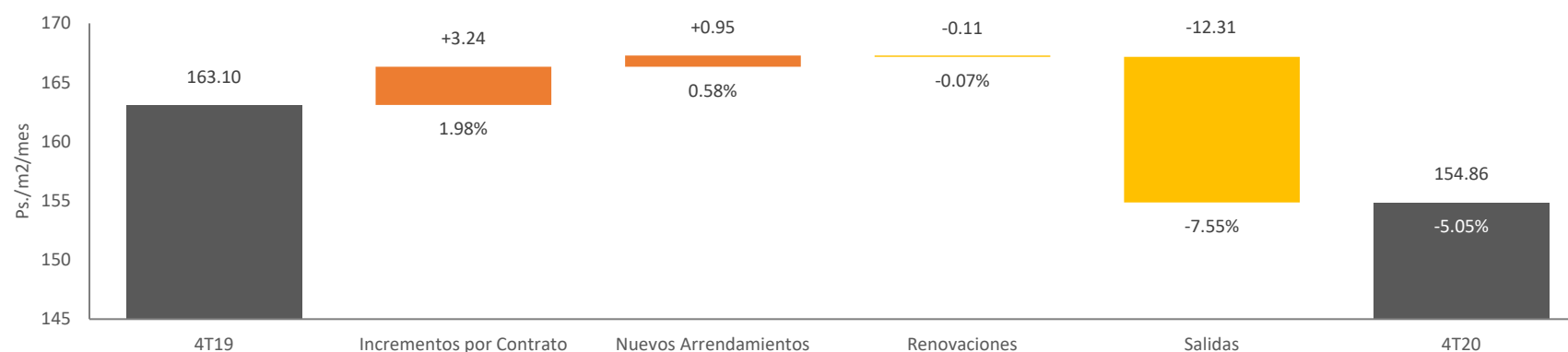


Las tasas de renta industriales han sido impulsadas por incrementos contractuales y renovaciones; las tasas de renta en comercial fueron impactadas negativamente por la salida de un cliente grande en el 1T20, las tasas de renta comerciales por renovación permanecieron estables a pesar de las medidas del programa de apoyo de renta (descuentos y diferimientos)

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



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

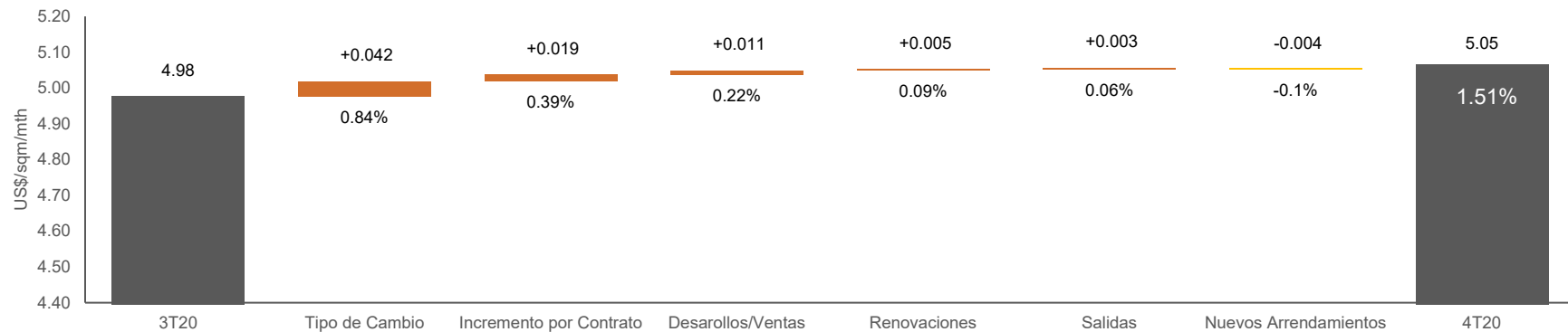


Puente entre Tasas de Renta Trimestre con Trimestre

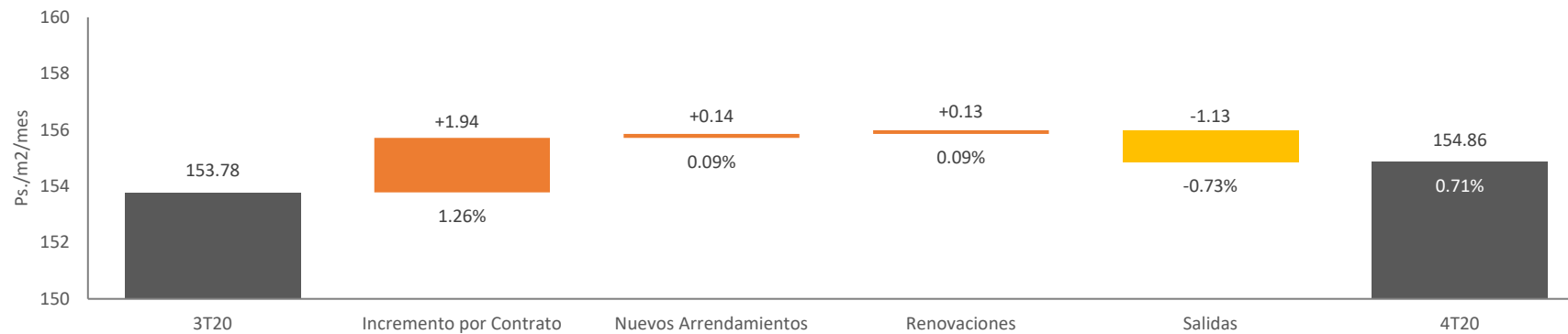


Los incrementos en las tasas de renta industrial fueron impulsados por la apreciación del Peso e incrementos contractuales. Las tasas de renta del portafolio comercial no reflejan el programa de apoyo de renta ya sea por descuentos o diferimientos, y son ligeramente mas altas debido a incrementos contractuales pero parcialmente contrarrestadas por las salidas

Industrial – Puente entre Tasas de Renta de 3T20 a 4T20 (US\$)



Comercial – Puente entre Tasas de Renta de 3T20 a 4T20 (Ps.)



Desempeño Mismas Tiendas por Portafolio

El NOI industrial del 2020 incrementó 11.7% con ayuda de la depreciación del Peso, el NOI del portafolio comercial bajo 17.6% A/A

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Industrial

Portafolio Industrial – Mismas Tiendas ¹	4T20	4T19	Var(%)	2020	2019	Var(%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 774.6m	Ps. 717.0m	11.7%	Ps. 3,159.6m	Ps. 2,804.7m	14.2%
Margen Operativo Neto	90.6%	91.4%	-165 pb	91.2%	91.7%	-36 pb
Numero de Propiedades	234	234	0	234	234	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	29,536	29,397	0.0%	29,536	29,397	0.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,744	2,731	0.0%	2,744	2,731	0.0%
Ocupación fin del periodo	94.2%	95.9%	-195 pb	94.2%	95.9%	-195 pb
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	5.04	4.93	2.3%	5.04	4.93	2.3%
Retención de clientes UDM	77.9%	81.0%	-433 pb	77.9%	81.0%	-433 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.4	3.3	0.1%	3.4	3.3	0.1%
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.6%	91.9%	174 pb	92.6%	91.9%	174 pb

Métricas Financieras y Operativas del Portafolio Comercial

Portafolio Comercial – Mismas Tiendas ¹	4T20	4T19	Var(%)	2020	2019	Var(%)
Ingreso Operativo Neto	Ps. 92.0m	Ps. 115.4m	-20.3%	Ps. 407.8m	Ps. 494.7m	-17.6%
Margen Operativo Neto	61.0%	65.6%	-452 pb	65.0%	69.5%	-458 pb
Numero de Propiedades	16	16	0	16	16	0
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,577	4,570	0.2%	4,577	4,570	0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	425	425	0.2%	425	425	0.2%
Ocupación fin del periodo	91.4%	93.4%	-194 pb	91.4%	93.4%	-194 pb
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	154.86	153.86	0.6%	154.86	153.86	0.6%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.6	4.2	-15.2%	3.6	4.2	-15.2%

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

Distribución de ABA por Mercado

Portafolio Diversificado

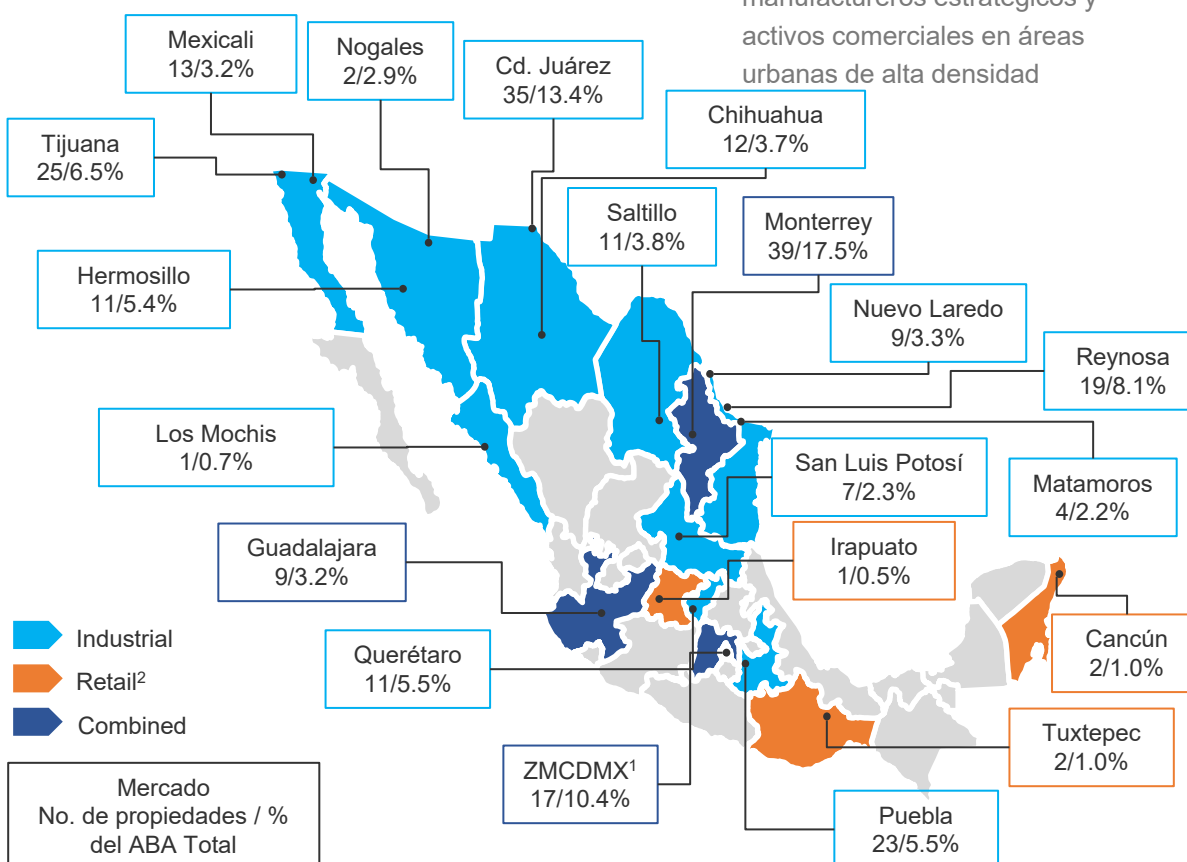
Al tener activos tanto industriales como comerciales incrementa la oportunidad de crecimiento

	ABA (Metros ² 000's)		
	Industrial	Comercial ²	Total
Monterrey	528	35	563
Ciudad Juárez	429	-	429
ZMCDMX ¹	39	296	335
Reynosa	259	-	259
Tijuana	207	-	207
Querétaro	178	-	178
Puebla	176	-	176
Hermosillo	175	-	175
Saltillo	122	-	122
Chihuahua	117	-	117
Nuevo Laredo	105	-	105
Mexicali	101	-	101
Guadalajara	89	13	103
Nogales	93	-	93
San Luis Potosí	72	-	72
Matamoros	69	-	69
Cancún	-	33	33
Tuxtepec	-	33	33
Los Mochis	22	-	22
Irapuato	-	15	15
Total	2,783	425	3,208

1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
2. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%

Presencia en Mercados Clave

Activos industriales en mercados manufactureros estratégicos y activos comerciales en áreas urbanas de alta densidad



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 EBDITA 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 4T20 y 4T19 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde octubre 1, 2019 y hasta diciembre 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 2020. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - 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 8.50% y 11% 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 9.50% y 12.75% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.